



Velkommen til  
Hansjordnesgata 24, 9009 Tromsø

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

Hansjordnesgata 24  
9009 Tromsø

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	83 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 383 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 967,-

BRA/BRA-i	65 / 55 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1991
Etasje	2

Energimerke



Eiendomsmeidler1 Strandtorget v/Thea Mietinen Røslie ønsker velkommen til Hansjordnesgata 24 - en lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i 2. etasje!

Leiligheten kan by på en gjennomtenkt planløsning med gang med gode oppbevaringsmuligheter, et romslig soverom med walk-in closet, et moderne bad som ble renoverert i 2012, samt en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning. Kjøkkenet er lyst og pent med plass til spisebord, mens stuen byr på god plass til møblering og store vindusflater som sikrer rikelig med naturlig lys. Fra leiligheten kan du nyte den vakre utsikten over Tromsøysundet med Tromsdalstinden og Fløya som majestetisk bakteppe.

Boligen disponerer parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg, samt to praktiske sportsboder som gir ekstra lagringsmuligheter. Beliggenheten er svært sentral, med busstopp like ved og kort gangavstand til Tromsø sentrum med alle dets servicetilbud, butikker og restauranter.

Velkommen på visning!

# 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!



**Thea Mietinen Røslie**  
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 992 91 009  
[thea.mietinen.roslie@em1nn.no](mailto:thea.mietinen.roslie@em1nn.no)

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Hansjordnesgata 24, 9009 Tromsø

## Registerbetegnelse

Gnr. 200, Bnr. 529, Snr. 3, Tromsø kommune.

## Pris

Prisantydning	kr	3 300 000,-
Omkostninger	kr	83 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 383 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 393 490,-

## Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 82 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-

I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 83 590,- 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.

## Offentlige/kommunale avgifter

Kr 10 096,- pr. år 2025

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

## 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 3 967,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Fellesutgifter kr 3 619

Kabel Tv kr 348

Felleskostnader dekker betjening av ev. andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

### **Sameiet Hansjordnesgata 24**

Sameiet består av 12 boliger g forretningsfører er BoNord. styreleder er Odin Silåmo, kontaktinformasjon: odin-98@hotmail.com.

Dyrehold er tiltatt så fremst det ikke føre til støy eller ubehag for naboer.

Årets resultat for 2024 er kr -283 716. Det budsjetteres med et overskudd på kr 168 694 for 2025.

Styret planlegger i 2025:

- Lage en plan for fremtidig vedlikehold/renovasjon av bygget og starte gjennomføring av denne.

Selger informerer at det vil trolig kunne bli aktuelt å etablere fellesgjeld som er påtenkt fordelt etter eierbrøk for forestående vedlikeholdsarbeider. Ettersom at sameiet pr. dd. har en del oppsparte midler og kapitalavsetning til slikt arbeid har det vært diskutert å forsøke å øke fellesutgiftene så lite som mulig. Hvor stor gjeld som eventuelt må tas opp, eller hvilken kostnadsøkning dette vil kunne føre til er ikke nærmere avklart pr. dd. men det må påregnes at denne kan øke for å foreta utbedringer. Dette er ikke negativt i den forstand at det vil kunne være med på å øke den generelle boligverdien ved å gi eiendommen et løft og bedre vedlikeholdt.

### **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: 55 m<sup>2</sup>

BRA - e: 10 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 65 m<sup>2</sup>

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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**

1

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**

Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

### **Boligtype**

Leilighet

### **Etasje**

2

### **Parkering**

Parkering i sameiets garasje. Det er ikke installert EL-bil lader.

Garasjen er iht til seksjoneringen sameiet sin felles tomt, og det er fastsatt i vedtektene at alle boligene har eksklusiv bruksrett til en nummerert parkeringsplass i garasjen. Selger informerer at plassene ikke er merket pr d.d. men dette er noe som styret planlegger å få

gjennomført, og at det foreligger en enighet mellom beboerne hvem som har hvilken parkeringsplass. Denne leiligheten disponerer plass til høyre mot veggen med garasjeporten.

### **Sameiebrøk**

83/1076

### **Sameiets eiendom**

Gnr. 200, Bnr. 529, Tromsø kommune.

Tomtestørrelse 403 m<sup>2</sup>. Hovedsak bebygget tomt. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring. Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

### **Byggeår**

1991 ifølge kommunen.

### **Innhold**

2.etasje

BRA-i 55 m<sup>2</sup>: Gang, soverom, walk-in closet, bad/vaskerom, stue og kjøkken

BRA-e 10 m<sup>2</sup>: To boder

Selger disponerer i dag to boder. Disse arealene er i seksjonerings dokumentene registrert som fellesareal, og iht. vedtekter har leilighetene eksklusiv bruksrett til boder men det er ikke spesifisert hvilke boder som tilhører hvilke leiligheter. Bruken er basert på intern ordning mellom beboerne, og kjøper må påregne at fordeling og bruk av boder kan endres etter sameiets bestemmelser.

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

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men dagens bruk stemmer ikke overens med disse: det er laget et påbygg med innebygget svalgang og sportsboder. Det foreligger en godkjenning av vedtaket datert 05.05.1998 som ligger vedlagt denne salgsoppgaven, men tegningene er ikke oppdatert.

### **Standard**

Boligen fremstår med normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

#### **Kