

Velkommen til

Stærvegen 12
9015 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stærvegen 12
9015 Tromsø

Familievennlig rekkehus over tre plan| Garasje og barnevennlig beliggenhet

Velkommen til Stærvegen 12!

Dette familievennlige rekkehuset strekker seg over tre etasjer og har en praktisk planløsning med tre rom som brukes som soverom i første etasje, mens stue og kjøkken er plassert i andre etasje. Fra stuen er det utgang til veranda. Boligen har også kjellerstue, separat vaskerom, gode lagringsmuligheter og garasje med motorisert port. Beliggenheten på Håpet er veletablert og barnevennlig, med kort vei til skoler, barnehager, butikker, Jekta Storsenter, Tromsø lufthavn, treningssenter og flotte turområder. Med eldre standard gir boligen en fin mulighet til å sette sitt eget preg på hjemmet.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 800 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	5 801 090
Andel fellesgjeld pr 17-08-2026	kr	59 318
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 860 408
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 262
BRA/BRA-i		161 m² / 143 m²
Antall soverom		0
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Andel
Byggeår		1970
Tomt		14 839 m² eiet tomt
Etasje		3
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Tonje Anita Pettersen Eilertsen
Eiendomsmeglerfullmektig / Jurist

468 62 356
tonje.eilertsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stærvegen 12, 9015 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 604 i Olsgård II Borettslag, org.nr. 950221933, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 859 318,-
Prisantydning	kr	5 800 000,-
Andel fellesgjeld	kr	59 318,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 860 408,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 860 408,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 9 262,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Grunnleie: kr 7 046,-
Avdrag fellesgjeld: kr 1 380,-
Renter fellesgjeld: kr 282,-
TV/ Internett: kr 554,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 17.08.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget

til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget. Borettslaget planlegger et større renoveringsprosjekt i samarbeid med Cowi. Cowi la i juni 2025 frem en rapport over tiltak borettslaget må, bør og kan gjøre, og tilpasset prosjekt og kostnadsbilde ble lagt frem på beboermøte i februar 2026. Detaljprosjektering gjennomføres høst/vinter 2026 med utsendelse av tilbudsforespørsler til entreprenører over jul, tilbud inn i januar og ekstraordinær generalforsamling i februar/mars 2027 for å ta stilling til prosjektet. Borettslaget mottok i 2025 kr 200 000,- i kartleggingsstøtte fra Enova.

Borettslaget har fellesboder til sesonglagring av sommer- og vinterutstyr (utstyret skal merkes med navn og leilighetsnummer). Felles vaskerom/vaskekjeller er tilgjengelig. Borettslaget har ikke ansatt vaktmester, og styret påtar seg tidvis vaktmesteroppgaver.

Renter og avdrag
Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 16361905761
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 17.08.2026: kr 3 011 815,-
Andel av saldo: kr 59 318,-
Innfrielsesdato: 03.11.2029
Type Rente: Flytende
Rente: 5,15 %
Merknad: Refinansiering, endring av lånetype

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 1 762 453,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 938 321,-

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet Klare Finans AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
BoNord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 143 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 161 m²
TBA: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Rekkehus leilighet
2: 49 m²,
1: 66 m²,
Kjelleretasje: 46 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
0
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Rekkehus

Etasje
3

Parkering
Det benyttes i dag plass i borettslagets felles garasjeanlegg. Megler har ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter at disposisjonsretten følger andelen ved salg. Garasjen har asfaltert gulv og motorisert port.

Det er ikke montert elbillader.

Borettslagets eiendom
Gnr. 117, Bnr. 351, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 14 839 m². Iht. matrikkelrapport datert 17.08.2026 av TROMSØ kommune.

Borettslagets tomt er fellesareal for andelseierne.

Fellesarealene er opparbeidet med plen og prydbusker. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Grunnmur og fundamenter:
Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjellerytttervegger av betong.

Terrengforhold:
Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Sameiet tomt som har ett areal på ca. 14839m².

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Byggeår
1970 ifølge kommunen.

Innhold
Rekkehusleiligheten går over tre plan og består av følgende rom:

Kjelleretasje
BRA-i 46 m²: Kjellerstue m/trapp, bod 1, bod 2, vaskerom.

1. etasje
BRA-i 48 m²: Gang m/trapp, vindfang, trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3.
BRA-e 18 m²: Garasje, sportsbod.

2. etasje
BRA-i 49 m²: Stue m/trapp, kjøkken.

Boligen har også en veranda på ca. 16,6 m² med adkomst via dør fra stuen i 2. etasje. I 1. etasje er det platting på terreng ved inngangen på ca. 1,7 m² samt utvendig trapp til repos på ca. 3,3 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Eiendommen selges som dødsbo, og selger har derfor begrenset kjennskap til forhold ved eiendommen. Kommunen opplyser at byggegodkjente tegninger ikke finnes i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere dette direkte opp mot kommunens byggesaksdokumentasjon.

Det foreligger imidlertid tegninger fra prosjektbeskrivelsen, samt ferdigattest. Tegningene i prosjektbeskrivelsen samsvarer med dagens planløsning og bruk av boligen.

Selv om det ikke er avdekket forhold som tilsier avvik, gjøres kjøper oppmerksom på at byggegodkjente tegninger ikke har vært tilgjengelige for kontroll. Kjøper overtar risikoen knyttet til dette forholdet.

Det er oppført veranda på ca. 16,6 m². Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av veranda av denne størrelsen er normalt søknadspliktig.

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

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

Avtrekk:
Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

- Bad:

Generell:
Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Overflater, vegger og himling:
Veggene har våtromstapet.

Himlingene har himlingsplater.

Overflater gulv:
Gulvet har vinylbelegg.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk, og høyde på tettesjikt ved dørterskel er ca. 80mm.

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type
vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Våtrommet har plastsluk.

Sanitærutstyr og innredning:
Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Ventilasjon:
Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Tilluft via luftespalte under dørbladet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
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%.

- Kjelleretasje - Vaskerom

Generell:
Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Overflater, vegger og himling:
Veggene har malte betong og malte plater.
Himlingene har malte plater.

Overflater gulv:
Gulvet har malt betong.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Vanntett sjikt, membran og sluk:
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type
vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Våtrommet har stålsluk.

Sanitærutstyr og innredning:
Våtrommet har utslagsvask og to-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:
Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

- Innvendige overflater:

Overflater - gulv:
Gulvene har parkett, belegg og betong.

Overflater - vegger og himlinger:
Veggene har strie, tapet, malte plater, trepanel og betong.
Himlingene har himlingsplater og malte plater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i 2.etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 3 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 5 mm.

Målt avvik i 1.etasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 8 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 4 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (kjellerstue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 9 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - gang 1.etasje:
Etasjeskiller av trebjelkelag i 1.etasje.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
Leiligheten har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Type: Mursteinspipe med nytt røykrør.
Alder: Mursteinspipe, byggeår. Nytt røykrør, ukjent.
Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: 2022.
Sotluke montert i bod i kjelleretasje.
Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn og feiing er ukjent.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’.
Gulvene har betong og belegg.
Veggene har plater og betong/mur.

Veggoppbygging mot terreng (kjellerstue):
Veggen er foret ut med ca. 5cm, asfaltpapp, ca. 5 cm isolasjon og strie på plater.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill.
Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp som strekker seg fra 1.etasjen til 2.etasjen.
Inntrinn er tekket med laminat.
Høyde på rekkverk: Ca. 83 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 13 cm.

Tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til 1.etasjen.
Inntrinn er tekket med tretrinn.
Høyde på rekkverk: Ca. 91 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 13 cm.
Åpning mellom opptrinn: Ca. 15 cm.

Innvendige dører:
Leiligheten har malte fyllingsdører og finerdører.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger:
Vannledninger av kobberrør.
Hovedstoppekran plassert på bod i kjelleretasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Innvendige avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannsbereder/tank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Ctc fra 1992 plassert i på vaskerom.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i vindfang.
Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen, derfor
vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.

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

Andre tomteforhold:
Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig

vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Ytterdører:
Det er registrert fuktsvell på utsiden av terrassedøren.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Rekkverk, levegg og håndlister fremstår som værslitte.
Det er registrert overflaterust på beslag mellom veranda og vegg.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper:
Terrassebord har merker etter brodder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Garasje:
Det mangler deksel over portåpner.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - gang 1.etasje:
Det er registrert merkbar kul i gulvet i gang ved dør til kjelleretasjen.

- Innvendige dører:
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

- Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Overflater, vegger og himling:
Det er tegn på fuktsvell nederst på veggplater.

- Overflater gulv:
Det er registrert glipper i beleggsveisen.

- Ventilasjon:
Spalten for tilluft under dørbladet er for liten, noe som begrenser lufttilførselen til rommet og kan redusere ventilasjonens effektivitet.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon, noe som kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

- Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er foretatt, og det er påvist noe forhøyet fuktnivå, men det er ikke konstatert fuktskader.

- Innvendige vannledninger:
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør:
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG3 - Innvendig:

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området. Fuktkvotemåling (vekt%) i
konstruksjonen ble målt til 24%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.
Det er registrert saltutslag på gulvet i kjelleren.
Saltutslag kan indikere fuktvandring gjennom konstruksjonen, og bør følges opp for å hindre videre utvikling av fuktproblemer.

- Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Mer enn halvparten av forventet levetid for sluket er oppbrukt.

- Kjelleretajse > Vaskerom
Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Vanntett sjikt, membran og sluk:
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Maling på gulvet har omfattende avskalling, slitasje og nedbrytning av malingssjiktet, særlig i området rundt sluket. Tettesjiktet fremstår ikke som sammenhengende og intakt. Det er heller ikke mulig å dokumentere en tilfredsstillende vanntett overgang mellom tettesjikt og sluk.

- Ventilasjon:
Rommet har ingen ventilasjon.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1989 og 2004.

Ytterdører:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Veranda på ca. 16,6 m2 med malt stående rekkverk og levegg mot sør og naboleilighet. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Terrasser og plattinger på terreng:
Det er platting på terreng ved inngang på ca. 1,7 m2.

Utvendige trapper:
Trapp av tre til repos på ca. 3,3 m2. Malt rekkverk og gelender. Rekkverket på repos har en høyde på ca. 99 cm.

Andre utvendige forhold:
Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Garasje:
Asfaltert gulv mot grunn.
Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning.
Garasjeport med motor.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligstrøk på Håpet, på vestsiden av Tromsøya. Her bor du med nærhet til Tromsømarkas store løypenett rett ovenfor bebyggelsen. Lysløypa gir flotte tur- og treningsmuligheter året rundt, med preparerte skispor om vinteren og fine stier for løping og sykling på barmark. Like i nærheten ligger også utfartssteder som Skihytta på Rismålhaugen, samt idrettsanlegget på Templarheimen med fotballbaner, turnhall og Tromsøbadets bade- og svømmeanlegg.

For barnefamilier ligger både Polarhagen barnehage og Hvalrossen barnehage i gangavstand fra boligen, og barna har trygg vei til fots til Mortensnes barneskole og Langnes ungdomsskole. Fritidstilbudene i nabolaget omfatter blant annet Skarphallen og treningssenteret Feel24 på Håpet. Dagligvarene handles raskt inn på Coop Extra Håpet eller Kiwi Håpet, som begge ligger en kort gåtur unna. I tillegg ligger Jekta Storsenter og K1 storhandel en kort sykkeltur eller fem minutters biltur unna på Langnes.

Kollektivtilbudet i området er godt tilrettelagt. Nærmeste bussholdeplass ligger kun en kort spasertur fra huset, og litt lenger ned finner du Giæverbukta med hyppige bussforbindelser på tvers av hele Tromsøya, til Kvaløya og mot sentrum. Det tar omtrent ti til femten minutter med

buss eller sykkel til UiT Norges arktiske universitet og Universitetssykehuset Nord-Norge (UNN). Tromsø lufthavn Langnes ligger også bare en kort kjøretur på rundt fem minutter unna.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 19.11.1970 for nybygg. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger for eiendommen.

For oppføring av garasje foreligger det byggetillatelse datert 21.07.2016. Kopi av denne følger vedlagt. I matrikkelbrevet er det registrert ferdigattest for tiltaket datert 16.06.2017.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Lukket vedovn fra 2022.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Internett/TV

Adgang til utleie
Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsgrad moderat til lav for radon, ifølge NGU sitt temakart.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til småhusbebyggelse og blokkbebyggelse i henhold til Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet (plan-ID 0053), vedtatt 02.04.1971. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Reguleringsplan E. Kjeldsens v.-Kvaløyvn.-Doktordalen (plan-ID 0515), vedtatt 30.11.1978.
- Områderegulering Langnesområdet (plan-ID 1728), vedtatt 24.09.2014.
Begge planene berører eiendommen med mindre delarealer for veg- og infrastrukturformål.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2017 - 2026 (plan-ID 0142), vedtatt 29.03.2017. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H220_28: Gul sone fly- og vegstøy.
I henhold til kommuneplanens bestemmelser tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone. Ved regulering av boligområder i gul støysone gjelder bestemmelsene om rød støysone tilsvarende. Ved etablering av boliger i rød støysone gjelder blant annet at 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.

Eiendommen er omfattet av pågående reguleringsplanarbeid under plan-ID 1864.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Eiendomsskatten faktureres til borettslaget og er inkludert i felleskostnadene.
kr 1 151 831,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 607 323,-.

Andel felles formue
kr 212 720,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Notater










12























Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegninger



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegninger

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegninger

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget samt medlemmer av tilknyttede boligbyggelag: Forhåndavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra avtalen. Den forkjøpsrettsberettigede trer inn i avtalen på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

Eier
Sigurd Jenberg Isaksens Bo v/Tore Sørensen

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Iht. ordensregler for Olsgaard II Borettslag, vedtatt i styremøte 05.03.08, skal husdyrhold søkes til styret i hvert enkelt tilfelle. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyr tilhørende hans husstand (eller tilhørende andre som er gitt adgang til boligen) påfører person eller eiendom i borettslaget. Dersom det framkommer berettigede klager på dyrehold, for eksempel sjenerende lukt, allergiplager, støy eller lignende, er andelseier forpliktet til å fjerne dyret fra boligen.

Styret avgjør, eventuelt etter forhandling med partene, hvorvidt en klage ansees berettiget. Andelseier er forpliktet til å rette seg etter de endringer i bestemmelsene om dyrehold som styret til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere, jmf, borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium med rabatt kr 10 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Johan Larsen i MOTAKST AS den 25-08-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For

kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport datert 25.08.2026
Selgers egenerklæring, datert 18.08.2026
Energiattest, datert 18.08.2026
Bygningstegninger fra prosjektbeskrivelse
Ferdigattest, datert 19.11.1970
Vedtekter til tidligere del-plan 502-16, datert 20.04.1971
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for området Erling Kjeldsensveg - Ringvegen/Kvaløyvegen - Langnesbakken - Doktordalen, datert 30.01.1978
Matrikkelrapport, datert 17.08.2026
Matrikkelkart, datert 17.08.2026
Målebrev, datert 17.08.2026
Grunnkart, datert 17.08.2026
Kommuneplan, datert 17.08.2026
Reguleringsplan, datert 17.08.2026
Reguleringsbestemmelser til områdereguleringsplan for Langnes, plan nr. 1728.
Kommuneplanens arealdel 2017-2026
Pågående regulering, datert 17.08.2026.
Boligopplysninger, datert 17.08.2026.
Duevegen/Stærvegen, Olsgaard II borettslag, 117/351 - Oppføring av garasje. Godkjenning av tiltak, datert 21.07.2016
Innkalling til ordinær generalforsamling i Olsgård II Borettslag, datert 27.04.2026

Protokoll fra generalforsamling 2026 - Olsgård II Borettslag, datert 07.05.2026.
Ordensregler for Olsgaard II Borettslag, datert 05.03.2008.
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett, datert 08.07.2016
Vedtekter for Olsgård II Borettslag, org nr. 950221933, datert 26.juni 1969, sist endret den 23.mai 2023.
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Tonje Anita Pettersen Eilertsen
Eiendomsmeglerfullmektig / Jurist
Telefon: 468 62 356
E-post: tonje.eilertsen@em1nn.no

Wenche Odden Kvamme
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 952 12 052
Epost: wenche.odden.kvamme@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

STÆRVEGEN 12

Nabolaget Håpet - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Olsgårdvegen Linje 22, 24, 33, 34	**4 min** 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	**5 min**

SKOLER

Mortensnes skole (1-7 kl.) 228 elever, 16 klasser	**10 min** 0.9 km
Tromsø International School (1-10 kl.) 201 elever, 12 klasser	**17 min** 1.4 km
Ekrehagen skole (1-10 kl.) 87 elever, 8 klasser	**19 min** 1.6 km
Langnes skole (8-10 kl.) 391 elever, 30 klasser	**5 min** 0.5 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	**17 min** 1.4 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**17 min** 1.4 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**5 min** 3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Jekta Storsenter	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

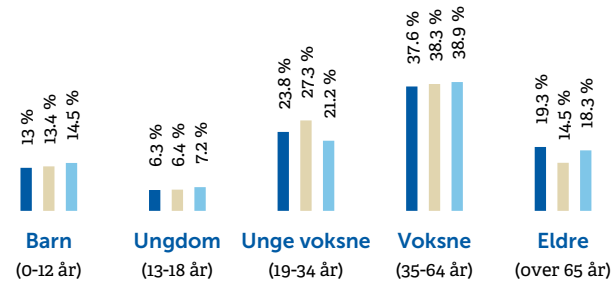
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Håpet	1 252	725
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Polarhagen barnehage (0-5 år) 36 barn	**5 min** 0.3 km
Hvalrossen barnehage (0-5 år) 76 barn	**6 min** 0.5 km
Einerabben barnehage (0-5 år) 34 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Håpet	**4 min**
Kiwi Håpet	**6 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

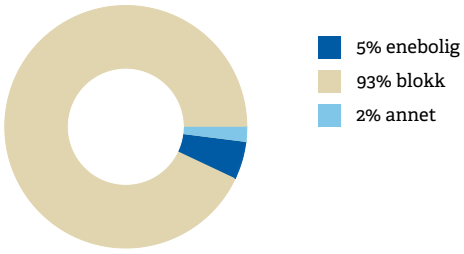
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

SPORT

Langnes skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.5 km
Polarhallen Fotball	**8 min** 0.7 km
Feel24 Håpet	**8 min**
Tromsø Treningssenter	**18 min**

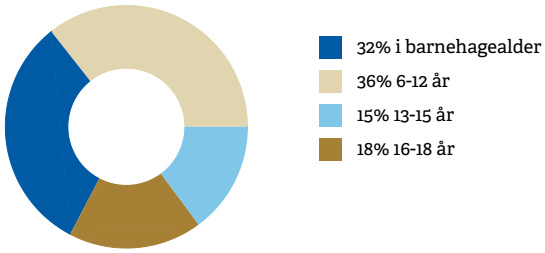
BOLIGMASSE



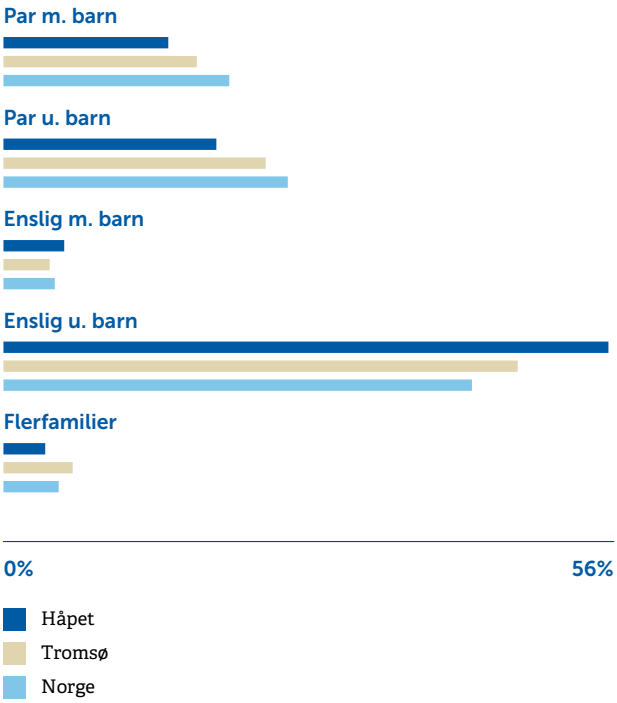
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**13 min**
Boots apotek Jekta	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



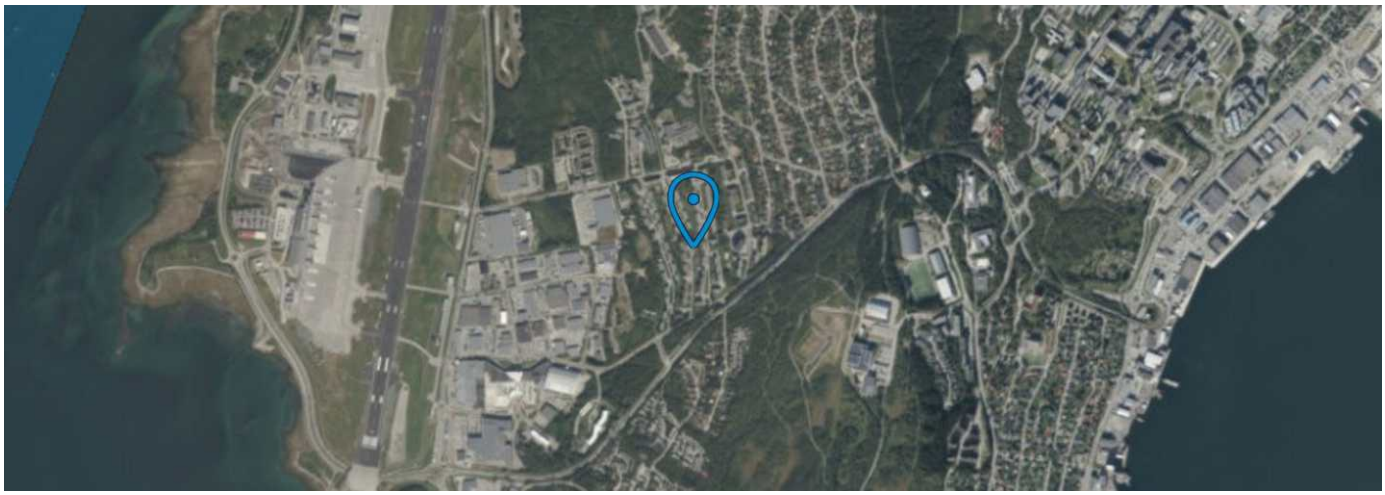
FAMILIESAMMENSETNING

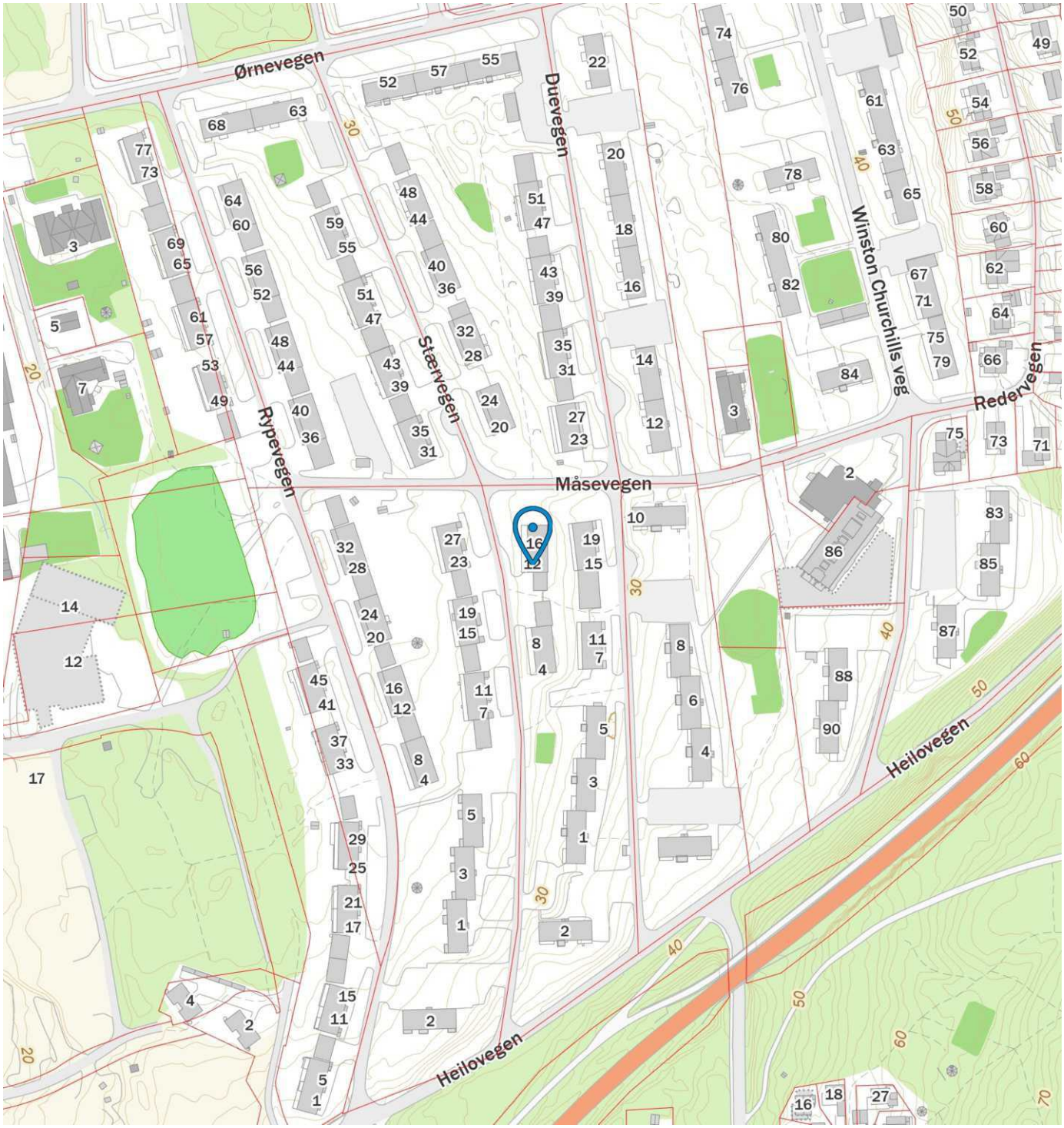


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**21%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus leilighet
Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 117, bnr. 351
Andelsnummer 604

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-5184 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PL3889

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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

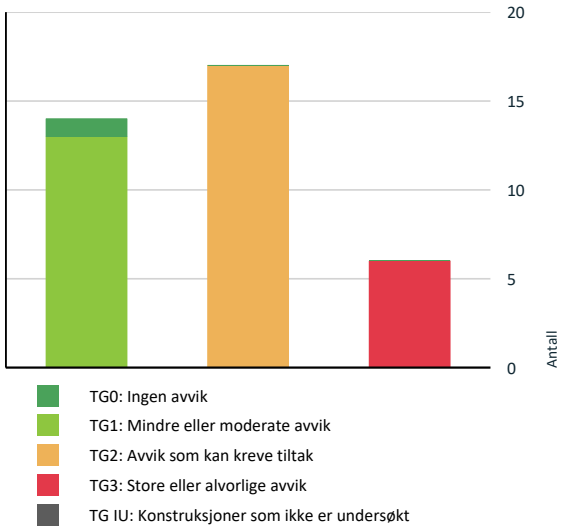
Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av denne leiligheten.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

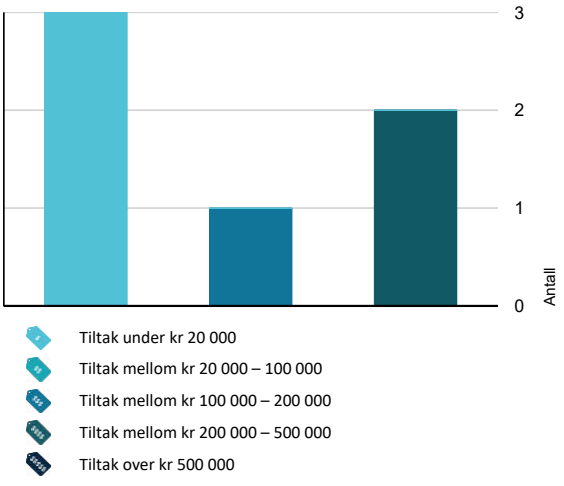
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.
Det er registrert saltutslag på gulvet i kjelleren.

Saltutslag kan indikere fuktvandring gjennom konstruksjonen, og bør følges opp for å hindre videre utvikling av fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Mer enn halvparten av forventet levetid for sluket er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Maling på gulvet har omfattende avskalling, slitasje og nedbrytning av malingssjiktet, særlig i området rundt sluket. Tettesjiktet fremstår ikke som sammenhengende og intakt. Det er heller ikke mulig å dokumentere en tilfredsstillende vanntett overgang mellom tettesjikt og sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er registrert fuktsvell på utsiden av terrassedøren.

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

Rekkverk, levegg og håndlister fremstår som værslitte.
Det er registrert overflaterust på beslag mellom veranda og vegg.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Terrassebord har merker etter brodder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Utvendig > Garasje Gå til side

Det mangler deksel over portåpner.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - gang 1.etasje Gå til side

Det er registrert merkbar kul i gulvet i gang ved dør til kjelleretasjen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Det er tegn på fuktsvell nederst på veggplater.

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert glipper i beleggsveisen.

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

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Det er registrert riss i bunnen av servanten.

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Sammendrag av boligens tilstand

Spalten for tilluft under dørbladet er for liten, noe som begrenser lufttilførselen til rommet og kan redusere ventilasjonens effektivitet.
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon, noe som kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt, og det er påvist noe forhøyet fuktnivå, men det er ikke konstatert fuktskader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

REKKEHUS LEILIGHET



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Leiligheten er p.t. ubebodd.

Standard
Leiligheten har normal standard, alder tatt i betraktning.

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1989 og 2004.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktsvell på utsiden av terrassedøren.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Fuktsvell på utsiden av terrassedøren bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på døren. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råte og behov for utskifting av dør eller tilstøtende konstruksjoner. På sikt må det påregnes bytte av terrassedør.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på ca. 16,6 m2 med malt stående rekkverk og levegg mot sør og naboleilighet. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverk, levegg og håndlister fremstår som værslitte.
• Det er registrert overflaterust på beslag mellom veranda og vegg.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk, levegg og håndlister bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til svekket sikkerhet og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.
• Overflaterust på beslag bør utbedres og eventuelt behandles for å hindre videre korrosjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og skader på tilstøtende konstruksjoner over tid.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





Kontroll av rekkverkshøyde.





Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng ved inngang på ca. 1,7 m2.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til repos på ca. 3,3 m2. Malt rekkverk og gelender. Rekkverket på repos har en høyde på ca. 99 cm.

Vurdering av avvik:

- Terrassebord har merker etter brodder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Terrassebord med merker etter brodder bør vurderes utbedret eller skiftet ut ved behov, for å unngå ytterligere slitasje og redusert levetid på treverket.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Kontroll av rekkverkshøyde.



Kontroll av åpning i rekkverk.





Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Asfaltert gulv mot grunn.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Yttervegger av bindingsverk med liggende kledning.
Garasjeport med motor.

Vurdering av avvik:
• Det mangler deksel over portåpner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres deksel over portåpneren for å hindre utilsiktet kontakt med bevegelige eller strømførende deler.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett, belegg og betong.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har strie, tapet, malte plater, trepanel og betong.
Himlingene har himlingsplater og malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i 2.etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 3 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 5 mm.

Målt avvik i 1.etasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 8 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 4 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (kjellerstue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 9 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - gang 1.etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag i 1.etasje.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbar kul i gulvet i gang ved dør til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Radon

Beskrivelse

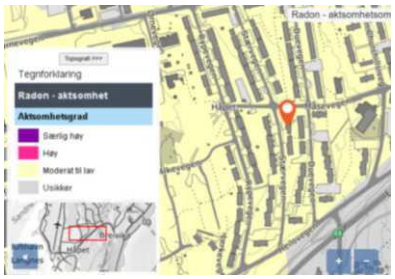
Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.
Boligen ligger ett område som iht. NGU sitt temakart for radon er opplyst å være i aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Dersom målingene viser forhøyede verdier, bør det vurderes nærmere kontroll og eventuelle tiltak for å redusere radonnivået, da forhøyet radon utgjør en helserisiko.

Eventuelle forhøyede radonverdier er borettslagets ansvar.



Temakart - radon.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leiligheten har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Type: Mursteinspipe med nytt røykrør.
Alder: Mursteinspipe, byggeår. Nytt røykrør, ukjent.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: 2022.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Sotluke montert i bod i kjelleretasje.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn og feiing er ukjent.





TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene har betong og belegg.
Veggene har plater og betong/mur.

Veggoppbygging mot terreng (kjellerstue):
Veggen er foret ut med ca. 5cm, asfaltpapp, ca. 5 cm isolasjon og strie på plater.
Det ble målt forhøyede fuktverdier i svill.
Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i oppforet gulv, men ikke påvist fuktskader i dette området. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.
- Det er registrert saltutslag på gulvet i kjelleren.

Saltutslag kan indikere fuktvandring gjennom konstruksjonen, og bør følges opp for å hindre videre utvikling av fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Saltutslag på gulvet indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktinntrengningen og iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre fuktopptak, for eksempel forbedret drenering eller tetting.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Det er opplyst at borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold av drenering og grunnmur. Forholdet bør derfor meldes til borettslaget for videre vurdering av utvendig fuktsikring, drenering og grunnmur.
Kostnadsestimatet er satt til utbedring av innvendig utforing mot terreng i kjelleretasjen etter at drenering er byttet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra 1.etasjen til 2.etasjen.
Inntrinn er tekket med laminat.
Høyde på rekkverk: Ca. 83 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 13 cm.

Tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til 1.etasjen.
Inntrinn er tekket med tretrinn.
Høyde på rekkverk: Ca. 91 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 13 cm.
Åpning mellom opptrinn: Ca. 15 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av rekkverkshøyde.



Kontroll av åpning i rekkverket.



Kontroll av åpning mellom trinn.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

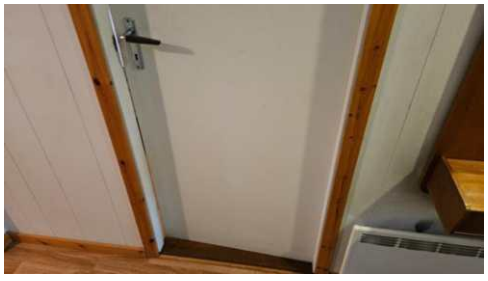
Leiligheten har malte fyllingsdører og finerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

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

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

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

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet.
Himlingene har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktsvell nederst på veggplater.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas utbedring eller utskifting av veggplater med fuktskader for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk, og høyde på tettesjikt ved dørterskel er ca. 80mm.

Vurdering av avvik:

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

• Det er registrert glipper i beleggsveisen.

Konsekvens/tiltak
• Glipper i beleggsveisen bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.





Kontroll av fall mot sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Mer enn halvparten av forventet levetid for sluket er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det bør vurderes utskifting av sluk, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med det generelle punktet.
Kostnadsestimat: Under 20 000



Kontroll av sluk.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Det er registrert riss i bunnen av servanten.

Konsekvens/tiltak

- Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
- Risset i bunnen av servanten bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for lekkasje eller fuktskader i innredningen.





Kontroll av røropplegg.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg. Tilluft via luftespalte under dørbladet.

Vurdering av avvik:

- Spalten for tilluft under dørbladet er for liten, noe som begrenser lufttilførselen til rommet og kan redusere ventilasjonens effektivitet.
- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon, noe som kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Spalten for tilluft under dørbladet bør økes for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel og bedre ventilasjonens effektivitet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse på våtrommet.
- Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekksventilasjon for å forbedre luftutskiftingen på våtrommet.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårligere luftkvalitet og mulig opphopning av fukt, noe som kan føre til mugg- og råteskader over tid.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport





Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

1.ETASJE > BAD

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%.



Fultmåling.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLERETASJE > 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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

• 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.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte betong og malte plater.
Himlingene har malte plater.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt betong.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Kontroll av fall mot sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Våtrommet har stålsluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Maling på gulvet har omfattende avskalling, slitasje og nedbrytning av malingssjiktet, særlig i området rundt sluket. Tettesjiktet fremstår ikke som sammenhengende og intakt. Det er heller ikke mulig å dokumentere en tilfredsstillende vanntett overgang mellom tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres nytt, dokumentert vanntett sjikt med tilfredsstillende overgang til sluk for å sikre mot vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vanninntrengning, skjulte skader og kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med det generelle punktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har utslagsvask og to-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, og det er påvist noe forhøyet fuktnivå, men det er ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det forhøyede fuktnivået, og området bør følges opp for å sikre at det ikke utvikler seg til fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Rekvirent



Kontroll av røropplegg.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.



Funksjonstest av ventilator.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

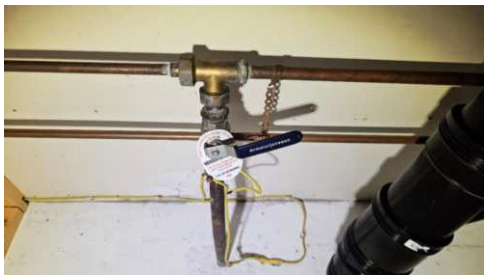
TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobberrør.
Hovedstoppekran plassert på bod i kjelleretasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Hovedstoppekran.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Ctc fra 1992 plassert i på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Varmtvannsberedere bør monteres med fast el-tilkobling i henhold til dagens forskrifter, selv om dette ikke var et krav på monteringstidspunktet. Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og brannfare.

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

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



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 vindfang.
Boligen er rekvirert til takstingeniøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd boligen og har derfor noe begrenset informasjon om boligen, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Kontroll av el-skap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets 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:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Dersom målingene viser forhøyede verdier, bør det vurderes nærmere kontroll og eventuelle tiltak for å redusere radonnivået, da forhøyet radon utgjør en helserisiko.

Eventuelle forhøyede radonverdier er borettslagets ansvar.

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

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

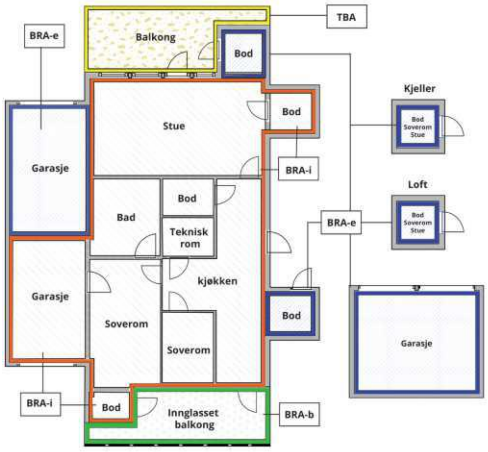
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	49			49	17
1.etasje	48	18		66	5
Kjelleretasje	46			46	
SUM	**143**	**18**			**22**
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Stue m/trapp, kjøkken		
1.etasje	Gang m/trapp, vindfang, trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Garasje, sportsbod	
Kjelleretasje	Kjellerstue m/trapp, bod 1, bod 2, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av denne leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
25.8.2026	Johan Larsen	Takstingeniør
	Tore Sørensen	Kunde

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	117	351		0	14839.6 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Stærvegen 12

Hjemmelshaver
Olsgård Ii Borettslag

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/OLSGÅRD II BORETTSLAG	950221933		Boligbyggelaget Nord	Isaksen Sigurd Jenberg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
604	100	30 500	212 720	*31.12.2025*	71 665	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		6 100
Omløpsmidler:		6 464 726	Samlet innskuddskapital:		1 305 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	478 307	Langsiktig gjeld (+):	+	3 506 414
Disponible midler:		5 986 419	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		4 811 914

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Håpet på Tromsøya. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud. Det er kort vei til Langnes skole, Mortensnes skole og dagligvarehandel. Området har gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til Langnes handelsområde, universitetet, UNN og Tromsø sentrum. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

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 Konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet", plan-ID 0053. Ikrafttredelse 02.04.1971.
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter).

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
Sameiet tomt som har ett areal på ca. 14839m².

Tinglyste/andre forhold

Se borettslagets vedtekter.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

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

Hensynssoner

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for:
- Gul sone, flystøy.
- Gul sone, vegstøy.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjellerytterveggen av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning.
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltpapp.

Parkering

Parkering i garasjen, ingen el-bil lader.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		6 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.08.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.08.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	17.08.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	25.08.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	25.08.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente bygningstegninger av bygget ikke fremvist.	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest	19.11.1970	Det er utstedt ferdigattest for bygget.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stærvegen 12 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 351
5501 TROMSØ

Motakst AS
Ringvegen 13-15
9018 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

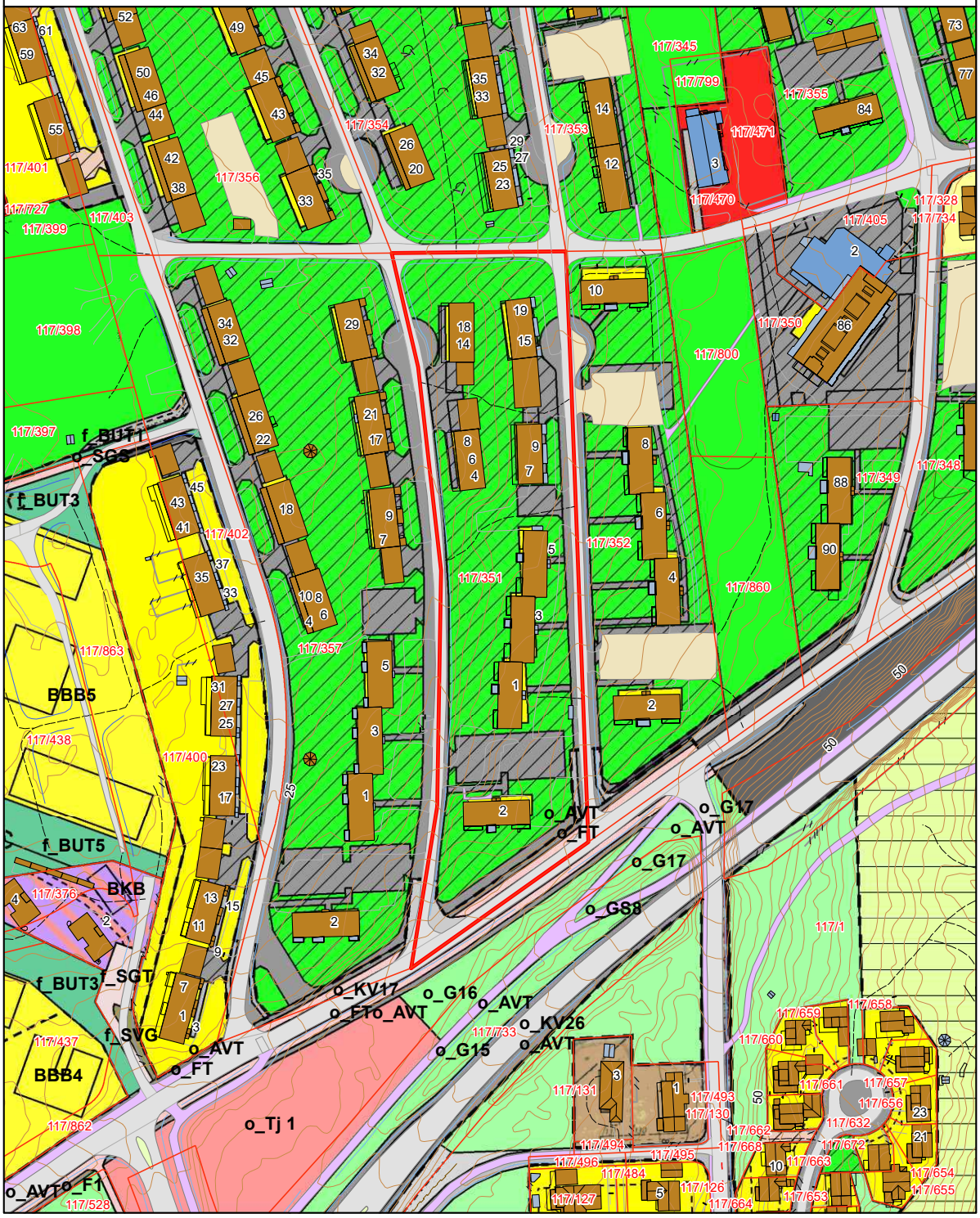
Reguleringsplan

Adresse: Stærvegen 12, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/351/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0053,0515,1728
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Ikrafttredelsesdato: 2.4.1971,24.9.2014,30.11.1978
Dato: 2026-08-17

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Skjerm
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1831 - Kontor, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3001 - Grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Områder for forretning
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Annet trafikkområde
- FRIOMRÅDER
- Park
- Friluftsområde (på land)
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

OBJEKTBESKRIVELSE FOR ...OLSGÅRD II.....BORETTSLAG

PLANL./ARKITEKT: Gunnar B. Haugen, Tromsø
RÅDG.KOMMUNALT :
" BYGGETEKN. : Fjeldstad og Fjellstad A/S
" ELEKTRO : Kåre I. Johansen
" VVS-KONS. : Giert Aasheim, Oslo
BYGGELEDER : A. Johnsen - F. Andreassen

H.ENTREPRENØR: Nordbetong
RØRLEGGER : A. Nilsen
ELEKTRIKER: Schwenke og Johnsen
MALER : Malerservice
VVS-INST. : A. Nicolaisen
TAKTEKKER : G. Pettersen
BLIKKENSL.: A. Nicolaisen

INNFLYTTINGSÅR 1970

BYGGESTART 1969

	Leil. TYPE	Antall	Leieareal m 2	Boder m 2	Bruksareal m 2	Stoppe-kran plassert	kjøkken-ventill.	pipe/ ovn	
	Blokk 4-roms	30	82	8	90	Kjøkkenb.	Nei	Ja	J
	Blokk 2-roms	15	39	6	45	Kjøkkenb.	Nei	Nei	Ne
	Rekkeh 4-roms	16	96	42	138	Vaskerom	Nei	Ja	J

NO. GARASJEPLASSER: 0

" UTV. STRØMUTTAK: 0

BYGGEKOSTNAD KR. 6.398.940,-

LÅN " 4.200.000,-

BYGNING HOVEDDELER

BÆRESYSTEM : Betong i blokkbyggene. Trekonstr. m. ståldragene i rekkeh.

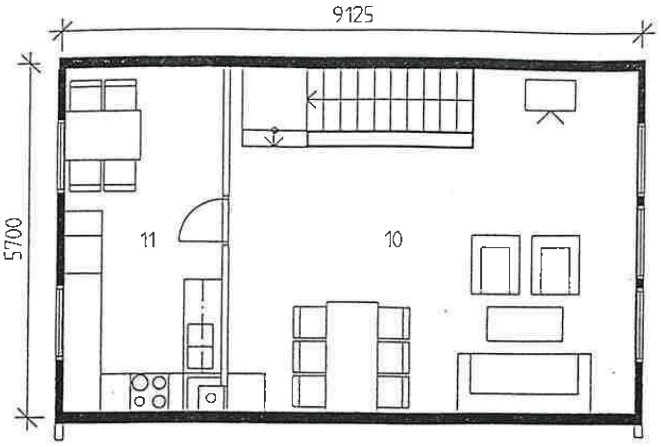
YTTERVEGGER : 10 cm isolasjon. Eternitt og Al.panel blokker, - trepanel rekkehusen

INNERVEGGER : 7,5 cm b.verk med vinylbelagte og malte spon/gipsplater

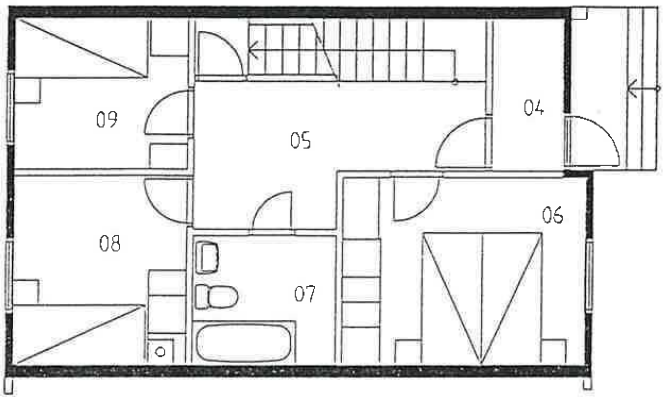
TAK : Blokker utv. isolert betong m. papptekking. Rekkehus treta Papp.

- - - - : Bindalsbruket.

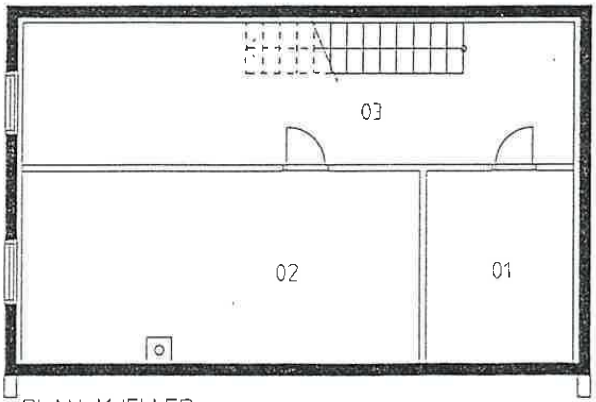
Vedlegg



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER

Rom nummer	Areal m²
01 - MATBOD	7,1
02 - VASKEROM	18,5
03 - GANG	17,4
04 - VF	2,7
05 - ENTRE	9,5
06 - SOVEROM	11,4
07 - BAD/WC	4,6
08 - SOVEROM	8,0
09 - SOVEROM	6,6
10 - STUE	35,2
11 - KJØKKEN	13,4

BRA=144,1m² 1)
BOA= 97,7m² 2)

1) BRA= bruksareal
2) BOA= boligareal av leilighetens hoveddel

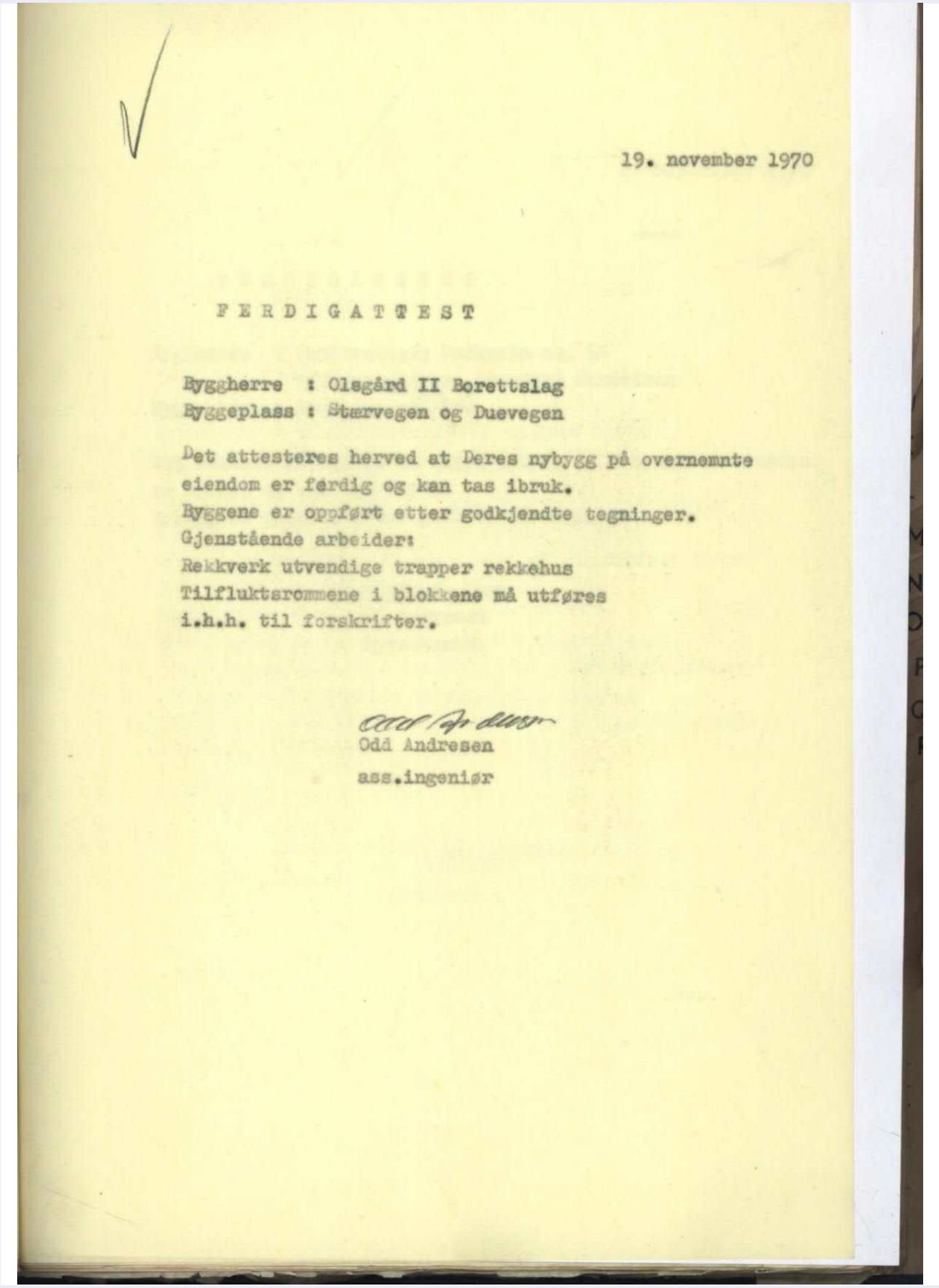
Borettslag:	Bydel:
OLSGÅRD II	HÅPET

Type:
REKKEHUS
TYPE A
4 ROMS

Filnavn:	
R4____A4	M=1:100

Revisjon:

Tegnet av: GRØNER TROMSØ AS Dato endret av Sofie Rognmo, desember 1995



19. november 1970

F E R D I G A T T E S T

Byggherre : Olsgård II Borettslag
Byggeplass : Stærvegen og Duevegen

Det attesteres herved at Deres nybygg på overnemnte eiendom er ferdig og kan tas ibruk.
Byggene er oppført etter godkjendte tegninger.
Gjenstående arbeider:
Rekkverk utvendige trapper rekkehus
Tilfluktsrommene i blokkene må utføres
i.h.h. til forskrifter.

Odd Andresen
ass.ingeniør

B 120053

4 sider

FULLSTENDIG VEDTEKTER FOR DELOMRÅDE*) I REGULERINGSPLAN 504—53

Vedtekter til regulering av Ishrehagenområdet.
HERI INNBEFATTET SJØMANNSBYEN.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.

2. Bygningene skal plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan imidlertid godkjenne en annen husplassering, når det i de innsendte planer er godtgjort at en derved oppnår minst like gode forhold som vist i reguleringsplanen.

3. Gesimshögden for våningshus må ikke være over 7 m og möne-högden ikke over 9 m. For 1 etasjes hus må gesimshögden ikke være over 4 m.

4. Garasjer skal inngå i planleggingen av bebyggelsen på hver enkelt tomt, slik at nödvendig plass på tomten er disponibel når behovet måtte melde seg. I de tilfelle hvor det i reguleringsplanen er vist felles garasje i nabogrense er dette å betrakte som en rettighet for hver av tomtene til å bygge en enkel garasje i nabogrense, selv om naboen ikke bygger samtidig, eller endog har planlagt garasje i direkte tilknytning til våningshuset.

5. Bygningsrådet kan tillate at det over to naboparseller oppföres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overstiger 150 m2.

6. Bygningsrådet kan tillate avvik fra den viste tomteinndeling, samt bebyggelsesplanens karakter, slik at det til eks. skal kunne bygges rekkehus. I sa fall skal ny delings- og bebyggelsesplan for de angjeldende kvartal fremlegges.

7. Butikker, lager, mindre verksteder, samt lokaler for håndverk kan innredes i tilknytning til våningshus, når dette ikke medfører stöy eller andre ulemper for de omboende.

8. Mot regulert veg og mot nabo må settes opp passende gjerder som godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene skal ikke være over 1 m höye.

9. Enhver parsell skal være planert og behandlet slik at det tilfredsstiller de krav en må stille til et villaströk.

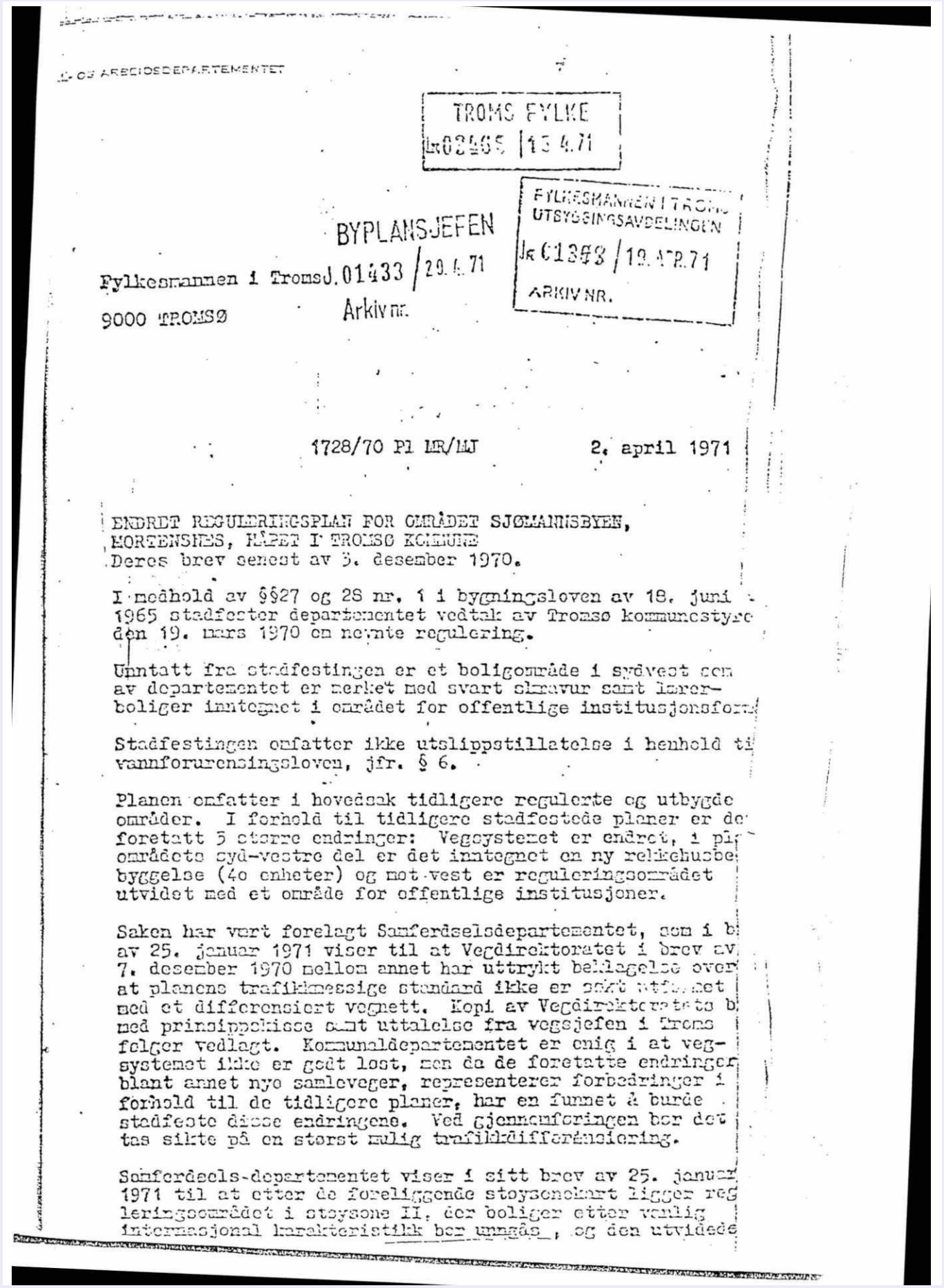
10. Parsellselger eller utleier er ikke berettiget til med privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.

11. Bygningsrådet kan tillate unntak for disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Tromsöysund.

(VEDTEKTER TIL TIDLIGERE DEL-PLAN 504-16)

*) SE OVERSIKTSKART DELOMRÅDER 12.04.91 - GP

Vedlegg



...OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

TROMS FYLKE
Jr 02465 | 13.4.71

BYPLANSJEFEN

FYLKESMANNEN I TROMS
UTBYGGINGSAVDELINGEN
Jr 01343 | 12.4.71
ARKIV NR.

Fylkesmannen i Troms J.01433 / 29.4.71
9000 TROMSØ Arkiv nr.

1728/70 Pl MR/MJ 2. april 1971

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SJØMANNSBYEN,
MORTENSNES, HØPET I TROMSØ KOMMUNE
Deres brev senest av 3. desember 1970.

I medhold av §§27 og 28 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Tromsø kommunestyre den 19. mars 1970 om nevnte regulering.

Unntatt fra stadfestingen er et boligområde i sydvest som av departementet er merket med svart skravur samt lærerboliger inntegnet i området for offentlige institusjonsform

Stadfestingen omfatter ikke utslippstillatelse i henhold ti vannforurensingsloven, jfr. § 6.

Planen omfatter i hovedsak tidligere regulerte og utbygde områder. I forhold til tidligere stadfestede planer er de foretatt 3 større endringer: Vegsystemet er endret, i pl områdets sydvestre del er det inntegnet en ny rekkehusbe byggelse (40 enheter) og mot vest er reguleringsområdet utvidet med et område for offentlige institusjoner.

Saken har vært forelagt Samferdselsdepartementet, som i b av 25. januar 1971 viser til at Vegdirektoratet i brev av 7. desember 1970 mellom annet har uttrykt bekymring over at planens trafikkmessige standard ikke er godt nok ivaretatt med et differensiert vegnett. Kopi av Vegdirektoratets b med prinsippskisse samt uttalelse fra vegsjefen i Troms følger vedlagt. Kommunaldepartementet er enig i at vegsystemet ikke er godt løst, men da de foretatte endringer blant annet nye samleveger, representerer forbedringer i forhold til de tidligere planer, har en funnet å burde stadfeste disse endringene. Ved gjennomføringen bør det tas sikte på en størst mulig trafikkdifferensiering.

Samferdsels-departementet viser i sitt brev av 25. januar 1971 til at etter de foreliggende støysonekart ligger reg leringsområdet i støysone II, der boliger etter vanlig internasjonal karakteristikk bør unngås, og den utvidede

del holt inntil støysone III der boliger etter den vanlige internasjonale karakteristikk ikke bør oppføres. Det er foretatt enkelte støymålinger som ifølge vedkommende som har utarbeidet kartene, faller godt sammen med de beregnede støysoner. Det opplyses videre at Luftfartsdirektoratet har under utarbeidelse en restriksjonsplan for områdene rundt flyplassen, og at støysonene i denne plan ikke antas å ville avvike nevneverdig fra de foreliggende støysonekart.

Det vises videre til at Luftfartsdirektoratet i brev av 8. januar 1971 prinsipalt anbefaler at den utvidede del av reguleringsområdet utgår av planen, subsidiært at lydisolerende tiltak settes i verk ved utbygging av skolefeltet. Samferdselsdepartementet peker på at det her dreier seg om planlegging til bolig- og skoleformål, og at målsettingen må være å finne frem til områder som er best mulig egnet til dette formål. Samferdselsdepartementet kan ikke tilrå at boliger og skoler oppføres i nærheten av flyplasser på grunn av støyproblemene. Slike områder bør reguleres til andre formål.

Samferdselsdepartementet fremholder også at Tromsø lufthavn tjener vitale, sivile samferdselsbehov, og at det ikke kan foretas innskrenkninger av trafikken for å redusere støyen i de områder som blir regulert til boligformål. Kopi av Samferdselsdepartementets brev av 25. januar 1971 og av Luftfartsdirektoratets brev av 8. januar s.å. følger vedl

Etter bygningsloven er det de folkevalgte kommunale organ som i første rekke har ansvaret for planleggingen og utbyggingen i kommunen. Den Kommunaldepartementet skal blant annet påse at planen holder faglige mål, herunder forhold som trafikksikkerhetshensyn, vann- og luftforurensinger, støyproblemer m.v.

Kommunaldepartementet finner at det på grunn av de flystøymessige problemene kan reises betydelige innvendinger mot utbygging av det nye boligområdet i sydvest og det offentl institusjonsområdet i vest.

Når det gjelder boligområdet, bør Kommunaldepartementet i brev av 25. august 1970 under henvisning til Luftfartsdirektoratets brev av 25. mai 1970 bedt kommunen ta denne regulering opp til ny vurdering, idet boligbebyggelse i sone II og da særlig innover mot sone III så vidt mulig bør unngås. Kommunen har pekt på at utviklingen av området har kommet så langt at dette ikke lar seg gjøre, men at det har vært lagt vekt på spesielle støydempende tiltak.

En er kjent med at utbygging av området er igangsatt og departementet må beklage at dette skjer uten forandring i stadfestet reguleringsplan, jfr. bygningslovens § 28. En viser spesielt til at boligene er orientert med fasaden mot flyplassen og en anser det da meget tvilsomt om det vil være mulig å foreta en effektiv støyisolering ved tekniske forandringer som antydet av kommunen. For så vidt angår dette området, har departementet derfor ikke funnet å kunn stadfeste planen.

Når det gjelder området for offentlige institusjonsformål har Luftfartsdirektoratet antydet en subsidiær løsning med lydisolerende tiltak. Tiltak som kan komme på tale her, er for eksempel skjerming av støyen ved å utnytte terrengets beskaffenhet, eventuelt bearbeiding av terrenget med massetransport i den grad det er mulig på Tromsøya og planting/bevaring av skog. Men det viktigste er plasseringen av bygningskroppen, slik at påvirkning av flystøy blir minst mulig samt bygningsmessige konstruksjoner som gir effektiv støyreduksjon.

Kommunaldepartementet er oppmerksom på det akutte skolebehov i dette området og at man ikke har funnet andre aktuelle skoletomter.

Under henvisning til foranstående og til det forhold at kommunen står klar til å igangsette byggingen av et skoleanlegg som er godkjent av alle myndigheter, deriblant skoledirektøren, har departementet etter omstendighetene funnet å kunne stadfeste at området reguleres til offentlige institusjonsformål.

En forutsetter at det i samråd med Norges Byggforskningsinstitutt foretas så effektive støyisolerende tiltak som mulig.

Videre utbygging i området må ikke finne sted uten at saken på forhånd er forelagt departementet.

Det stadfestede reguleringskart følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27 nr. 5

Kommunen bes gjort kjent med dette.

Gjenpart av dette brev legges ved sammen med noen av de innsendte dokumenter.

O. Nordli

Thor Skrindo

12053
+ 3 sider

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: PILESTREDET 33 — TELEFON 41 79 10

POSTADRESSE: OSLO-DEP. BOKS 8112

Kommuneingeniören i
Tromsöysund

TROMSÖYSUND

Tromsøysund kommune
Ingeniørvesenet
J. nr. 736 Dato 23/5-62

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
208/62	1261/62 D. LB/IS	21. mai 1962

(TIDLIGERE PLAN 504—16)

REGULERING AV ECHREHAGENOMRÅDET PÅ TROMSÖYA
Brev hit av 27. februar 1962. HERI INNBEFATTET SJØGATANS-BYEN

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Tromsöysund kommunestyre i möte den 27. oktober 1961 om nevnte regulering.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet kommunestyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Vedtektene vil bli tatt inn i Norsk Lovtidend, 1. avdeling.

./. Et eksemplar av vedtektene som de skal lyde, legges ved.

./. Det stadfestede reguleringskart följer vedlagt med påtegning om stadfestingen.

Om kunngjöring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27.4, jfr. § 42.5.

./. En gjenpart av dette brev legges ved.

Etter fullmakt

E. Schulerud

Lars Backer
Lars Backer

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET

K

TROMSØ KOMMUNE
Nr. 00484 | 18.1.65
ARKIVNR. 504

FORTSATT GJELDENDE VEDTAK FOR DELOMRÅDE I REGULERINGS-PLAN 504-53
(SE OVERSIKTSKART DELOMRÅDER

Fylkesmannen i Troms

TROMSØ

TROMS FYLKE
Nr. 00535 | 14.1.65

11625/64 7247/64 D LB/AN 12.januar 1965

REGULERING AV SOLENG OG DEL AV MORTENSNES I TROMSØ (PLAN 504-20)

Brev hit av 27.november 1964.

I medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfester departementet vedtak av Tromsø kommunestyre i møte den 14.oktober 1964 om nevnte regulering.

Boligtomtene skal bebygges med eneboliger i én etasje. Der terrenget tilsier det tillates underetasje utbygget innenfor rammen av gjeldende lovgivning. I særlige tilfeller kan bygningsrådet godkjenne oppføring av to-mannsbolig. Bebyggelsens utforming for øvrig, herunder takvinkelen, skal godkjennes av bygningsrådet som skal påse at bebyggelsen får en tiltalende og harmonisk utforming.

./. Det stadfestede reguleringskart følger vedlagt med påtegning om stadfestingen.

Om kunngjøring av stadfestet reguleringsplan viser en til bygningslovens § 27.4, jfr. § 42,5.

Sn ber kommunen gjort kjent med dette.

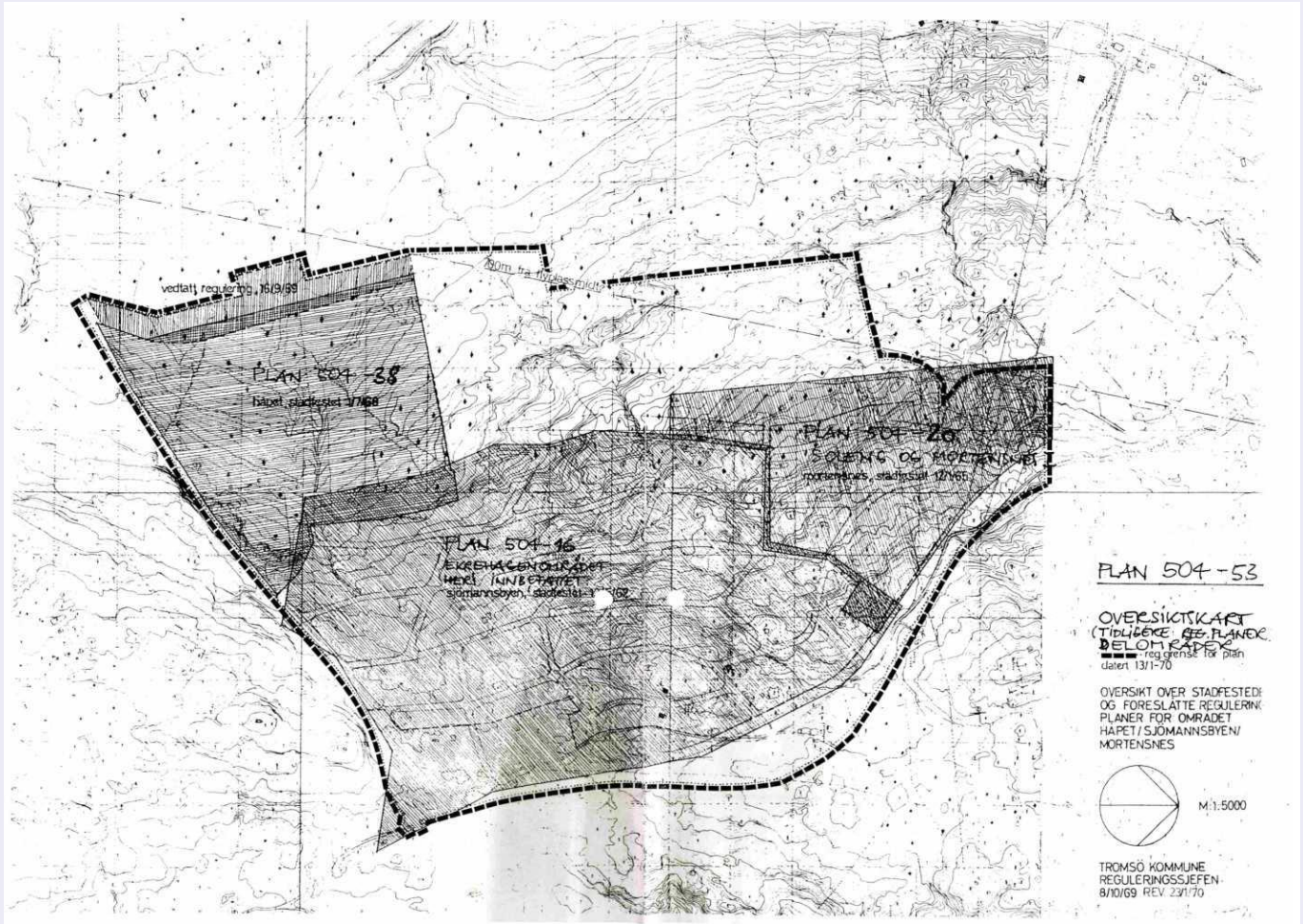
./. En gjenpart av dette brev legges ved.

KONTORET FOR BYGNINGS- OG BRANNVESEN
Etter fullmakt

H.r.faller

L.B.
Lars Backer

Vedlegg


vedtatt reguleringsplan 16/3/39
PLAN 504 -38
PLAN 504 -20
PLAN 504-16
PLAN 504 -53
OVERSIKTSKART
reg grense for plan
datert 13/1-70
OVERSIKT OVER STADFESTEDE
OG FORESLÅTTE REGULERING
PLANER FOR OMRÅDET
HAPET/SJØMANNSBYEN/
MORTENSNES
M:1:5000
TROMSØ KOMMUNE
REGULERINGSSJEFEN
8/10/69 REV 23/1/70

Vedlegg

Dokid: 16098485 (16/5437-1)
DUEVEGEN / STÆRVEGEN, OLSGAARD II BORETTSLAG, 117/351 - SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT

MOTTATT
- 8 JULI 2016
Sign:

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	☐ Ja	☒ Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	☐ Ja	☒ Nei

Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd

Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	☐ Ja	☒ Nei

Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
117	351					TROMSØ

Adresse: HAPET — Postnr.: 9015 — Poststed: TROMSØ

Tiltakets art

Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3

- ☒ Tilbygg < 50 m²
- ☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m²
- ☐ Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)
- ☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m², jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2
- ☐ Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)
- ☐ Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet
- ☐ Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1
- ☐ Oppretting/endring av matrikkelenhet
- ☐ Grunneiendom
- ☐ Anleggseiendom
- ☐ Festegrunn over 10 år
- ☐ Arealoverføring
- ☐ Annet:

Planlagt bruk/formål — Beskriv: GRASJE

Arealdisponering

Planstatus mv.

Sett kryss for gjeldende plan

☒ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan

Navn på plan: REGULERINGSPLAN FOR SJØMANNSBYEN, MORTENSNES.

Areal

BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	CA. 35					14839

Grad av utnytting

Vis beregning av grad av utnytting. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen

TROMSØ KOMMUNE
- 8 JULI 2016
S.NR. 16/5437 L.NR.
S.BEH. 41378/13

Plassering

Plassering av tiltaket

Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	☐ Ja	☒ Nei	Vedlegg nr. Q –
Kan vann- og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	☐ Ja	☒ Nei	Vedlegg nr. Q –

Avstand

Minste avstand til nabogrense	11,9	m
Minste avstand til annen bygning	0	m
Minste avstand til midten av vei	11,5	m

Dette skal vises på situasjonsplanen

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)

Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? ☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☒ Kommunal veg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng	

Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.

Vann-forsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk* * Beskriv ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann* ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	–	☐
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	–	☐
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	–	☐
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	–	☐
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	–	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.

Navn: Eva Dalsbøe	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon: 90760145
Adresse: Dueveien 21	Postnr. / Poststed: 9015 Tromsø	
Dato / Underskrift	E-post: Evadalsboe@icloud.com	
Gjentas med blokkbokstaver: EVA DALSBØE	Eventuelt organisasjonsnr.	

Tromsø kommune
Byutvikling

Eva Dalsbøe
Duevegen 21

9015 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	Sak: 16/5437	Sissel Henriksen	21.07.2016
	Dok: 43468/16-SISHEN	**Telefon:**77 79 04 44	

DUEVEGEN / STÆRVEGEN, OLSGAARD II BORETTSLAG, 117/351 - OPPFØRING AV GARASJE
GODKJENNING AV TILTAK

Tiltakshaver: Eva Dalsbøe

Vedtak nummer 159/16.
I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2 gis tillatelse til oppføring av garasje på eiendommen 117/351 slik tiltaket fremgår av søknaden.

2. Tiltaket forestås av tiltakshaver, jf. § 20-4. Dette innebærer at tiltakshaver selv har ansvaret for at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med krav som følger av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Generelle lovbestemte vilkår
Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen, påhviler den ansvarlige.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

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

Sissel Henriksen
fung. byggesakssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

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

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

tromso.kommune.no

Vedlegg: Tegninger, fasade, plan og snitt
Situasjonsplan

Underretning med klageadgang til: tiltakshaver

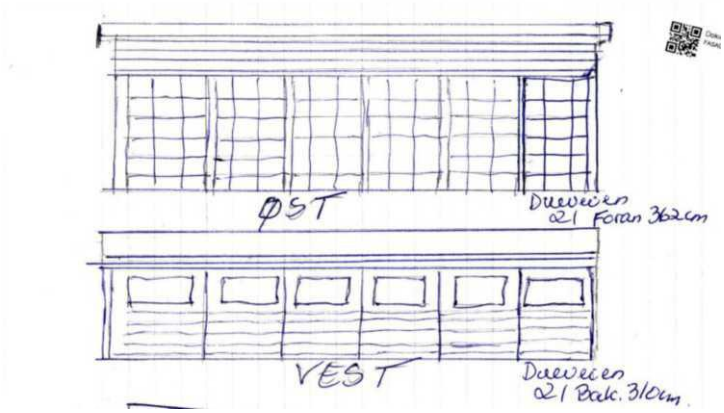
SAKSOPPLYSNINGER

Saksdokumenter

Søknad:	Mottatt dato:
DUEVEGEN / STÆRVEGEN, OLSGAARD II BORETTSLAG, 117/351 - OPPFØRING AV GARASJE	08.07.2016
søknad komplett	08.07.2016

Aktuelle plandokumenter:
Plan 53

Beskrivelse av tiltaket:
Det søkes om del av garasjerekke.



Aktuelle planbestemmelser:
Området er regulert til garasjer.

Konklusjon:
Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Tiltaket godkjennes.

GENERELLE OPPLYSNINGER
Ferdigattest
Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl. § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK10 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

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

Gebyr
Gebyr skal betales i samsvar med gebyrregulativet som finnes på kommunens hjemmesider.

Pkt	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
3.2.2	Behandlingsgebyr	1	kr 3 590	kr 3 590
			Sum	**kr 3 590**

Faktura sendes tiltakshaver Eva Dalsbøe etterskuddsvis.

NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE OVER VEDTAK

Klagerett	Du har rett til å klage over vedtaket hvis du er part i saken eller på annen måte er direkte berørt av vedtaket (rettslig klageinteresse).
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til Fylkesmannen i Troms som er klageinstans for vedtak truffet av Tromsø kommune. Klagen rettes til Tromsø kommune Byutvikling Postboks 6900 9299 TROMSØ Hvis kommunen selv ikke finner at vedtaket skal endres som følge av klagen, sendes klagen videre til fylkesmannen til endelig avgjørelse.
Fristen for å klage	Klagefristen er **3 uker** fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til deg. Dersom du klager så sent at det kan være uklart om klagefristen er overholdt, må du opplyse når du mottok vedtaket, og eventuelt forklare nærmere hvorfor klagefristen anses overholdt. Klagen må innen fristens utløp være postlagt, levert til kommunen eller sendt til postmottak@tromso.kommune.no.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom begrunnelsen ikke fremgår av vedtaket eller saksutredningen, kan du kreve å få en begrunnelse i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist løper fra du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	I klagen må du nevne hvilket vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Hvis det er nødvendig for vurdering av klageretten, må du gi nærmere opplysninger om hvordan du er berørt av vedtaket. Klagen bør begrunnes. Hvis du har opplysninger som har betydning for vurdering av klagen, bør dette komme frem. Klagen må undertegnes.
Utsetting av vedtaket	Du kan be om utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Slik anmodning rettes enten til kommunen eller til fylkesmannen.
Rett til å se sakens dokumenter	Som part i saken har du rett til innsyn i saksdokumentene. Du kan enten henvende deg til byutvikling, eller benytte kommunens innsynsløsning på http://postliste.tromso.kommune.no/byggsak/advanced_search
Rett til veiledning	Ved henvendelse til byutvikling kan du få nærmere opplysninger om fremgangsmåten ved klage, klagebehandling og saksbehandlingstid.
Advokatbistand Kostnader ved klagesaken	Du har rett til å bruke fullmektig eller advokat til å fremme klage. Advokaten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for fritt rettsråd. Dersom klagen fører frem og vedtaket endres til din fordel, har du rett til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, av kommunen eller fylkesmannen. Krav om dekning må fremsettes innen 3 uker til det organ som har avgjort klagesaken.

Tromsø kommune, Byutvikling, 2015

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for området Erling Kjeldsensveg - Ringvegen/Kvaløyvegen - Langnesbakken - Doktordalen, datert 26.10.77.

B120515 4sider

§ 1

Innenfor reguleringsplanen er områder i henhold til bl. § 25 regulert til:

I	Boligområde
II	Industriområde
III	Landbruksområde
IV	Trafikkområde
V	Friområde

TROMSØ FORMANNSKAP
Inn. 01352 30.1.78
ARKIV
STADFESTET 30/11-78
FYLKESMANNEN I TROMS
§ 2
BYPLANSJEFEN
J 06[illegible] 0[illegible]78
ARKIV NR.

I. Boligområde.

a) Det skal utarbeides en tomtedelingsplan, som skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden skal maksimalt være U = 0,2.

c) Beboelsesrom kan innredes i sokkeletasje der terrenget tillater det.

d) På fellesareal eller egen grunn skal det avsettes 1 bil-oppstillingsplass (garasje) pr. leilighet og 1/4 bilplass for gjesteparkering.

e) Fellesareal/-atkomst skal opparbeides og vedlikeholdes av bruksretthaverne.

§ 3

II. Industriområde.

a) Det skal utarbeides en samlet tomteplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Utnyttelsesgraden skal maksimalt være U = 0,35 og også omfatte utendørs lagring.

c) Der Luftfartsdirektoratets byggehøyderestriksjoner tillater det, kan bygninger oppføres med inntil 7 m gesimshøyde over ferdig planert terreng. Bygningsrådet kan i spesielle tilfelle der det ikke vil virke sjenerende for den øvrige bebyggelse, tillate oppføring av bygg i to etasjer. Bygningsrådet kan tillate oppført bolig til vaktmester etc. som er nødvendig for virksomhetens drift.

d) Virksomhet som vil medføre sjenanse m.h.t. støy, støv, røyk o.l. tillates ikke.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIG- OG INDUSTRIOMRÅDE PÅ LANGNES, TROMSØ KOMMUNE, REVIDERT I SAMSVAR MED BYSTYRETS VEDTAK I SAK 127/74 DEN 19. JUNI 1974.

§ 1.

Hver industritomt skal ha atkomst til den på planen viste offentlige veg.

TROMSØ FORMANNSKAP
Inn 07344 25.7.74
ARKIV

§ 2.

Utendørslagring kan forbys av bygningsrådet.

§ 3.

Det regulerte fellesareal og parkbelte i industriområdet skal opparbeides og holdes vedlike av eierne av tilstøtende parseller, jfr. for øvrig bygningslovens § 63.

§ 4.

Bebyggelsen skal være lav. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

For den del av industriområdet som ligger innenfor Luftfartsdirektoratets restriksjonsplan, må den enkelte byggesøknad forelegges Luftfartsdirektoratet før byggetillatelse gis.

§ 6.

Utnyttelsesgraden på industriområde Langnes settes til 0,35. U-graden beregnes etter byggeforskriftenes § 25.

Reguleringsbestemmelsens § 6 er stadfestet av fylkesmannen i Troms den 19. august 1974.

e) Bygningsrådet kan om nødvendig kreve spesiell skjerming av utelagring/opplagsplass.

f) Avkjørsler fra veg nr. 1 skal søkes begrenset til et minimum, og skal der forholdene ligger til rette for det anlegges felles for to og to tomter.

III. Landbruksområde.

§ 4

Innen landbruksområdet kan der bare oppføres anlegg og bygninger og utføres arbeider som har tilknytning til landbruksnæring.

IV. Trafikkområde.

§ 5

a) Det forutsettes et separert og differensiert trafikksystem.

Vegnettet er delt i:

- Hovedveg
- Industriveg
- Boligveg
- Sykkel- og gangveg

b) Vegenes angitte kotehøyder er ikke bindende for den endelige opparbeiding.

c) Arealer innen de regulerte trafikkområder som ikke blir opparbeidet til vegbane med grøfter/bankett o.l. skal gis en landskapsmessig behandling.

Støyvoll eller -gjerde skal anlegges der dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig. [illegible] Øst for Stuertvegen skal anlegges støyvoll, som skal beplantes. Det samme gjelder området syd for Båtsmannsvegen til Styrmannsvegen.

d) Terrenget innen frisiktsområdet skal om nødvendig avplaneres slik at dette ikke på noe sted ligger høyere enn 0,5 m over kjørebane. Eventuelt gjerde skal ikke være høyere enn 0,8 m.

V. Friområde.

§ 6

a) Vegetasjon og andre miljøkvaliteter må ikke beskadiges eller fjernes i friområdene. Heller ikke må deponering av masser, oppstilling av anleggsbrakker, maskiner o.l. finne sted eller tyngre trafikk tillates uten at spesiell tillatelse er innhentet av parksjefen.

Forannevnte bestemmelser skal ikke være til hinder for nødvendig vedlikehold og fornyelse av vegetasjon.

b) Før det kan skje noen form for bygge eller anleggs-virksomhet på friområdene skal det foreligge planer som er godkjent av park- og friluftsnemnda og bygnings-rådet.

Andre bestemmelser.

§ 7

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.

Etter at reguleringsplanen m/bestemmelser er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å opprettholde forhold som strider mot reguleringsplanen eller bestemmelsene.

Tromsø byplankontor, 26.10.77
HPJ

Kommuneplan

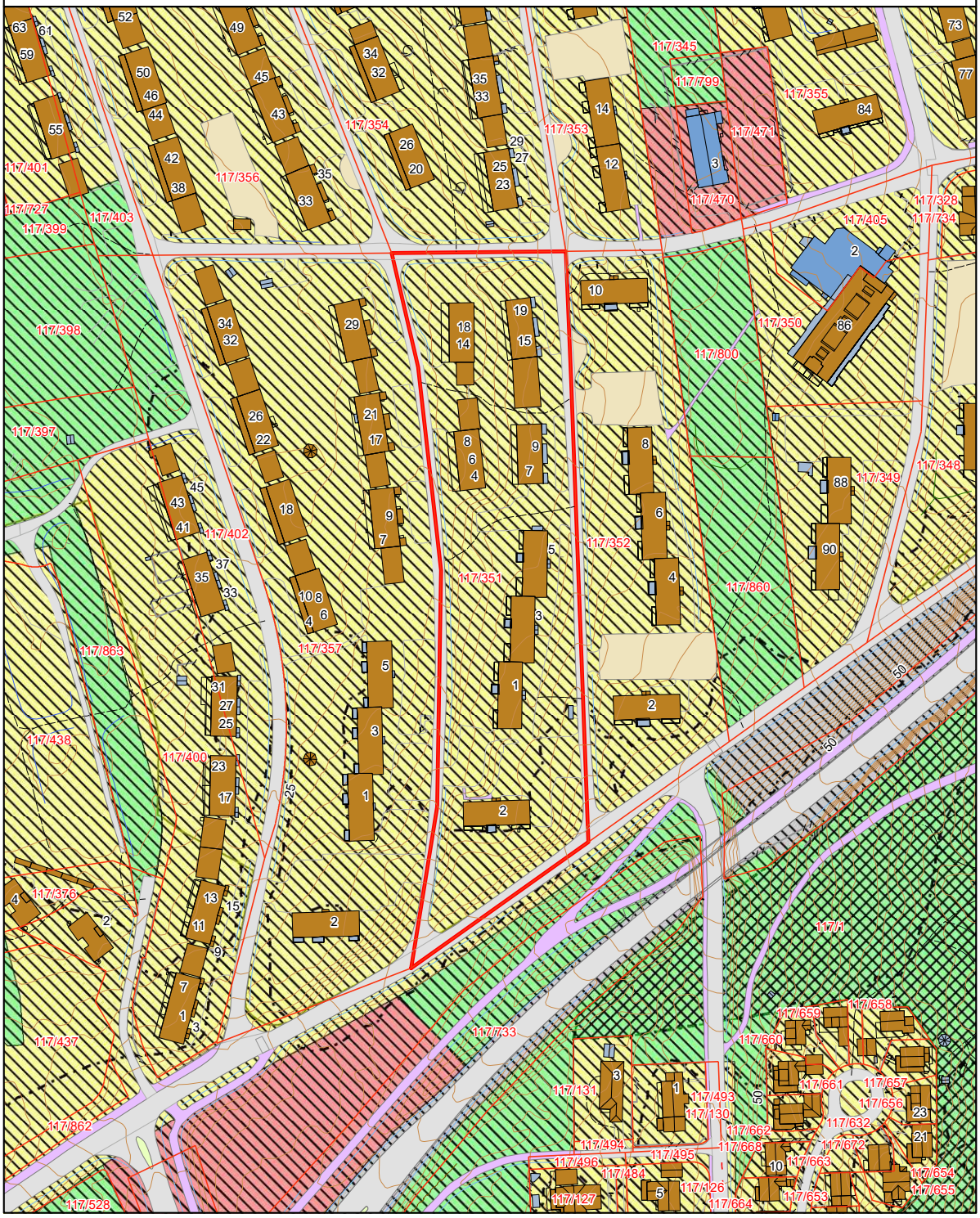
Adresse: Stærvegen 12, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/351/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0142
Ikrafttredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-17

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett
- Skjerm
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Grønnstruktur nåværende
- Friområde nåværende

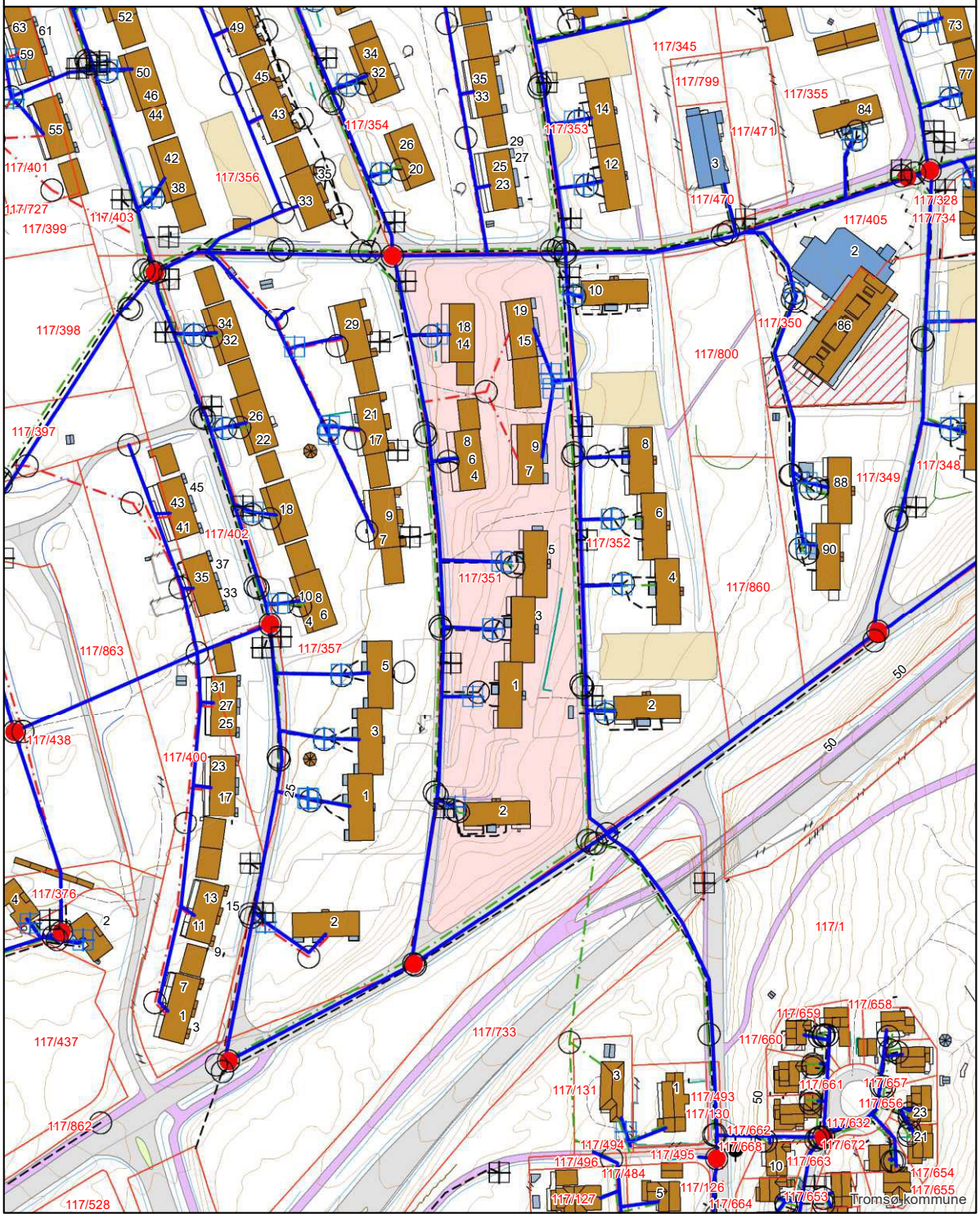
Grunnkart

Adresse: Stærvegen 12, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/351/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 14840 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-17

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

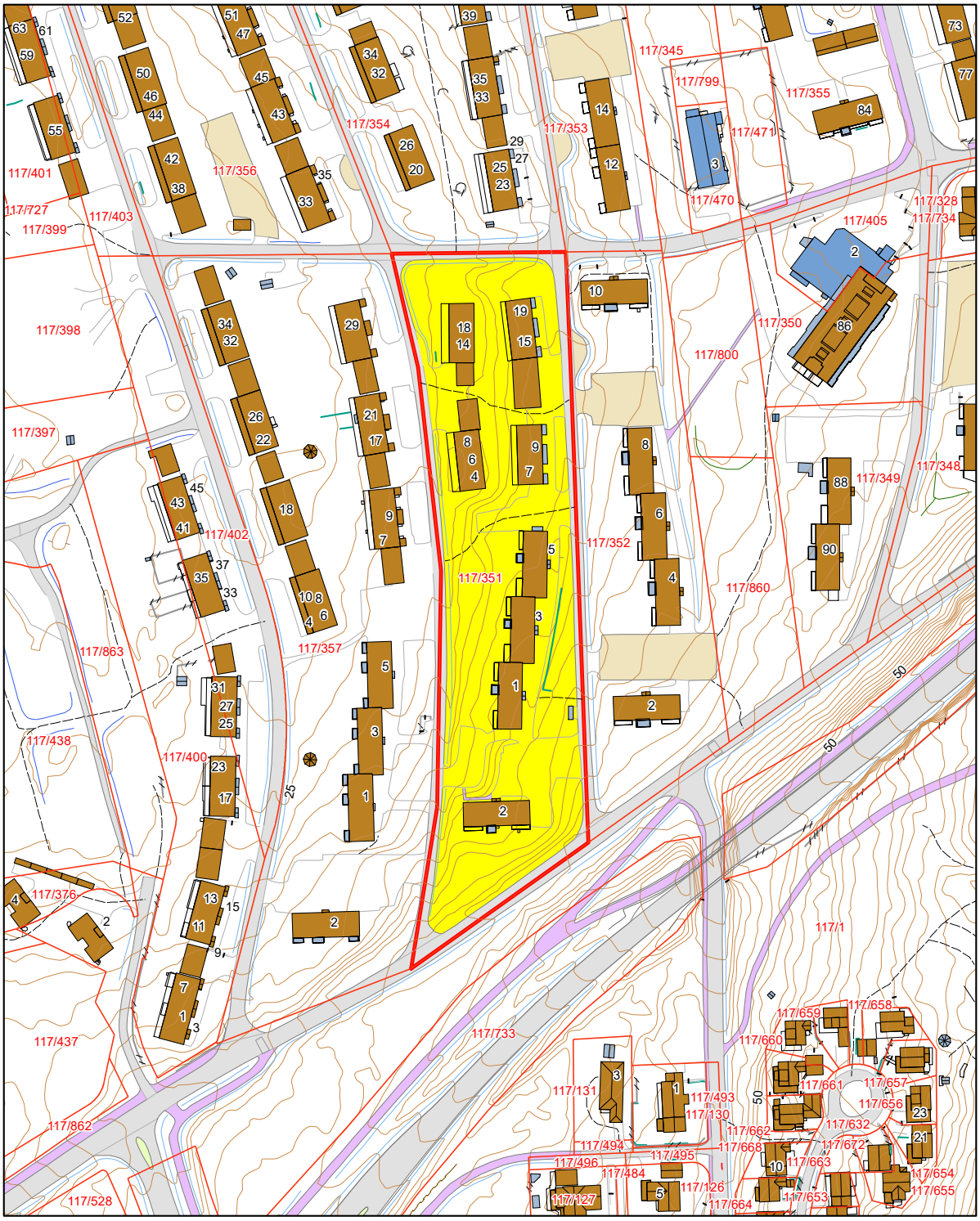
Oversiktskart

Adresse: Stærvegen 12, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/351/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 14840 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-17

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

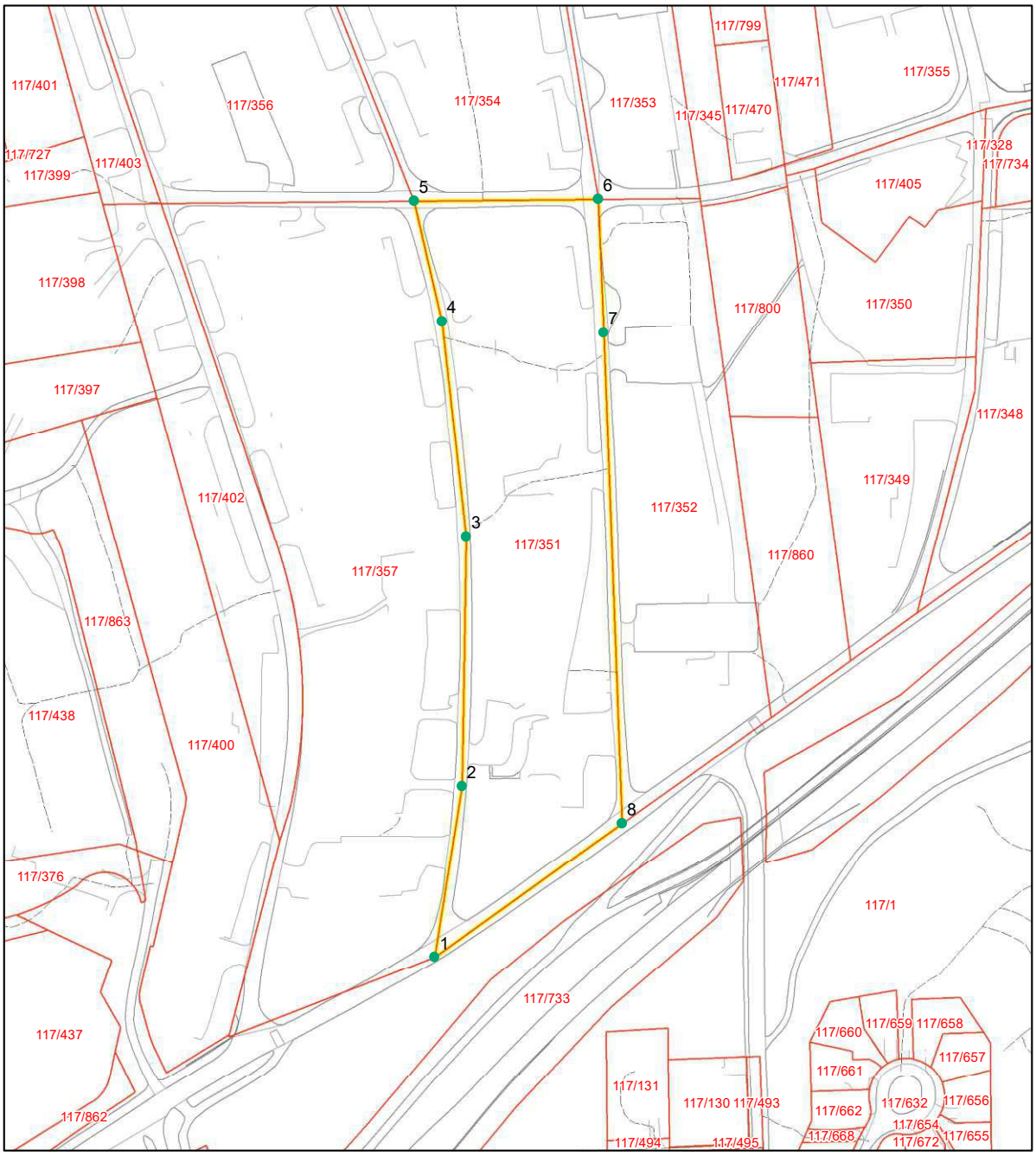
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Stærvegen 12, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/351/0/0

Målestokk:	1:2,000	Koordinatsyst:	UTM33/Euref89
Areal:	14840 m²	Dato:	2026-08-17

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 17.8.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
14839.6		EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7734660.73	652628.84	Ikke spesifisert	63.75	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
2	7734723.68	652638.91	Ikke spesifisert	92.09	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
3	7734815.76	652640.55	Ikke spesifisert	79.74	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	15791877.984
4	7734895	652631.59	Ikke spesifisert	45.68	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
5	7734939.49	652621.21	Ikke spesifisert	68.15	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
6	7734940.17	652689.36	Ikke spesifisert	49.36	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
7	7734890.85	652691.24	Ikke spesifisert	180.98	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
8	7734710	652698.09	Ikke spesifisert	84.99	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-117/351/0

Bruksnavn	OLSGÅRD BORETTSLAG 2	Beregnet areal	14 839.6
Etablert dato	18.11.1968	Historisk oppgitt areal	14 844.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
OLSGÅRD II BORETTSLAG	950221933	H - Hjemmelshaver		Postboks 6156 Stakkevollan	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	18.11.1968			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	14.12.1993	14 839.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
11438717	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
22371584	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190615464	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
190615472	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk
190615480	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190615499	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190615502	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
190871258	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190871266	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 11438717: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	603.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	603.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.07.1986	02.07.1986

IG - Igangsettingstillatelse	04.03.1988	04.03.1988
TB - Tatt i bruk	30.03.1988	30.03.1988
EB - Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022
EB - Endre bygningsdata	05.09.2022	05.09.2022
EB - Endre bygningsdata	05.09.2022	05.09.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	200.0	0.0	200.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0
K01	0	200.0	0.0	200.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
11438717-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	79.0	0.0	79.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.07.1996	13.08.1996
IG - Igangsettingstillatelse	16.09.1996	08.10.1996
TB - Tatt i bruk	08.11.1996	04.12.1996

Bygning 22371584: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	177.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	177.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	19.06.2002	24.06.2002
IG - Igangsettingstillatelse	04.07.2002	02.08.2002
TB - Tatt i bruk	01.08.2003	20.08.2003

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	177.0	177.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
22371584-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	34.0	34.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	21.07.2016	25.07.2016
FA - Ferdigattest	16.06.2017	19.06.2017

Bygning 190615464: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 095.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 095.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1971	02.08.2005
EB - Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	82.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	220.0	0.0	220.0	0.0
H03	3	220.0	0.0	220.0	0.0
H02	3	220.0	0.0	220.0	0.0
H04	3	220.0	0.0	220.0	0.0
K01	0	215.0	0.0	215.0	0.0

Bygning 190615472: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	3 065.0
Antall boenheter	33	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	3 065.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1971	02.08.2005
EB - Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	40.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	40.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	82.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	9	660.0	0.0	660.0	0.0
H04	6	440.0	0.0	440.0	0.0
H01	9	660.0	0.0	660.0	0.0
K01	0	645.0	0.0	645.0	0.0
H03	9	660.0	0.0	660.0	0.0

Bygning 190615480: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	603.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	603.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1973	02.08.2005
EB - Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	200.0	0.0	200.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0
K01	0	200.0	0.0	200.0	0.0

Bygning 190615499: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	603.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	603.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1973	05.01.2006
EB - Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	200.0	0.0	200.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0
K01	0	200.0	0.0	200.0	0.0

Bygning 190615502: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	603.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	603.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1973	02.08.2005
EB - Endre bygningsdata	17.01.2022	17.01.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	143.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	200.0	0.0	200.0	0.0
H02	0	203.0	0.0	203.0	0.0
K01	0	200.0	0.0	200.0	0.0

Bygning 190871258: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	56.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	56.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1990	03.10.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	56.0	56.0	0.0

Bygning 190871266: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	83.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	83.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	01.01.1990	03.10.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	83.0	83.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Duevegen	1		9015 TROMSØ
Duevegen	3		9015 TROMSØ
Duevegen	5		9015 TROMSØ
Duevegen	7		9015 TROMSØ
Duevegen	9		9015 TROMSØ
Duevegen	11		9015 TROMSØ
Duevegen	13		9015 TROMSØ

Duevegen	15	9015 TROMSØ
Duevegen	17	9015 TROMSØ
Duevegen	19	9015 TROMSØ
Duevegen	21	9015 TROMSØ
Stærvegen	2	9015 TROMSØ
Stærvegen	4	9015 TROMSØ
Stærvegen	6	9015 TROMSØ
Stærvegen	8	9015 TROMSØ
Stærvegen	10	9015 TROMSØ
Stærvegen	12	9015 TROMSØ
Stærvegen	14	9015 TROMSØ
Stærvegen	16	9015 TROMSØ
Stærvegen	18	9015 TROMSØ

Eiendomsrapport

Rapportdato : 17.8.2026

Orientering om eiendomsrapporten

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger på rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Vi har ikke tilgang til alle registre som kan inneholde aktuell informasjon om eiendommen.

Vi anbefaler at du sjekker ut opplysningene nærmere og henter ytterligere informasjon på kommunens webside: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

Eiendomsinformasjon for eiendom : 117 / 351 / 0 / 0

AREALPLANER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN – Det finnes flere typer arealplaner. En eiendom kan være berørt av flere. Under listes alle arealplaner som er registrert for denne eiendommen. Dersom ingen arealplaner er nevnt, så berøres ikke eiendommen av slike planer.

KOMMUNEPLAN

Plan ID	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0142	Kommuneplanens arealdel	29.03.2017	AB_	Boligbebyggelse

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

Eiendomsrapport

Rapportdato : 17.8.2026

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	B	Konsentrert småhusbebyggelse
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	B	Blokkbebyggelse
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	B	Blokkbebyggelse
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	B	Konsentrert småhusbebyggelse
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	B	Konsentrert småhusbebyggelse
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	B	Konsentrert småhusbebyggelse
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FA	Felles avkjørsel
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FA	Felles avkjørsel
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FA	Felles avkjørsel
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FA	Felles avkjørsel
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FA	Felles avkjørsel
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FA	Felles avkjørsel
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FAG	Felles garasjeanlegg
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FAG	Felles garasjeanlegg
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FAG	Felles garasjeanlegg
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FAG	Felles garasjeanlegg
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FGA	Felles grøntareal
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FGA	Felles grøntareal
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FGA	Felles grøntareal
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FGA	Felles grøntareal
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FP	Felles parkeringsplass
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	FP	Felles parkeringsplass

Eiendomsrapport

Rapportdato : 17.8.2026

0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	GATE	Gate m/fortau
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	GATE	Gate m/fortau
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	GATE	Gate m/fortau
0053	Sjømannsbyen-Mortensnes-Håpet	Eldre reguleringsplan	02.04.1971	GVEG	Gangvei
0515	E. Kjeldsens v.-Kvaløyvn.-Doktordalen	Eldre reguleringsplan	30.11.1978		Kjørevei
0515	E. Kjeldsens v.-Kvaløyvn.-Doktordalen	Eldre reguleringsplan	30.11.1978		Gangvei
1728	Langnesområdet	Områderegulering	24.09.2014	o_AVT	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
1728	Langnesområdet	Områderegulering	24.09.2014	o_FT	2012 - Gate med fortau
1728	Langnesområdet	Områderegulering	24.09.2014	o_KV17	2011 - Kjøreveg

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

Pågår det planarbeid på eller i nærheten av eiendommen (innenfor 300 meter)
Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen

Eiendomsrapport

Rapportdato : 17.8.2026

FORTETTINGSOMRÅDE – Område avsatt til fortetting av boliger og som det knytter seg egne bestemmelser til. Hvorvidt disse bestemmelsene kommer til anvendelse er avhengig av flere forhold. Les nærmere på: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

HENSYNSSONER - En eiendom kan være berørt av hensynssoner. Disse kan ha betydning for bruken av arealet og for behandling av saker etter plan- og bygningsloven. Sjekk nærmere ut om hensynssoner på eiendommen på: https://kommunekart.com/klient/tromso/publikum

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Gul sone T-1442	H220_28	0142
8	Gul sone T-1442		0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommunedelplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i reguleringsplan			

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i bebyggelsesplan			

Eiendomsrapport

Rapportdato : 17.8.2026

HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?

JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for flystøy

HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?

JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for kvikkleire

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for flom

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone berørt av skredrapport

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

Ligger eiendommen innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred?

NEI - Eiendommen er ikke registrert å ligge innenfor sone for aktsomhetskart for snø- og steinskred

Ordensregler for Olsgaard II Borettslag

Vedtatt i styremøte 05.03.08.

Formål:
Sikre ro, orden og trygghet på borettslagets område, samt bidra til et avklart forhold beboere imellom.

1. Det skal være **ro i leiligheten mellom kl 2300 og 0700**. Kontakt naboer på forhånd dersom en aktivitet kan medføre støy som for eksempel ved oppussing. Det er ikke tillatt å drive oppussing med hamring, boring eller saging på søn- og helligdager.

2. Hver beboer er ansvarlig for at ytterdøren holdes låst mellom **kl 2200 og 0700**. Dørene til fellesrommene og kjellergangene skal alltid være låst. Utlufting av leiligheten må ikke foregå mot felles oppgang.

3. I følge generelle ordensregler fra TBBL skal ikke risting av sengetøy, tepper og matter foregå fra egen veranda eller ut av vindu.

4. Rengjøring: Beboerne i hver oppgang er ansvarlig for vask av fellesarealer. Det kan være hensiktsmessig å oppnevne ”Ukehavende” som besørger ukentlig vask av fellesarealer. Ukehavende skal også måke snø foran ytterdør. Det er alle beboeres plikt å holde områdene i tilknytning til søppeldeponi tilgjengelig for problemfri henting av avfall.

5. Tromsø kommune bedriver kildesortering av husholdningsavfall. Sorteringen foregår optisk ved bruk av fargekodete poser. Disse leveres ut med jevne mellomrom. Styret har tilgang på poser om det skulle være ytterligere behov.
Hver vår blir det leid inn ekstra containere hvor beboerne kan kvitte seg med øvrig avfall.

6. Parkering: Det er ikke nok parkeringsplasser til at alle andelseiere kan ha hver sin plass. Borettslaget har derfor ikke faste parkeringsplasser. Det oppfordres til å vise hensyn og til å utnytte kapasiteten på beste måte, samt å bidra til uhindret snørydding. Parkering utenfor inngangspartier er kun tillatt for av- pålessing.

7. Fellesboder: Disse kan benyttes til lagring av sommerutstyr om sommeren og vinterutstyr om vinteren. Utstyret skal merkes med navn/leilighetsnummer. Sykler og sparker skal oppbevares i hver enkelt leilighets bod utenom sesongen. Lekeutstyr, sykler, barnevogner og lignende skal ikke være til hinder for alminnelig ferdsel i kjellergang og trappeoppgang da disse fungerer som rømningsveier.

8. Vaskekjelleren skal ikke brukes som lagringsbod. Ved bruk av felles vaskerom skal denne ryddes etter bruk.

9. Musikkundervisning skal ikke forekomme uten samtykke fra andelseiere som kan bli

berørt. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 2000 og på søn- og helligdager.

10. Dagmammavirksomhet er til egen næringservervelse. De som driver med dette må bidra ekstra for å holde fellesarealer i orden. Borettslaget kan forby dagmammavirksomhet dersom dette medfører støy og ubehag for øvrige andelseiere.

11. Røyking er forbudt på borettslagets innendørs fellesarealer. Beboere anmodes om å minimere røyking på veranda, da dette kan føre til sjenanse for øvrige beboere.

12. Du plikter å melde fra til borettslaget dersom du oppdager skadedyr i leiligheten.

13. Ved installasjon av ny vedovn skal denne være lukket. Det er ikke tillatt å installere ovner for flytende brennstoff. Det er heller ikke tillatt å fyre med koks, kull eller avfall.
Installasjon av ildsted skal gjøres av godkjent montør. Eventuelt skal installasjonen kontrolleres og godkjennes av godkjent montør. Dokumentasjon på slik godkjenning skal foreligge.

14. Endringer i leiligheten skal søkes til styret. Beboerne har selv ansvar for at brann- og byggeforskrifter følges.
Endringer eller installasjoner på utvendige fasader, vinduer eller innvendige betong- eller bærevegger er ikke tillatt.

15. Det skal alltid benyttes autoriserte installatører ved flytting, endring, nye installasjoner eller andre endringer på strøm og vanninstallasjoner (herunder også varmtvannsbereder). Det skal kunne legges frem dokumentasjon på at installatøren er autorisert. Dersom dette ikke lar seg gjøre, kan borettslaget pålegge kontroll av installasjonen på beboers regning.
Andelseier kan gjøres **erstatningspliktig** dersom det oppstår skade som skyldes bruk av ikke-godkjente installasjonsfirma.

16. Ventilasjon: Det må ikke tilkobles mekaniske vifter til borettslagets ventilasjonskanal.

17. Angående utleie av andel: Søknad sendes styret v/leder før utleie foretas. Navn på leietaker skal påføres. Skriftlig svar gis som godkjent eller avslått.

18. Leiligheten er utstyrt med **ett brannslukkingsapparat og en røykvarsler**. Dette kontrolleres og vedlikeholdes av andelseier. Det oppfordres til skifte av batteri i røykvarsler 1. desember hvert år.

19. Ved salg av leilighet er det ikke tillatt å ta med seg faste installasjoner, herunder også panelovner.

20. Private boder: Strøminstallasjoner og forbruk utover lys, kjøleskap eller fryser, er ikke tillatt.

21. **Innboforsikring er andelseiers ansvar.**

22. Det er påbudt med **vannstopper** på oppvaskmaskiner.

23. Bruk av ulovlige rusmidler eller oppbevaring av slikt i leiligheten, vil medføre at bruksrettigheten til boligen blir oppsagt.

24. Husdyrhold skal søkes til styret i hvert enkelt tilfelle. Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyr tilhørende hans husstand (eller tilhørende andre som er gitt adgang til boligen) påfører person eller eiendom i borettslaget. Dersom det framkommer berettigede klager på dyrehold, for eksempel sjenerende lukt, allergiplager, støy eller lignende, er andelseier forpliktet til å fjerne dyret fra boligen. Styret avgjør, eventuelt etter forhandling med partene, hvorvidt en klage ansees berettiget. Andelseier er forpliktet til å rette seg etter de endringer i bestemmelsene om dyrehold som styret til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Olsgård II Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 06.05.2026 kl. 18:00

Sted: Skarphuset

Velkommen til ordinær generalforsamling

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 generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Olsgård II Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- 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 andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

Med vennlig hilsen

Styret i Olsgård II Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 06.05.2026

På generalforsamling kan andelseier 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 generalforsamling 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 generalforsamling i Olsgård II Borettslag onsdag 06.05.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Olsgård II Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 06.05.2026 kl. 18:00
Sted: Skarphuset

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 styremedlemmer

5.4 Valg av varamedlemmer

5.5 Valg av valgkomite

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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 27.04.2026

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.

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 generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel 9.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets 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 borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Generalforsamlingen 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 betales etterskuddsvis og er for tiden kr 230 000 (vedtatt i 2025 etter å ha vært uforandret siden 2020) og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (14.05 2025). Beløpet fastsettes slik

Styreleder kr 100 000, styremedlemmer . kr 32 500.-

I tillegg utbetales kr 2 500 til hvert av de 3 medlemmene i valgkomiteen. Dette belastes egen konto.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 230 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (onsdag 14.05.2025).

Beløpet fastsettes slik:

Styreleder kr 100 000,- og styremedlemmer kr 32 500,-

I tillegg utbetales kr 2 500,- til hvert av de 3 medlemmene i valgkomiteen. Dette belastes egen konto.

5. VALG

5.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling 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: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder Vigids Jørgensen er på valg, se vedlegg. Valgkomiteen, som består av Wenche Nilsson, Duevn. 5,Torgrim Bakke, Duevn. 1 og Nina Berg Wiggen, Duevn 15, og har ut fra tilbakemeldingene foreslått følgende.

- Vigdis Jørgensen, Duevn. 5 og
- Bjørn Lennart Groth, Stærv. 21 fra Myrheim II Borettslag

Forslag til vedtak: Styret slutter seg til valgkomiteens innstilling.

5.3 Valg av styremedlemmer

To styremedlemmer er på valg: Lena Rigmor Johansen, Duevn. 1 og Børge Hansen, Duevn. 7, se vedlegg.

Valgkomiteen foreslår følgende:

- Lena Rigmor Johansen gjenvelges som styremedlem
- Børge Hansen gjenvelges som styremedlem

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Forslag til vedtak: Lena Rigmor Johansen og Børge Hansen velges til styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år og valgkomiteen foreslår gjenvalg av Solveig Jensen, Duevn. 1, og Laila Sørensen, Duevn. 11 (se vedlegg).

Forslag til vedtak: Solveig Jensen, Duevn. 5 og Laila Sørensen, Duevn. 11 velges til varamedlem for 1 år.

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen velges for ett år om gangen, og har bestått av Wenche Nilsson, Duevn. 5, Torgrim Bakke, Duevn. 1 og Nina Berg Wiggen, Duevn. 15.

Forslag til vedtak: Velges på generalforsamlingen,

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Vi kan stille med 2 delegater.

Forslag til vedtak: _____ velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Årsmelding 2025 for Olsgård II Borettslag

Generelle opplysninger

Olsgård II Borettslag, org.nr.950221933, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 61 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0002306932. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets 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. Olsgård II Borettslag benytter BONORDs Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Olsgård II Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst og Young AS

Årets resultat for 2025 er kr 1 762 453 .
Endring i disponible midler i 2025 er kr 811 907.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 5 986 418.

I tillegg har boligselskapet kr 6 096 448 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Følgende andeler er omsatt i 2025 med gjennomsnittlig pris.

- 4 stk. 2-roms til kr 3 170 833

- 1 stk 4-roms til kr 3 850 000

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Vigdis Helene Jørgensen
Styremedlem, Lena Rigmor Johansen
Styremedlem, Tommy Myrvoll
Styremedlem, Bjørn Figenschou
Styremedlem, Børge Hansen
Varamedlem, Solveig Elisabeth Jensen
Varamedlem, Laila Susanne Sørensen

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11(+) møter samt flere møter med Cowi og to beboermøter.

På beboermøte i 19.06.2025 la Cowi fram en grundig rapport over tiltak vi må/bør/kan gjøre og hovedfokuset for styrets arbeid har i tiden etterpå vært å sette seg inn i forslagene og ta stilling til hva som vil være gjennomførbart i forhold til behov og ønsker. Dette

arbeidet har skjedd i nært samarbeid med Cowi, som har tilpasset prosjektet og kostnadsbilde på tiltak som har prioritet for gjennomføring. Resultatet ble lagt fram på beboermøte 25. februar 2026.

I tillegg har deler av styret hatt møter med firma som vil være aktuelle kandidater til å gå inn som projekt/byggeleder som skal bistå med gjennomføringen.

Da vi kke har vaktmøster, må styret også tidvis påta se vaktmesteroppgaver.

Styrets planer i 2026

Hovedfokus for styrets arbeid vil fortsatt være renoveringen, jfr beboermøtet, og Cowi, som fortsatt leder prosjektet vil starte med detaljprosjekteringen; dvs nå utforme beskrivelser som danner grunnlaget for pristilbud fra entreprenørene. er vil styret måtte jobbe tett sammen med tanke på kontakt med andelseiere og økonomi.

Fremdriftpslanen er slik: detaljprosjektering høst/ vinter 2026, utsendelse av beskrivelser i tilbudsforespørsel til aktuelle entreprenører over jul, tilbud inn slutten av januar og avklarende møte med entreprenør(er) i februar, Ekstraordinær generalforsamling i februar/ mars. Oppstartstidspunkt for byggestart må avklares med entreprenør.

Samtidig som invitasjonen til entreprenører sendes , må styret sette i gang prosessen med å engasjere en byggeleder aom skal utarbeide kontrakt mellom borettslaget og entreprenør(er), følge opp selve utførelsen fra entreprenør med fokus på kvalitet, fremdrift og økonomi og være bindeledd mellom styret og entrepreør.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsregnskap 2025 Olsgård II Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 051 604	5 052 016	5 098 626	5 818 978
Tilskudd	2	200 000	0	0	0
Andre driftsinntekter	3	20 600	16 500	19 942	19 500
Sum inntekter		**5 272 204**	**5 068 516**	**5 118 568**	**5 838 478**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	4	27 881	31 195	26 340	27 881
Styrehonorar	5	230 000	190 000	190 000	230 000
Revisjonshonorar	6	11 180	11 180	12 949	12 950
Forretningsførerhonorar		115 550	115 551	110 048	120 173
Konsulenttjenester	7	786 057	666 000	198 669	2 010 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	8	143 008	210 000	81 335	55 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9	0	1 300	13 210	13 210
Annet vedlikehold	10	477 730	548 900	474 462	502 070
Løpende drifts- og serviceavtaler	11	22 412	3 825	3 825	17 745
Kostnader TV/Internett		390 431	350 630	392 366	405 528
Forsikring	12	299 239	300 288	272 653	315 598
Kontingenter		18 300	18 300	18 300	18 300
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 062 646	1 150 223	1 068 348	1 096 235
Energi og brensel	14	23 131	36 000	33 309	34 475
Andre driftskostnader	15	27 639	21 000	16 176	19 435
Sum kostnader		**3 635 204**	**3 654 392**	**2 911 990**	**4 878 600**
Driftsresultat		**1 637 000**	**1 414 124**	**2 206 578**	**959 878**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	345 948	70 000	330 846	150 000
Finanskostnader	17	220 494	226 740	269 446	171 557
Resultat finansposter		**125 454**	**-156 740**	**61 400**	**-21 557**
Ordinært resultat før skatt		**1 762 453**	**1 257 384**	**2 267 978**	**938 321**
Årets resultat		**1 762 453**	**1 257 384**	**2 267 978**	**938 321**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 762 453	0	2 267 978	0
Sum disponeringer		**1 762 453**	**0**	**2 267 978**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		5 174 511	5 174 511	3 812 933	5 986 418
Periodens resultat		1 762 453	1 257 384	2 267 978	938 321
Avdrag på lån		-798 758	-789 304	-752 894	-841 083
Innskudd øremerkede midler		-151 788	0	-153 507	0
Endring i disponible midler		**811 907**	**468 080**	**1 361 578**	**97 238**
Sum disponible midler		**5 986 418**	**5 642 591**	**5 174 511**	**6 083 656**

Balanse desember 2025 Olsgård II Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 23	5 045 700	5 045 700
Tomter	19, 23	459 800	459 800
Sum varige anleggsmidler		**5 505 500**	**5 505 500**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	4 651 499	4 499 711
Sum finansielle anleggsmidler		**4 651 499**	**4 499 711**
Sum anleggsmidler		**10 156 999**	**10 005 211**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		715 894	644 815
Fordring finansieringsforetak		0	12 065
Andre fordringer	21	17 909	0
Sum fordringer		**733 803**	**656 880**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 730 922	4 997 797
Innestående på skattetrekkskonto		1	1
Sum bankinnskudd og kontanter		**5 730 923**	**4 997 799**
Sum omløpsmidler		**6 464 726**	**5 654 679**
SUM EIENDELER		**16 621 725**	**15 659 890**

Balanse desember 2025 Olsgård II Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 100	6 100
Opptjent egenkapital 01.01		9 562 951	7 294 973
Årets endringer i egenkapital		1 762 453	2 267 978
Sum egenkapital 31.12		**11 331 505**	**9 569 051**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	3 506 414	4 305 172
Borettsinnskudd	22, 23	1 305 500	1 305 500
Sum langsiktig gjeld		**4 811 914**	**5 610 672**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 631
Leverandørgjeld		315 745	311 300
Påløpte renter		30 291	40 340
Påløpte avdrag	23, 24	132 271	123 896
Sum kortsiktig gjeld		**478 307**	**480 167**
Sum gjeld		**5 290 221**	**6 090 839**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 621 725**	**15 659 890**

31.12.25
Olsgård II Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Vigdis Helene Jørgensen Styreleder	Bjørn Figenschou Styremedlem	Lena Rigmor Johansen Styremedlem
Tommy Myrvoll Styremedlem	Børge Hansen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Tomt:
Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

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

Fordringer:
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	3 577 032	3 577 342	3 577 032	4 292 810
Inntekter trappevask	108 000	108 000	108 000	108 000
Renter lån	226 764	226 740	262 752	171 557
TV - Internett	350 628	350 630	402 234	405 528
Avdrag lån	789 180	789 304	748 608	841 083
Sum	**5 051 604**	**5 052 016**	**5 098 626**	**5 818 978**

Borettslaget består av 61 andeler.

Note 2 - Tilskudd

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Tilskudd	200 000	0	0	0
Sum	**200 000**	**0**	**0**	**0**

Kartleggingsstøtte fra Enova.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Brøyterefusjon	17 909	14 000	17 472	17 000
Andre inntekter	2 691	2 500	2 470	2 500
Sum	**20 600**	**16 500**	**19 942**	**19 500**

Andre inntekter er innbetalinger fra beboere for forsikring garasje.

Note 4 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre honorarer	9 000	15 000	10 500	9 000
Arbeidsgiveravgift	18 881	16 195	15 840	18 881
Sum	**27 881**	**31 195**	**26 340**	**27 881**

Boligselskapet har ingen ansatte. Andre honorarer er 7 500 kr til valgkomitèen og 1 500 kr er til et varamedlem.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	230 000	190 000	190 000	230 000
Sum	**230 000**	**190 000**	**190 000**	**230 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 6 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	11 180	11 180	12 949	12 950
Sum	**11 180**	**11 180**	**12 949**	**12 950**

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

Note 7 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	4 053	7 000	4 922	10 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	9 000	8 875	0
Teknisk rådgivning	782 004	650 000	184 872	2 000 000
Sum	**786 057**	**666 000**	**198 669**	**2 010 000**

Økonomisk rådgivning er styrebistand fra Bonord til møteledelse på generalforsamlingen samt varsel endring av felleskostnader.
Teknisk rådgiving er søknad om brøyterefusjon kr 1 688 fra Bonord, kr 1 650 rådgivning i forbindelse med renoveringsprosjekt, resten er prosjektrådgivning fra Cowi AS kr 778 666.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	11 788	210 000	25 237	0
Reparasjon og vedlikehold VVS	10 297	0	0	5 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	44 800	0	15 433	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	76 124	0	40 665	50 000
Sum	**143 008**	**210 000**	**81 335**	**55 000**

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

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	1 300	13 210	13 210
Sum	**0**	**1 300**	**13 210**	**13 210**

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

Note 10 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	0	15 000	14 609	0
Renhold	78 113	102 900	97 265	104 070
Sommer- og vintervedlikehold	360 612	381 000	315 638	355 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 875	10 000	8 020	3 000
Annet vedlikehold	36 131	40 000	38 930	40 000
Sum	**477 730**	**548 900**	**474 462**	**502 070**

Note 11 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	1 748	0	0	2 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	4 539	3 825	3 825	4 695
Internkontrollsystem (HMS)	16 125	0	0	8 050
Vedlikeholdsplan	0	0	0	3 000
Sum	**22 412**	**3 825**	**3 825**	**17 745**

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	294 187	294 188	267 441	310 368
Premie sikringsfond felleskostnader	5 052	6 100	5 212	5 230
Sum	**299 239**	**300 288**	**272 653**	**315 598**

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	845 406	929 250	857 911	878 985
Eiendoms- og festeavgift	217 240	220 973	210 437	217 250
Sum	**1 062 646**	**1 150 223**	**1 068 348**	**1 096 235**

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	23 131	36 000	33 309	34 475
Sum	**23 131**	**36 000**	**33 309**	**34 475**

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Verktøy	0	5 500	5 435	5 500
Inventar	10 272	0	0	0
Driftsmateriale	6 251	3 500	3 468	3 500
Kontorrekvisita	2 479	2 000	198	0
Kurs, reiser, møter	1 790	0	0	1 790
Elektronisk kommunikasjon	767	1 000	553	770
Kostnader årsmøte-generalforsamling	607	3 000	0	2 000
Bank og kortgebyrer	1 981	2 000	1 853	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	1 875
Kostnader for bomiljøtiltak	1 620	3 000	2 524	2 000
Andre driftskostnader	-3	1 000	270	0
Sum	**27 639**	**21 000**	**16 176**	**19 435**

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	345 948	70 000	330 846	150 000
Sum	**345 948**	**70 000**	**330 846**	**150 000**

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	220 494	226 740	269 446	171 557
Sum	**220 494**	**226 740**	**269 446**	**171 557**

Note 18 - Bygninger

	Kostpris
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 045 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 045 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 045 700
Anskaffelsesår :	1970
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	459 800
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	459 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	459 800
Anskaffelsesår :	1970
Antatt levetid i år :	

Gnr 117/bnr 351

Note 20 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	4 499 711	4 346 204
Innskudd	151 788	153 507
Sum	**4 651 499**	**4 499 711**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Andre fordringer

	2025	2024
Brøyterefusjon 2025	17 909	0
Sum andre fordringer	**17 909**	**0**

Note 22 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	1 305 500	1 305 500
Sum	**1 305 500**	**1 305 500**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	4 944 185	5 734 568
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 505 500	5 505 500

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til långiver.

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering, endring av lånetype
Lånenummer:	**16361905761**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	03.11.2029
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000
Lånesaldo 01.01:	4 429 068
Avdrag i perioden:	790 383
Lånesaldo 31.12:	**3 638 685**

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16361905761	16	71 665	1 146 640
	30	64 280	1 928 400
	15	37 575	563 625

Resultat og balanse med noter for Olsgård II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Olsgård II Borettslag

Styreleder	Vigdis Helene Jørgensen (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Tommy Myrvoll (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Børge Hansen (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Bjørn Figenschou (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Lena Rigmor Johansen (sign.)	15.04.2026

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 generalforsamlingen i Olsgård II Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olsgård II Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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 borettslagets 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 borettslaget 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: DN1QI-MYCQY-U8VI7-D0ZPK-8DVM4-IU8UG

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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, 21. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DN1QI-MYCQY-U8VI7-D0ZPK-8DVM4-IU8UG

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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: EY
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-21 12:56:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DN1QI-MYCQY-U8VI7-D0ZPK-8DVM4-IU8UG

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.

Valgkomiteens innstilling til valg av styreleder, styremedlemmer og vara til Generalforsamlingen i Olsgård II Borettslag 2026

Status

Rolle	Navn	Adresse	Status
Styreleder	Vigdis Jørgensen	Duevegen 5 (Blokk)	På valg
Styremedlem	Lena Rigmor Johansen	Duevegen 1 (Blokk)	På valg
Styremedlem	Børge Hansen	Duevegen 9 (Rekkehus)	På valg
Styremedlem	Bjørn Figenschou	Duevegen 5 (Blokk)	Ikke på valg
Styremedlem	Tommy Myrvoll	Duevegen 17 (Rekkehus)	Ikke på valg
Varamedlem	Laila	Duevegen 11 (Rekkehus)	På valg
Varamedlem	Solveig	Duevegen 5 (Blokk)	På valg

Om prosessen

På grunn av lite interesse, og at det har vært ønske fra flere hold om valgmuligheter under neste generalforsamling, har valgkomiteen måtte legge inn en stor innsats i å forsøke å få tak i aktuelle kandidater.
Det har ikke vært noen som har meldt seg selv, til tross for at kontaktinformasjon til valgkomiteen ble gitt i informasjonsskrivet som kom ut fra styret tidligere i år. Selv om valgkomiteen har fått spurt et stort antall personer da vi gikk fra dør til dør og banket på, så har vi ikke lykkes å finne flere som ønsker å stille til valg her i borettslaget.

Kandidater

De fleste på listen over kandidater til vervene er de som har sagt ja til å stille til gjenvalg fra forrige år. Dette er:

- **Vigdis Jørgensen** (Duevegen 5, blokk) stiller til gjenvalg som styreleder.
- **Lena Rigmor Johansen** (Duevegen 1, blokk) stiller til gjenvalg som styremedlem.
- **Børge Hansen** (Duevegen 9, rekkehus) stiller til gjenvalg som styremedlem.
- **Solveig Jensen** (Duevegen 5, blokk) stiller til gjenvalg.
- **Laila Sørensen** (Duevegen 11, rekkehus) stiller til gjenvalg.

I tillegg til dette har vi fått innspill fra flere i borettslaget om å spørre styreleder **Bjørn Lennart Groth** (Stærveien 21) fra Myrheim II Borettslag, altså det som ligger rett nedenfor vårt (store blokker + hvite rekkehus i stærvn.) om han kunne tenke oss å stille på valg som styreleder her i Olsgård II også.
Bjørn har sittet i styret/vært styreleder gjennom renoveringen av deres borettslag, og har veldig god kunnskap og sitter med mye viktig erfaring fra deres prosess, som vi har behov for nå i denne tiden fremover.
Vi i valgkomiteen har hatt et møte med Bjørn, og sitter igjen med et inntrykk av at han kan være en stødig og reflektert styreleder dersom han skulle bli valgt. Vi setter derfor han også opp på listen over kandidater til styreleder.

Med vennlig hilsen valgkomiteen
Wenche Nilsson
Torgrim Bakke
Nina Berg Wiggen

enova

Energiattest



Adresse **Stærvegen 12, 9015 TROMSØ**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334309**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11438717**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **351**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **97,7 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **292,61 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **407,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 139 kWh**



Stærvegen 12, 9015 TROMSØ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Stærvegen 12, 9015 TROMSØ

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 8: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 19: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

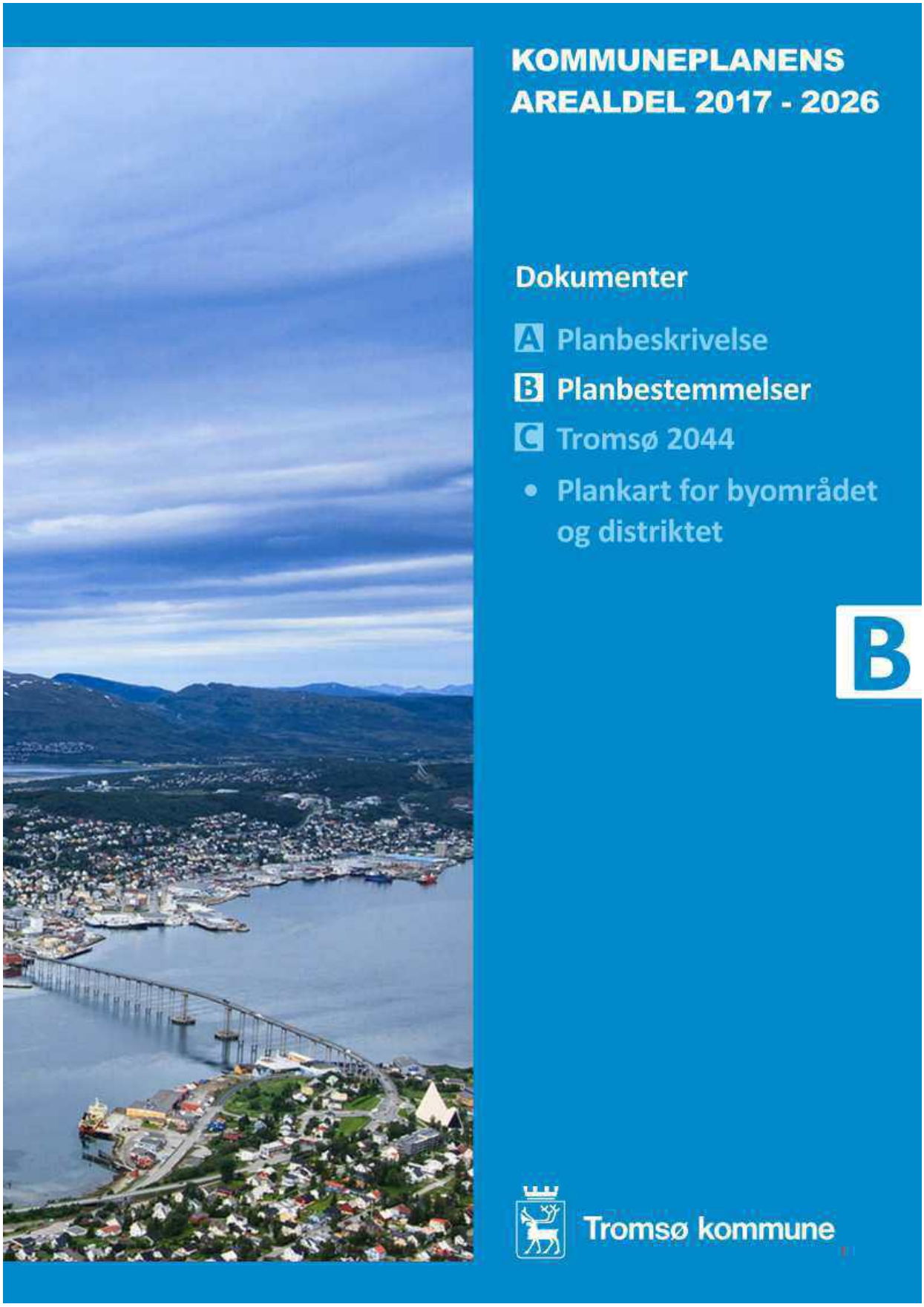
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


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 leke areal + **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.

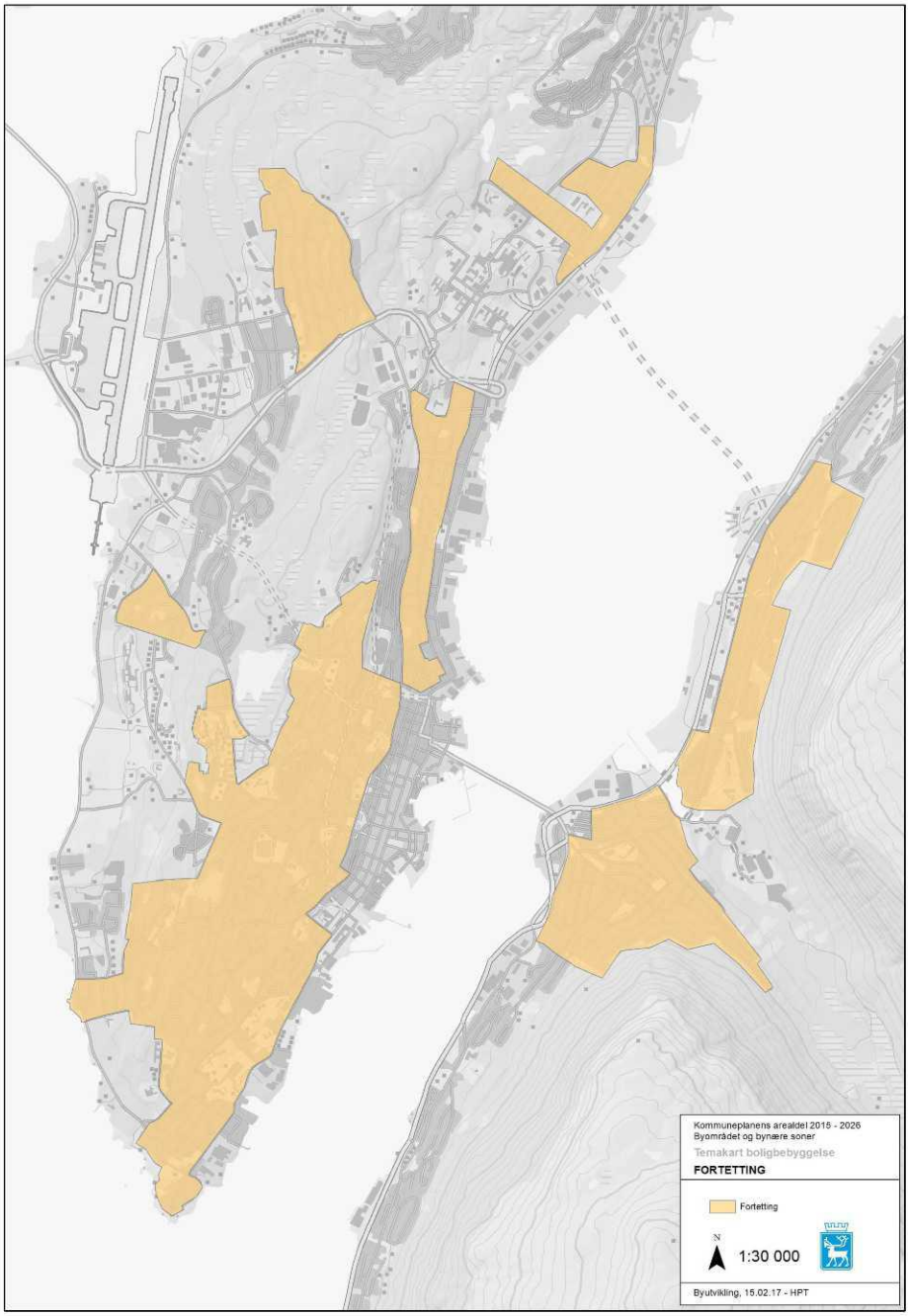
8.2. Tomteutnyttelse

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.

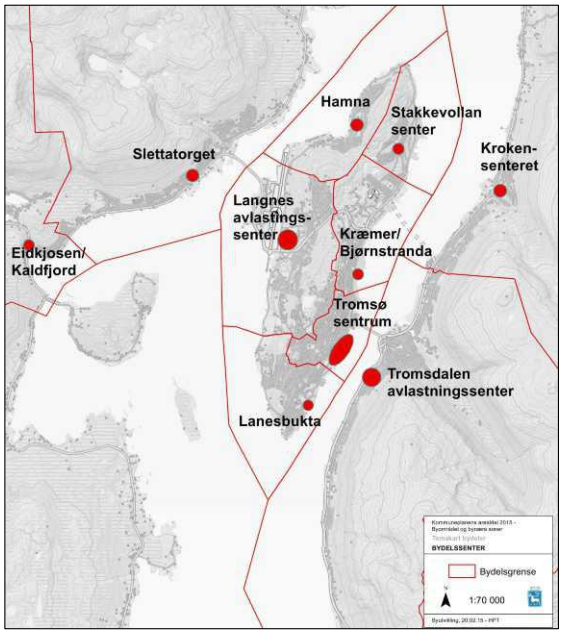
9. BYDELSUTVIKLING OG KNUTEPUNKTSSTRATEGI

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.

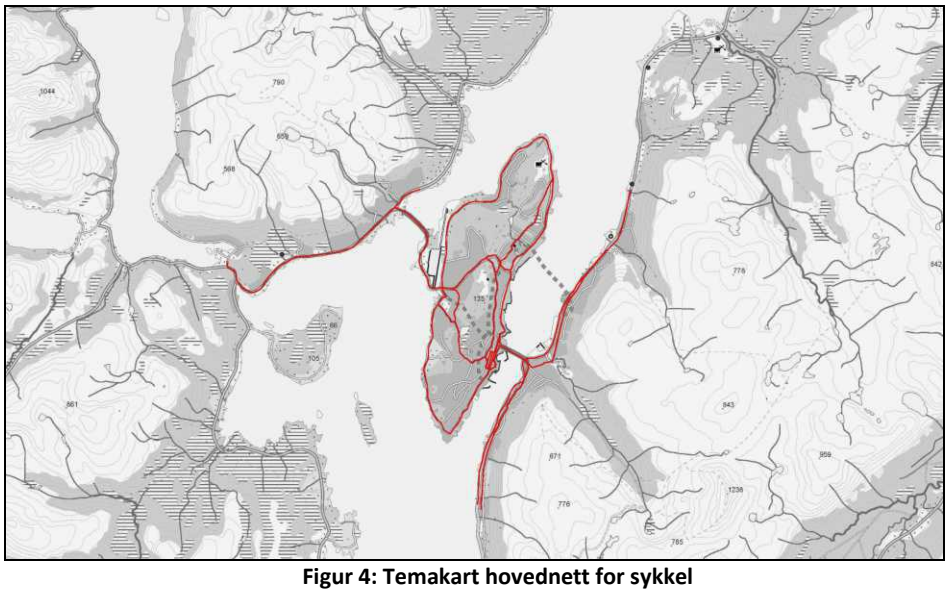
10.2. Hovednett for sykkel

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.



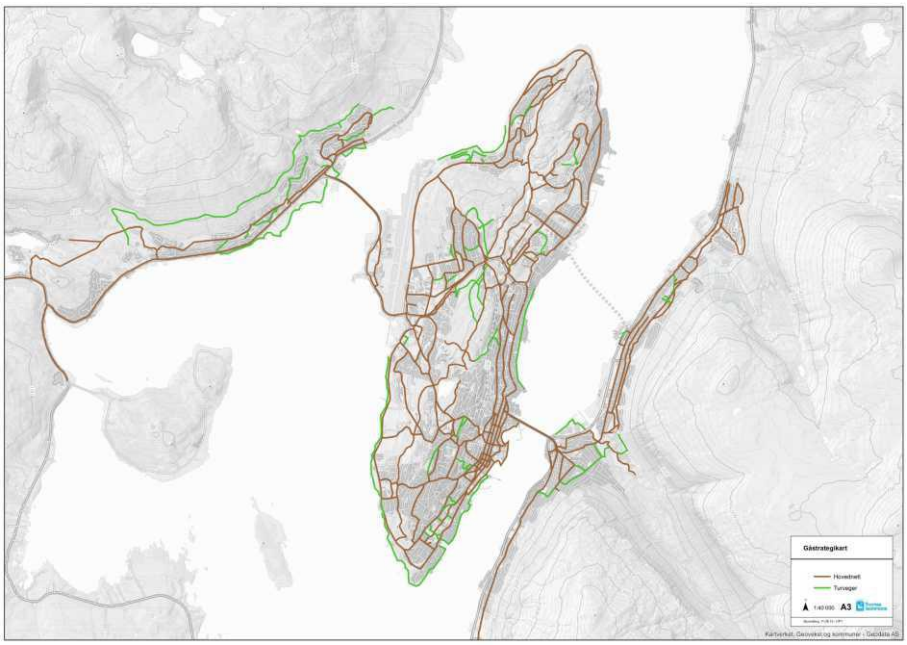
Figur 4: Temakart hovednett for sykkel

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.

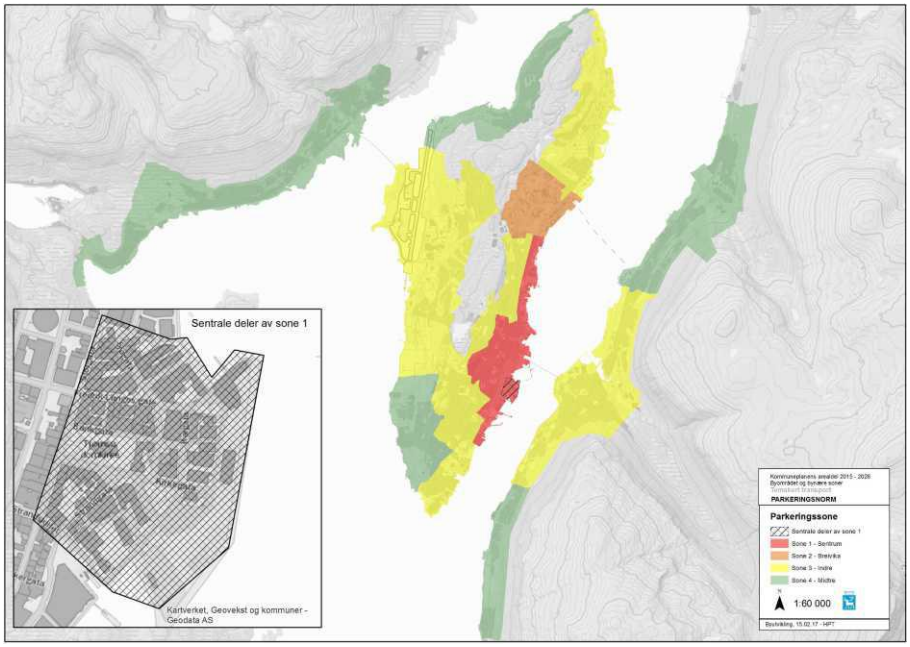
Tab. 5: Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5

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 lekeareal 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.

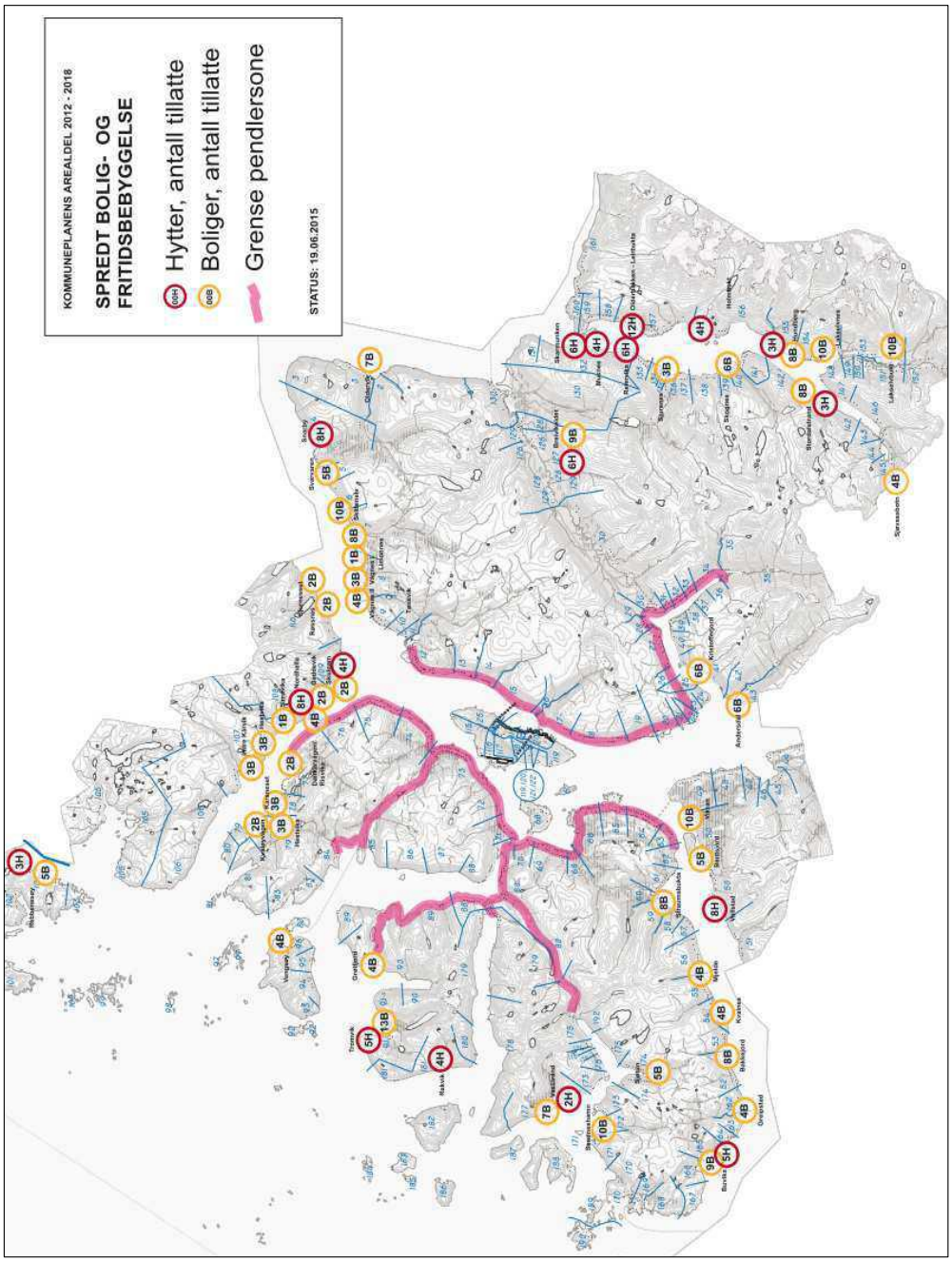
- Kårbolig/ bolig nr.2: Kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelsen.

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)

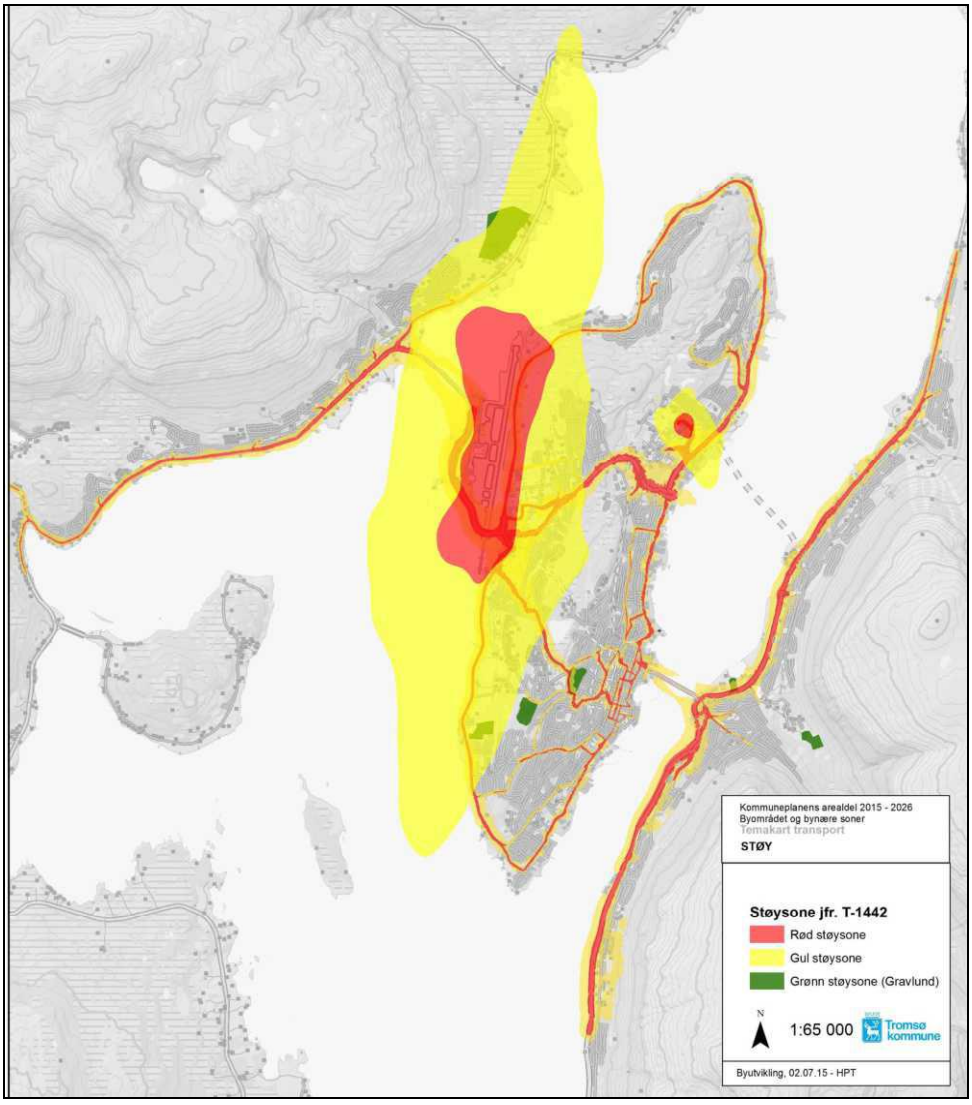
18.4.1. Generelt

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.

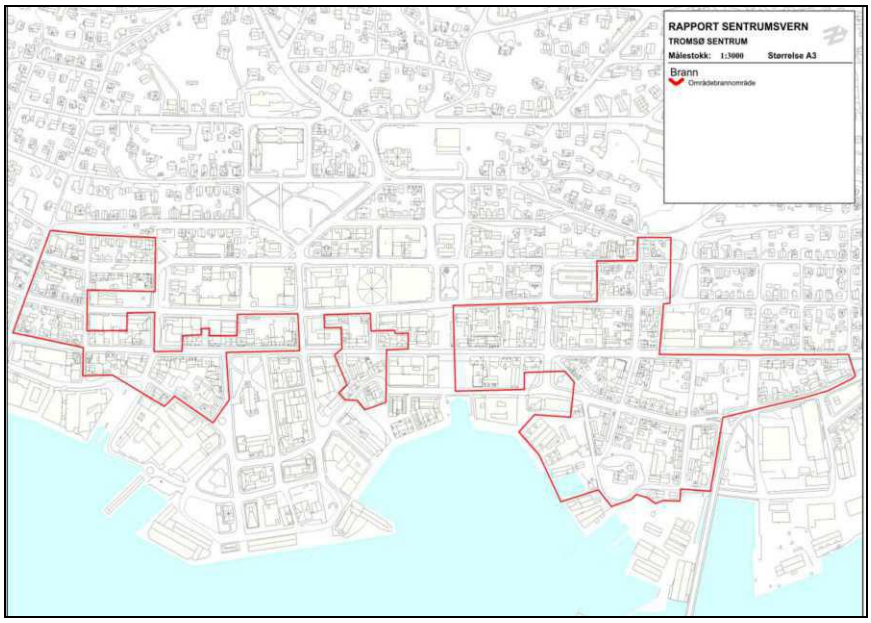
18.7. Faresone – radonfare H 330: 1

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.

Grunnkart

Adresse: Stærvegen 12, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/351/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 14840 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-17

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

bonord

VEDTEKTER

for Olsgård II Borettslag, org nr. 950221933

tilknyttet

Tromsø BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.juni 1969, sist endret den 23.mai 2023. Ikrafttredelse fra samme dato Lov om borettslag av 06.06.2003 trer i kraft.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Olsgård II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Tromsø kommune og har forretningskontor i Tromsø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Tromsø BBL AL, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt etter søknad dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

bonord

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseiere i rekkehusene som har garasje, har selv vedlikeholdsplikt for disse.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Forsikring

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å melde inn forsikringsskader til TBBL . Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold.

6-1 Utbedring av skade

Under utbedring av en skade forplikter andelseier seg å stille boenheten til rådighet for de som skal håndtere og reparere skaden.

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

6-2 Egenandel

Med egenandel forstås det den til enhver tid gjeldende egenandel knyttet til aktuell skadetype og vilkår i forsikringsavtalen. Egenandel vil bli belastet andelseieren av boenheten der skaden har oppstått dersom skadeårsak har sitt utgangspunkt i bygningsdeler eller installasjoner som andelseier er ansvarlig for. For andre skadeårsaker blir egenandelen belastet borettslaget. Egenandel til andelseier vil bli fakturert.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

bonord

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

9-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst ti prosent av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

Org.nr. 847 890 622 mva

bonord

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Olsgård II Borettslag onsdag 06.05.2026 kl. 18:00 - Skarphuset.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

34 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
28 stemmeberettigede til stede
6 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Marit Katrin Vevik er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Tommy Myrvoll er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Børge Hansen 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 27.04.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Christian Buene og Lena Rigmor Johansen 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.

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 generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel 9.

Vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets 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 borettslaget, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger. Generalforsamlingen 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 betales etterskuddsvis og er for tiden kr 230 000 (vedtatt i 2025 etter å ha vært uforandret siden 2020) og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (14.05 2025). Beløpet fastsettes slik

Styreleder kr 100 000, styremedlemmer . kr 32 500.-

I tillegg utbetales kr 2 500 til hvert av de 3 medlemmene i valgkomiteen. Dette belastes egen konto.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 230 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinære generalforsamling (onsdag 14.05.2025).

Beløpet fastsettes slik:

Styreleder kr 100 000,- og styremedlemmer kr 32 500,-

I tillegg utbetales kr 2 500,- til hvert av de 3 medlemmene i valgkomiteen. Dette belastes egen konto.

5. VALG

5.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling 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:
Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder Vigids Jørgensen er på valg, se vedlegg. Valgkomiteen, som består av Wenche Nilsson, Duevn. 5,Torgrim Bakke, Duevn. 1 og Nina Berg Wiggen, Duevn 15, og har ut fra tilbakemeldingene foreslått følgende.

- Vigdis Jørgensen, Duevn. 5 og
- Bjørn Lennart Groth, Stærv. 21 fra Myrheim II Borettslag

Vedtak:
Styret slutter seg til valgkomiteens innstilling.

Bjørn Lennart Groth ble valgt som styreleder.

5.3 Valg av styremedlemmer

To styremedlemmer er på valg: Lena Rigmor Johansen, Duevn. 1 og Børge Hansen, Duevn. 7, se vedlegg.

Valgkomiteen foreslår følgende:

- Lena Rigmor Johansen gjenvelges som styremedlem
- Børge Hansen gjenvelges som styremedlem

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Vedtak:

Lena Rigmor Johansen og Børge Hansen velges til styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år og valgkomiteen foreslår gjenvalg av Solveig Jensen, Duevn. 1, og Laila Sørensen, Duevn. 11 (se vedlegg).

Vedtak:

Solveig Jensen, Duevn. 5 og Laila Sørensen, Duevn. 11 velges til varamedlem for 1 år.

5.5 Valg av valgkomite

Valgkomiteen velges for ett år om gangen, og har bestått av Wenche Nilsson, Duevn. 5, Torgrim Bakke, Duevn. 1 og Nina Berg Wiggen, Duevn. 15.

Vedtak:

Nina Olsen, Bodil Sætersteinuren og Johnny Nicolaisen velges til valgkomiteen.

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Vi kan stille med 2 delegater.

Vedtak:

Bjørn Figenschou velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Protokoll for Olsgård II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marit Katrin Vevik (sign.)	07.05.2026
Protokollvitne	Børge Hansen (sign.)	07.05.2026

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR LANGNES, PLAN NR. 1728

Dato: 31.05.12
Dato for siste revisjon: 01.07.14
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:..... 24.09.14

I

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

II

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

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Generelt for byggeområdene

1.2.1 Tjenesteyting (1160) (Tj1)

1.2.2 Næringsbebyggelse (1300) (N1-9)

1.2.3 Kontor (1310) (K1-2)

1.2.4 Forretning/kontor (1810) (F/K 1-7)

1.2.5 Forretning/tjenesteyting (1814) (F/T 1-5)

1.2.6 Næring/tjenesteyting (1824) (N/T 1-4)

1.2.7 Bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål (1900)

1.2.7.1 Bolig/ tjenesteyting/ forretning (1900) (B/T/F 1)

1.2.7.2 Bolig/tjenesteyting/kontor (1900) (B/T/K 1-2)

1.2.7.3 Bolig/hotell/tjenesteyting/kontor (1900) (B/H/T/K1)

1.2.7.4 Forretning/Kontor/Idrettsanlegg (1900) (F/K/I 1)

1.2.8 Renovasjonsanlegg (R1) (1550)

1.2.9 Uteoppholdsareal (U 1) (1600))

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Generelt om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2 Kjøreveg (2011)

2.3 Fortau (2012)

2.4 Gang- og sykkelveg (2015)

2.5 Sykkelveg/- felt (2017)
2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
2.7 Annen veggrunn – grøntareal (2019)
2.8 Lufthavn – landings-/taxebane (2030 eller 2031) (L1)
2.9 Kollektivknutepunkt (2070)
2.10 Kollektivholdeplass (2073)
2.11 Kollektivnett (2060)
2.12 Parkering (2080) (P1-5)
2.13 Trasé for teknisk infrastruktur:
Overvannsnett (2143) (O1-2)
2.14 Veg (2010)

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (3001) (G1-24)
3.2 Friområde (3040) (F1-6)

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

4.1 Landbruksformål (5110)

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)
5.2 Friluftsområde (6700)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6, jf. § 11-8 tredje ledd, er det regulert til følgende hensynssoner:

HENSYNSSONER

1. Sikringssone
    a. Sikkerhetsområde for flyplass (130)
2. Støysone
    a. Framtidig rød flystøysone (210)
3. Infrastruktursone
    a. Krav vedrørende infrastruktur (410)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

FELLESBESTEMMELSER:

a) **Planer:** Planer som fortsatt skal gjelde: Reguleringsplan 1658 for Jekta storsenter, reguleringsplan 1612 for Langnes handelspark sør, reguleringsplan 1548 for Einerhagen, reguleringsplan 1720 for forretning på eiendom 117/457 Langnes. Der det ikke er samsvar mellom planene skal områdereguleringsplanen gjelde foran.

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

c) **Universell utforming:** Det skal tilrettelegges for universell utforming.

Bebyggelse og utomhusarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i temaveilederen "Bygg for alle" utarbeidet av Statens Bygningstekniske Etat (BE) og Husbanken. De til enhver tid oppgraderte normer i veilederen skal brukes.

Eventuelle avvik fra hovedregelen skal entydig bestemmes i detaljreguleringsplan. Avvik kan godkjennes der hovedregelen medfører urimelige konsekvenser i form av høye kostnader, dårlig estetisk utforming, uheldig terrengtilpasning m.m. Detaljreguleringsplanen skal fastsette hvilke forhold som unntas fra regelen. Saksframlegget skal redegjøre for avviket og begrunne dette.

d) **Støy:** Støy i bygge- og anleggsperioden skal være innenfor rammene gitt i kommuneplanens arealdel.

Endret rød støysone som følge av utvidelse av flyplassens rullebane mot sør legges til grunn i planen. Det tillates ikke støyømfintlig bebyggelse innenfor denne sonen.

e) **Grunnforhold:** I områder under marin grense der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og avbøtende tiltak innarbeides i planvirkemidlene.

f) **Havnivå:** Det tillates ikke bebyggelse og anlegg under kote+4. For veg som påregnes senket under havnivå skal potensiell havnivåstigning avbøtes med voll eller lignende opp til kote +3,3.

g) **Planer i sjø:** Dersom det skal fylles ut i sjø, må det undersøkes om sjøbunnen er forurenset. Utfyllinger vil kreve tillatelse fra Fylkesmannen.

Tiltak langs land og ut i sjøen må behandles etter havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr. 19. Tiltak her krever tillatelse fra Tromsø havn som er delegert myndighet.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Generelt for byggeområdene:

1.1.1 Plankrav

a) For all ny bebyggelse og anlegg innen planområdet kreves detaljreguleringsplan. I detaljreguleringsplan skal fordelingen av kombinasjonsformål fastsettes.
b) Alle nye utbyggingsprosjekter må avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning med nettselskapet i detaljreguleringsplan.

1.1.2 Grad av utnytting

a) Bebyggelsen kan maksimalt oppføres med den utnyttelsesgrad, % BYA som er angitt på plankartet, og med de bestemmelser som gis om byggehøyde (1.3). Kvadratmeter BRA skal vurderes og fastsettes i detaljreguleringsplan.
b) Areal til parkering er inkludert i faktorene for grad av utnytting. Unntaket er parkering under bakken, som ikke skal medregnes i utnyttelsesgraden.
c) Andelen av et byggeområde som ikke bebygges (Jf. % BYA) skal fremstå med grønn/myk overflate/naturlig vegetasjon/beplantning.
d) Inntil 50 % av det grønne arealet kan benyttes som snødeponi.

1.1.3 Byggehøyde

a) Bebyggelsen kan maksimalt føres opp med den høyde som tillates iht. lufthavnas krav til hinderfri innflygningssone og restriksjonsplan. Restriksjonsplanet måles i stigningsforholdet1:7 fra sikkerhetssonens ytterkant (hensynssone) til skråplanet flater ut i en horisontalflate ca. 300 meter fra sikkerhetssonen. Høydekravet gjelder også anleggsinstallasjoner.
b) Byggehøyder skal bestemmes særskilt i den enkelte detaljreguleringsplan, med hensyn til omgivelser (Sol- og skyggeforhold, utsiktsforhold).

1.1.4 Bebyggelsens plassering

a) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som angitt på plankartet. Der byggegrense ikke er gitt i plankartet skal byggegrense fastsettes i detaljreguleringsplan.

1.1.5 Bebyggelsens utforming

a) Bebyggelsen skal utformes med robuste materialer, og med åpne fasader mot publikumsarealer og fortau.
b) Det tillates ikke utelagring av anleggsmaskiner og avfall.
c) Bebyggelsens utforming skal bestemmes ut i fra forhold til lokalklima (nedbør, vind) i detaljreguleringsplan.
d) Arbeid med detaljreguleringsplaner av byggeområder (gjelder ikke boligområder) skal forelegges Avinor for en radioteknisk vurdering.

1.1.6 For boligformål

a) Barnehagekapasitet

Det skal reguleres areal til barnehage når det reguleres for >100 boenheter. Barnehage fordrer nærmere støyanalyser som dokumenterer at kvalitetskrav ivaretas for nødvendige utearealer.

b) Støy

For detaljreguleringsplaner som hjemler boligformål kreves nærmere støyutredning og bestemmelser om avbøtende tiltak, slik at kravene i kommuneplanens arealdel for støynivå på utearealer og boligens stille side sikres ivaretatt.

c) Uteoppholdsarealer og lekearealer

For detaljreguleringsplaner som hjemler boligformål kreves uteoppholdsareal og lekearealer iht. antall boenheter, i samsvar med krav gitt i kommuneplanens arealdel.

d) Kombinasjonsformål med bolig

For kombinasjonsformål som hjemler bolig langs Ærfuglvegen tillates ikke bolig i første etasje.

1.1.7 Parkeringsnorm

Parkeringsnorm			
Arealkategori	**Grunnlag pr. parkeringsplass**	**Parkering bil**	**Parkering sykkel**
Bolig	Pr. 70 m2 BRA el. boenhet	Min 1	Min 2
Kontor	100 m2 BRA	Inntil 1	Min 2
Forretning og service	100 m2 BRA	Inntil 1,4	Min 2

Virksomheter skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangsparti.

1.2 Om særskilte formål og felt:

1.2.1 Tjenesteyting (Tj1)

a) Tj1 skal benyttes til offentlig tjenesteyting.

b) I byggeområdet avsatt til tjenesteyting (Tj1) tillates ikke etablert barnehage, barne- og/eller ungdomsskole før Erling Kjeldsensveg er separert med hovedveg i tunnel.

c) I byggeområdet avsatt til tjenesteyting (Tj1) tillates etablert bolig når Erling Kjeldsensveg er separert med hovedveg i tunnel.

d) I alle byggeområder avsatt til tjenesteyting, alene eller i kombinasjon med andre formål, tillates det ikke etablert kino og/eller teater.

1.2.2 Næringsbebyggelse (N 1-9)

Generelt:

a) Det tillates etablert varmesentral innenfor byggeområder avsatt til næringsformål.

b) Næringsformål skal være kompatibel med tilgrensende forretnings- og boligområder. Detaljreguleringsplan skal vurdere kompatibilitet med tilgrensende formål mht. støy, lukt og forurensning.

c) Det skal etableres buffersone mellom produksjonsbasert-/lagerbasert næring, og publikumsrettede formål som forretning og bolig.

Om særskilte felt:

N1-3:

a) For byggeområdet N1-3 tillates ikke kontorformål.

N6:

a) Grad av utnytting for felt N6 skal ikke overstige BRA=90 % og BYA=65 %.

b) Det tillates bygget med gesims- og mønehøyde på maksimum 12 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

c) Langs ytre kant av industriarealet skal det i en bredde på 2 - 3 m beplantes på egnet måte for å skjerme mot innsikt til industriområdet fra Kvaløyvegen.

N7-9:

a) Feltene N 7 og K1 skal vurderes helhetlig i samme detaljreguleringsplan. Overvannstraseen som deler feltene kan tilpasses med justering av trasé.

b) Grad av utnytting for felt N7-9 skal ikke overstige BRA=95 % og BYA=60 %.

c) N7-9 skal ha en fordeling lik 50 % til kontor og 50 % til industriformål.

d) For felt N7-9 tillates gesims- og mønehøyde maksimum 12 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Maks byggehøyde i feltene er kote + 41.

e) Det kan ikke etableres industrivirksomhet som på grunn av lukt, støy eller røyk vil være sjenerende for omkringliggende bebyggelse.

1.2.3 Kontor (K1, K2)

a) Felt K1-2 skal benyttes til kontor. Grad av utnytting skal ikke overstige BRA=100 % og BYA=50 %.

b) Felt K1-2 tillates bygget med en gesims- og mønehøyde maksimum 12 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Maks byggehøyde kote + 33.

c) Feltene N7 og K1 skal vurderes helhetlig i samme detaljreguleringsplan. Overvannstraseen som deler feltene kan tilpasses med justering av trase.

d) Felt K2: Forekomsten av orkideer av arten Lappmarihand skal registreres og ved utarbeiding av detaljreguleringsplan skal det tas hensyn til at orkideene evt. flyttes for fortsatt å kunne vokse i området.

1.2.4 Forretning/Kontor (F/K 1-7)

a) Felt F/K 1-7 skal benyttes til kontor / forretningsbebyggelse.

b) Grad av utnytting for F/K 6-7 skal ikke overstige BRA=100 % og BYA=65 %.

c) F/K6 har fordeling 50 % kontor og 50 % forretning. F/K7 har fordeling 65 % kontor og 35 % forretning.

d) Areal til forretning for felt F/K 6-7 kan bare nyttes til omsetning av plasskrevende varer (biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast, båter og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesenter).

e) F/K 6-7 tillates bygget med en gesims- og mønehøyde på maksimum 12 m fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

f) Langs ytre kant av kontor / forretningsarealet (F/K 6-7) skal det i en bredde, 2 - 3 m beplantes på egnet måte for å skjerme mot innsikt fra Kvaløyvegen.

g) For felt F/K5 skal det sikres trafikksikker atkomst for fotgjengere til bussterminalen. Det skal etableres anlegg for tining av is og snø ved innganger og i gangsoner.

1.2.5 Forretning/Tjenesteyting (F/T1-5)

a) Felt F/T1-5 skal benyttes til forretning og tjenesteyting.

b) Det tillates ikke etablert barnehage eller skole i felt F/T1,3 eller 5.

c) Innenfor felt F/T1 tillates det etablert inntil 7200 m2 BRA detaljhandel.

d) Innenfor felt F/T2 tillates det ikke etablert detaljhandel.

e) Innenfor felt F/T3 tillates det etablert inntil 1400 m2 BRA detaljhandel.

f) Innenfor felt F/T4 tillates det etablert inntil 8100 m2 BRA detaljhandel.

1.2.6 Næring/Tjenesteyting (N/T1-5)

a) Felt N/T1-5 skal benyttes til næringsbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting.

b) Det tillates ikke etablert barnehage eller skole i felt N/T1-5.

c) Feltene N/T4-5 skal vurderes helhetlig i samme detaljreguleringsplan. Overvannstraseen som deler feltene kan tilpasses med justering av trase.

1.2.7 Bebyggelse og anleggsformål med andre angitte hovedformål:

1.2.7.1 Bolig/Tjenesteyting/Forretning (B/T/F 1)

a) Felt B/T/F1 skal benyttes til bolig, offentlig og privat tjenesteyting og forretning.

1.2.7.2 Bolig /Tjenesteyting/Kontor (B/T/K 1-2)

a) Felt B/T/K1-2 skal benyttes til bolig, tjenesteyting og kontor.

1.2.7.3 Bolig/Hotell/Tjenesteyting/Kontor (B/H/T/K1)

a) Felt B/H/T/K1 skal benyttes til bolig, hotell, tjenesteyting og kontor.

b) Kombinasjonen hotell og bolig skal vurderes særskilt i detaljreguleringsplan mht. byggenes plassering.

1.2.7.3 Forretning/Kontor/Idrettsanlegg (F/K/I1)

a) Felt F/K/I1 skal benyttes til forretning, kontor og idrettsformål i samsvar med reguleringsplan for utvidelse av Jekta Storsenter (Plan 1658).

1.2.8 Renovasjonsanlegg (R1)

a) Felt R1 skal oppføres med returstasjon for husholdningsavfall.

b) Følgene skal sikres ivaretatt i detaljreguleringsplan:

i. Det kreves nærmere utredning av trafikkavvikling i detaljreguleringsplan.

ii. Avfall skal oppbevares i lukkede containere for å redusere omfanget av fugl på flyplassen. Av samme hensyn tillates ikke kompostavfall på anlegget.

iii. Anlegget skal etableres med tak.

iv. Anlegget skal utformes med arkitektoniske og estetiske ambisjoner.

1.2.9 Annet uteoppholdsareal (U1)

a) U1 skal være felles privat uteoppholdsareal for B/H/T/K1 og B/T/K2

b) I felt U1 tillates fremføring av gang- og sykkelveg. Øvrig areal innen feltet skal beplantes. Eksisterende kjørevei gjennom U1 kan brukes til intern trafikk mellom felt B/H/T/K1 og B/T/K2.

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Generelt om samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Opparbeiding av offentlige trafikkanlegg med skilt og belysning skal skje etter detaljerte anleggsplaner godkjent av Tromsø kommune og/eller Statens vegvesen.

b) Banketter, vegskjæringer og fyllinger skal tilsås / beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

c) Bredder og plassering angitt på reguleringskartet er bestemmende for opparbeidelse av veg, kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg og sykkelveg/-felt.

d) Veg, kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg og sykkelveg/-felt skal være offentlig. Unntaket er kjøreveg (f_KV) mellom F/K5 og N/T1.

2.2 Kjøreveg (KV1-27)

a) Ved tiltak innenfor planområdet skal avkjørselssituasjonen vurderes innenfor hvert enkelt byggefelt. Reguleringsplaner skal vurdere en reduksjon av antall avkjørsler. Atkomst til byggeområder tillates ikke etablert fra framtidig stamveg.

2.3 Fortau

a) Fortau tilknyttet kjøreveg skal opparbeides i samsvar med plankartet.

2.4 Gang- og sykkelveg (GS1-27)

a) Gang- og sykkelveger skal opparbeides i samsvar med plankartet. Unntaket er GS10 og GS11 (Åslia Vest), GS21 (Workinntunet) og GS22 (Nedre Workinn) med tilhørende krysningspunkt på Erling Kjeldsensveg (KV11), Huldervegen (KV8) og Kvaløyvegen (KV7 og KV5). Disse kan justeres innen byggeområdet i detaljreguleringsplan. Startpunkt for GS11 på Huldervegen skal beholdes.

   Ved arbeid med gang- og sykkelveg (GS 19) skal det tas hensyn til det rike planteområdet vest for Alvevegen ved tunnelåpningen. Det skal ikke graves til siden for traseen under arbeidet, jf. Naturmangfoldlovens § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

2.5 Sykkelveg/-felt (Feltkoder)

a) Sykkelfelt tilknyttet kjøreveg skal opparbeides i samsvar med plankartet.

2.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg

a) For arealer avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg tillates nødvendige utvidelser av vegformål.

2.7 Annen veggrunn – grøntareal

a) For arealer avsatt til annen veggrunn – grøntareal tillates nødvendige utvidelser av vegformål.

b) For arealer avsatt til annen veggrunn – grøntareal i midtrabatter skal arealene beplantes.

c) For arealer avsatt til annen veggrunn – grøntareal i ytterkant av vegformål skal funksjonen være grøft, sone for beplantning eller fortau/møbleringssone, avhengig av vegens sammenheng. Sammenhengen vises i detaljreguleringsplan.

2.8 Lufthavn – landings-/taxebane

a) Areal regulert til lufthavn skal benyttes til utvidelse av landings-/ taxebane på lufthavna.

b) Det tillates etablert veg i ny kulvert under landings-/taxebanen. I påvente av lufthavnas utvidelse tillates det etablert veg sør for dagens landings-/taxebane.

2.9 Kollektivknutepunkt

a) For kollektivknutepunktet tillates oppført terminalfunksjoner som sentraløy med leskur og sykkelparkering.

b) Kollektivknutepunktet tillates delvis integrert med byggeområdet F/K5.

c) Det tillates etablert inn- og utkjøring ut i Erling Kjeldsensveg når hovedveg er omdefinert via Workinnrundkjøringen til ny forbindelse i syd.

2.10 Kollektivholdeplass

a) Arealer avsatt til kollektivholdeplass skal benyttes til busstopp med tilhørende publikumsarealer.

2.11 Kollektivnett

a) Arealer avsatt til kollektivnett skal skiltes/merkes for kollektivtrafikk, med forbud for annen trafikk.

2.12 Parkering (P1-5)

a) Følgende eierforhold gjelder for P1-5:

P1 skal være felles privat parkering for B/T/K1
P2 skal være felles privat parkering for F/K1-2
P3 skal være felles privat parkering for F/K2
P4 skal være felles privat parkering for F/K3
P5 skal være felles privat parkering for F/N1 og F/KI1

b) Parkering generelt skal fortrinnsvis bygges i parkeringshus eller i anlegg under bakken. Parkering under bakken medregnes ikke i grad av utnytting. For P1-3 tillates overflateparkering.

2.13 Trasé for teknisk infrastruktur:

2.13.1 Vann- og avløpsnett

a) Traseer for vannforsyning og avløp skal ikke bebygges. Løsninger for bruk av arealer over slike traseer skal avklares med Vann og avløp, Tromsø kommune, i detaljreguleringsplan.

b) Dersom bebyggelsens art utløser slokkevannsbehov på inntil 50 l/s vil det for boligutbyggingsområder være behov for ytterligere analyser av eksisterende vannledningsnett.

c) Det skal sikres atkomst for drift til vann- og avløpsinfrastrukturen.

2.13.2 Overvannsnett

a) Traseer for overvann skal holdes åpne, og bebyggelse skal ikke bygges nærmere traseen enn tre meter. Løsninger for eventuell omlegging av overvannstraseer i detaljreguleringsplan skal avklares med Vann og avløp, Tromsø kommune.

b) Overvann må sikres ført ut i åpen sjø ved Giæverbukta og Nedre Workinn. Dersom åpen vannveg stenges med forlengelse av flyplassens rullebane, må det etableres kulvert for fremføring av vann til sjø.

c) Det skal ikke etableres snøopplag i overvannstraseer.

d) Det skal sikres kjørbar atkomst til kulvert for overvannstraseer.

e) Områder OVA skal brukes til overvannsgrøft.

f) Overvannsgrøfter skal utformes slik at de er funksjonelle, men ikke utgjør en fare for barn.

2.14 Veg (V3)

a) Felt V3 må sees i sammenheng med veiplaner nord for Ørnevegen.

3. GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (G1-24)

a) Områder avsatt til grønnstruktur skal fremstå med grønne kvaliteter, enten naturlig vegetasjon eller beplantning. Behov for beplantning skal vurderes nærmere i detaljreguleringsplan.

b) Følgende eierforhold gjelder for grønnstruktur i planen:

Grønnstruktur
G1 og G4 skal være felles privat grønnstruktur for N1
G2 og G3 skal være felles privat grønnstruktur for B/T/F1
G5 skal være felles privat grønnstruktur for N3
G6 skal være felles privat grønnstruktur for B/T/K1
G7 skal være felles privat grønnstruktur for F/T1
G8 skal være felles privat grønnstruktur for F/T3
G9 skal være felles privat grønnstruktur for F/T1 og FT3
G10 skal være felles privat grønnstruktur for F/T2 og F/T4
G11 skal være felles privat grønnstruktur for F/T4
G12 skal være offentlig grønnstruktur langs offentlig hovedveg
G13 skal være felles privat grønnstruktur for B/K/H1
G14 skal være felles privat grønnstruktur for B/T/K2
G15-17 skal være offentlig grønnstruktur langs offentlig hovedveg
G18 og G19 skal være offentlig grønnstruktur langs offentlig hovedveg
G20 og G21 skal være felles privat grønnstruktur for N/T3-5
G22 skal være offentlig grønnstruktur langs offentlig hovedveg
G23 skal være felles privat grønnstruktur for F/K6
G24 skal være felles privat grønnstruktur for N8 og N9

3.2 Friområde (F1-F6)

a) Områder avsatt til friområder skal fremstå med hovedsakelig naturlig vegetasjon.

b) Det tillates opparbeiding av gang- og sykkelveger, samt mindre installasjoner som fremmer bruken av friområdene. I den forbindelse tillates tynning av vegetasjonen.

c) Bekkedrag skal opprettholdes, eller ivaretas på en landskapsmessig god måte.

d) Følgende eierforhold gjelder for friområder i planen:

Friområder
F1 og F2 skal være offentlig friområde
F3 og F4 skal være felles privat friområde for N6-9, F/K6-7 og K1-2
F5 skal være offentlig friområde, med mulighet for framtidig offentlig veg. Store deler er båndlagt med hensynssone for flyplassens sikkerhetssone.
F6 skal være offentlig friområde. Store deler er båndlagt med hensynssone for flyplassens sikkerhetssone.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

4.1 Område for landbruk, gårdstun (L)

a) Område for landbruk skal ha uendret bruk. Vegetasjon mot veg skal opprettholdes.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

a) Sjøarealet utenfor flyplassen settes av til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

5.2 Friluftsområde

a) Sjøarealet langs flyplassen og ny vegforbindelse fastsettes til friluftsområde i sjø, i en bredde på tjue meter, iht. Kommuneplanens arealdel.

HENSYNSSONER

1. Sikrings-, støy-, og faresoner (§ 12-6, jf. § 11-8 a)

Sikringssone transport (Flyplass)

Det tillates ikke faste installasjoner/bygninger i sikkerhetssonen langs flyplassens rullebane.

2. Støysone (§ 12-6, jf. § 11-8 a)

Framtidig rød flystøysone (Iht. rundskriv T-1442)

Det tillates ikke støyømfintlig bebyggelse i denne sonen.

3. Infrastruktursone (§ 12-6, jf. § 11-8 b)

Kommunalteknisk trasé

Kommunalteknisk trasé for vann- og avløpsnett. Det tillates ikke oppført bebyggelse og anlegg i sonen.

V
REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er det gitt følgende bestemmelser vedrørende vilkår og rekkefølge:

1. Vilkår for gjennomføring av bestemte tiltak:

a) Ved detaljregulering av nye veier/endret trafikkmønster på eksisterende veier, skal det gjennomføres en støyfaglig utredning. Utredningen skal dokumentere om eksisterende støyfølsom bebyggelse får forverret støyforhold som følge av nye veier/økt trafikk på eksisterende veier, samt innarbeide konkrete avbøtende tiltak på bakgrunn av analysen.

b) Hovedvannledning må legges om før F/K5 kan bygges ut mot kollektivterminalen. Traseen kan bebygges dersom tilgang er sikret gjennom etablering av kulvert for drift og vedlikehold. Den tekniske utformingen må godkjennes av Vann og Avløp, Tromsø kommune.

c) Heilovegen stenges for gjennomkjøring når forlengelsen av Ærfuglvegen realiseres til Erling Kjeldsensveg.

d) Kollektivtraseer på Kvaløyvegen og Erling Kjeldsensveg skal realiseres senest samtidig med at hovedveg er omdefinert via Workinnrundkjøringen til ny forbindelse i syd.

e) For detaljreguleringsplaner som hjemler boligformål og nye veger/endret trafikkmønster på eksisterende veger kreves nærmere utredning om lokal luftkvalitet i samsvar med retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Utredningen skal vise områdets egnethet for etablering av nye boliger, konsekvenser for eksisterende boligbebyggelse i samsvar med retningslinjens grenseverdier, samt eventuelle avbøtende tiltak.

f) Felt N/T2-3 kan ikke starte detaljregulering før plan for veistrekning Breivika – Langnes er utarbeidet.

2. Infrastruktur og felles arealer innenfor planområdet:

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for ***bygg*** innen planområdet før:

a) -kravene til utomhusarealer definert i KPA og detaljreguleringsplan er oppfylt.
b) -løsninger for vann- og avløp er opparbeidet
c) -løsninger for avfallshåndtering er opparbeidet

3. Infrastruktur og offentlige arealer innenfor og utenfor planområdet:

a) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ***boliger*** innen planområdet før:
- den tilordnete strøkslekeplass, kvartalslekeplass eller nærlekeplass er opparbeidet.

b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for ***byggeområder*** (Iht. tabellen under) før tiltak på vegnettet (Iht. tabellen under) er etablert (Tabell 1 og Figur 1 *kartskisse*):

Igangsettingstillatelse kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at trafikkområdene er opparbeidd senest samtidig med at byggene tas i bruk. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt.

Tabell 1

De rutene som er farget lyseblå omhandler hovedvegsystemet.

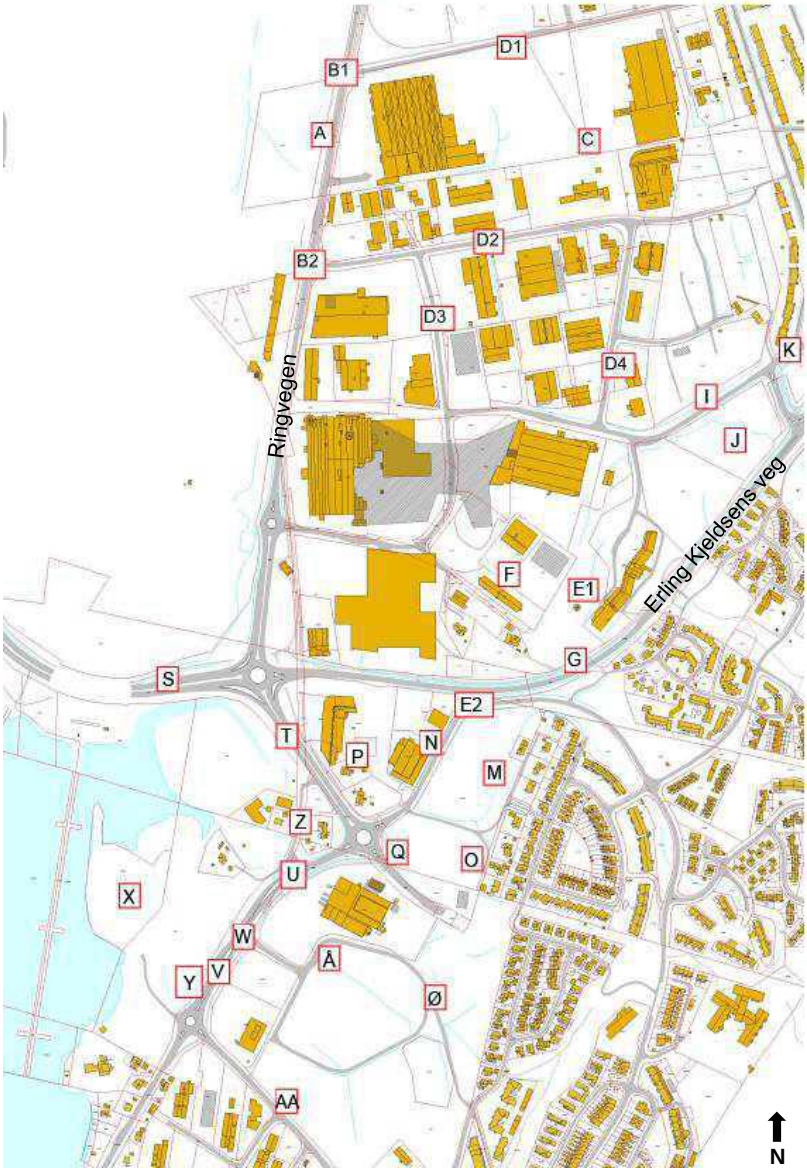
Ref.	Hvor:	Tiltak:	Knyttet til byggeområder:	Unntak/merknad:
Langnes handelspark nord				
A.	Ringvegen	Kollektivfelt i sørgående retning fra kryss ved Ørnevegen til kryss ved Heilovegen.	N1-N3, B/T/F1, B/T/K1s	Rekkefølgekravet faller bort dersom ny veg fra Ringvegen næringspark og kobling mot Ærfuglvegen er etablert. Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.
B.	Ringvegen	Rundkjøringer i kryss ved Ørnevegen og Alkevegen.	Ørnevegen: N1, B/T/F1 Alkevegen: N2-3, B/T/K1, F/T1-2, F/K1-2	Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.
C.	Ærfuglvegen	Vegstrekning fra kryss i Ørnevegen til kryss i Alkevegen (forlengelse). Lyskryss.	N1-N3, B/T/F1, B/T/K1	Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.
D.	Interne veger (Ørnevegen, Ærfuglvegen, Alkevegen, Stormåsvegen)	Opparbeide veger iht. regulert vegsnitt med sykkelfelt i kjørebanen, fortau (eller gang- og sykkelveg) og veggrønt/ møblerings- og beplantingssone.	Alle byggeområder mellom Ørnevegen og Heilovegen.	Spesifikke rekkefølgekrav til den enkelte eiendom fastsettes i detaljreguleringsplan innenfor rammen av denne planen.
	Langnes handelspark			
E.	Ærfuglvegen	Vegstrekning fra Heilovegen til Huldervegen, med rundkjøring på Erling Kjeldsens veg + omlegging av Huldervegen til/fra Workinnmarka. Lyskryss ved Karlsøyvegen og	N1-3, B/T/F1, B/T/K1, F/T1-4, F/K1-3, F/K4-5, F/K/I1, F/N1, N/T1-2, B/H/T/K1, B/T/K2 og Tj1.	Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.

		Heilovegen.		
F.	Karlsøyvegen	Forlenging av Karlsøyvegen, og tilpasning til ny forlengelse av Ærfuglvegen.	F/K5, N/T1 og F/N1	
G.	Erling Kjeldsens veg	Gangbru(GS11) fra Huldervegen til ny forlengelse av Ærfuglvegen.	N1-3, B/T/F1, B/T/K1, F/T1-4, F/K1-3, F/K4-5, F/K/I1, F/N1, N/T1-2, B/H/T/K1, B/T/K2 og Tj1.	Vedtatt rekkefølgekrav til FK2, plan 1612. Etableringer nord for planavgrensningen vil også kunne være avhengig av tiltaket.
H.	Giæverbukta	Bussterminalen. Ny utforming og oppdaterte atkomstforhold.	Det offentlige.	Tilpasses utforming av byggetrinn 2 for plan 1612.
	Området mellom Heilovegen og Erling Kjeldsens veg (Scandic)			
I.	Heilovegen	Tosidig fortau langs Heilovegen vest for dagens kryss ved Erling Kjeldsensveg.	B/T/K2, F/K3	Rekkefølgekrav til plan 1548.
J. 1	Friområdet	Gang- og sykkelveg GS9 gjennom friområdet.	B/T/K2, Tj1	
J. 2	Scandic	Gang- og sykkelveg GS7.	B/T/K2, B/H/T/K1	
K.	Heilovegen	Tosidig fortau langs Heilovegen, øst for dagens kryss ved Erling Kjeldsensveg. Gang- og sykkelforbindelse mellom Heilovegen og Erling Kjeldsensveg.	Tj1	
L.	Tverr-forbindelsen	Ekstra felt/ kollektivfelt i vestgående retning, mellom ny rundkjøring og Giæverbuktarundkjøringen.	Det offentlige.	Etableres når hovedvei legges om, og trafikk på strekningen reduseres.
	Åslia Vest/ Workinntunet			
M.	Huldervegen	Omlegging av atkomstveg til/fra Workinnmarka	N/T3-5 og det offentlige.	Atkomst til Workinnmarka må løses uten tilkopling til ny hovedvei. KV25 benyttes.
N.	Huldervegen	Kryssing for gang- og sykkel over Huldervegen.	F/T5, N4, N/T3-5, og det offentlige.	Kort sikt: Kryssing i plan Lang sikt/ hovedvei: Planfri kryssing.
O.	Åslia vest	Gang- og sykkelveg gjennom området, GS10 og GS19.	N/T3-5	
P.	Workinntunet	Gang- og sykkelveg gjennom området, GS21.	N4 og F/T5	

Q.	Tunnelinnslaget	Filterfelt mot Huldervegen, KV6.	Det offentlige	
R.	Workinn-rundkjøringen	Planskilt kryssing for gående og syklende over Workinn- rundkjøringen. Skilt- og portalløsninger på samtlige veiarmer fra Workinn-rundkjøringen skal opparbeides.	F/T5, N4, N/T3-5, N6-9, F/K5-7, K1-2	Vedtatt rekkefølgekrav til FK2, plan 1612.
	Nedre Workinn			
S.	Kvaløyvegen, eksisterende kulvert under rullebanen.	Kollektivfelt i begge retninger i eksisterende felt, under dagens kulvert, mellom Giæverbuktarundkjøringen, (KV10) og nytt kryss i vest, (KV27).	Det offentlige.	Omprioritering av eksisterende felt når hovedveg er lagt om, og trafikk på strekningen er redusert.
T.	Kvaløyvegen, Giæverbukta	Kollektivfelt i begge retninger i eksisterende felt KV7 mellom Giæverbukta-rundkjøringen og Workinnrundkjøringen. Det må etableres busstopp.	Det offentlige.	Omprioritering av eksisterende felt når hovedveg er lagt om, og trafikk på strekningen er redusert.
U.	Kvaløyvegen, Workinn	Kollektivfelt i begge retninger, to av seks felt, mellom Workinnrundkjøringen og ny rundkjøring ved Postterminalen, KV5.	Det offentlige.	Etableres når hovedveg er lagt om, og trafikk på strekningen økes.
V.	Kvaløyvegen, Langnesvegen	Kollektivfelt i begge retninger, to av fire felt, mellom ny rundkjøring ved Postterminalen og rundkjøring ved Langnesvegen, KV2. Det må etableres busstopp.	Det offentlige.	Etableres når hovedveg er lagt om, og trafikk på strekningen økes.
W.	Kvaløyvegen, Postterminalen	Rundkjøring i Kvaløyvegen ved atkomst til Langnes søndre/ Postterminalen, og med ny veglenke mot flyplassen, KV3.	F/K7 og N7, det offentlige.	Rekkefølgekrav til plan 1513, etter offentlig ettersyn. Del av nytt hovedvegsystem.
X.	Nedre Workinn	Ny veg mot flyplassen KV4, i kulvert under fremtidig utvidet rullebane.	Det offentlige.	
Y.	Nedre Workinn	Filterfelt for avkjøring til nytt byggeområde for Renovasjonsanlegg ved kryss i Kvaløyvegen-Langnesvegen.	R1	
Z.	Nedre Workinn	Gang- og sykkelveg, GS22 med overgang over Kvaløyvegen i plan,	N5, det offentlige.	Etableres når hovedveg er lagt om.

		(mellom byggeområdene på Nedre Workinn og Workinntunet), og planskilt (mellom byggeområdene på Nedre Workinn og Langnes søndre).		
Æ.	Nedre Workinn	Atkomst fra Kvaløyvegen (Mellom Giæverbukta og Workinnrundkjøringen).	N5 og det offentlige.	Etableres når hovedveg er lagt om.
	Langnes søndre			
Ø.	Langnes søndre	Gang- og sykkelveger gjennom området iht. plankartet, GS19 og GS20.	N6-9, F/K6-7, K1-2	
Å.	Langnes søndre	Kjøreveg og fortau internt iht. plankartet.	N6-9, F/K6-7, K1-2	
AA.	Langnes søndre og Langnesvegen	Fortau fra Kvaløyvegen til Bregnevegen på søndre side av Langnesvegen og fortau fra Kvaløyvegen til Alvevegen på nordre side av Langnesvegen samt busslommer på begge sider av Langnesvegen med gangfelt mellom disse.	N6-9, F/K6-7, K1-2	

Figur 1 **Referanseskisse rekkefølgekrav**



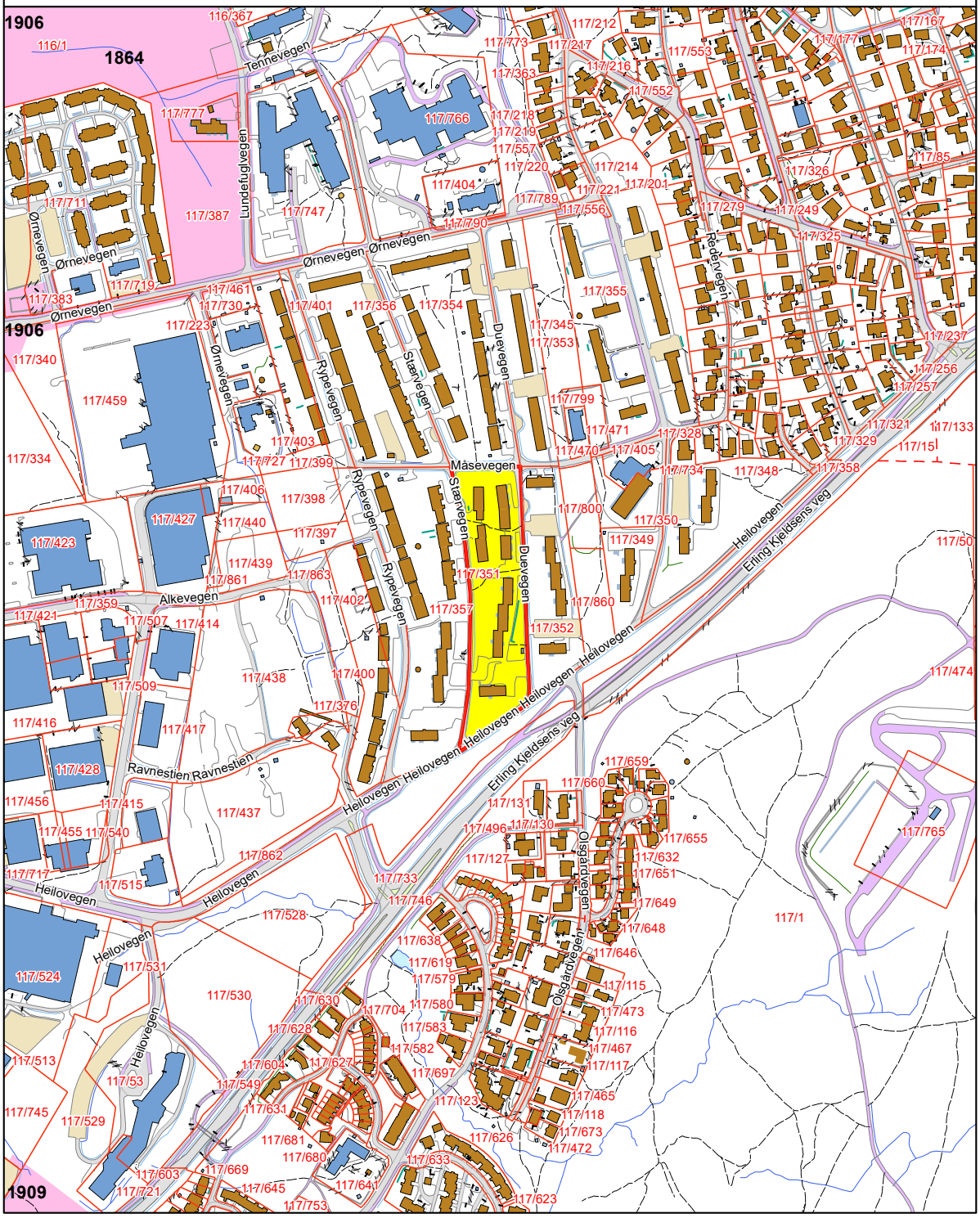
Pågående regulering

Adresse: Stærvegen 12, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/351/0/0
Planident:1864

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-17

Tromsø kommune
Byutvikling

N



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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



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
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

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 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 1260248 / Tonje Anita Pettersen Eilertsen, tlf. 468 62 356
Stærvegen 12, 9015 Tromsø
Andelsnr. 604 i Olsgård II Borettslag, org.nr. 950221933, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Tonje Anita Pettersen Eilertsen
Eiendomsmeglerfullmektig / Jurist

468 62 356
tonje.eilertsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no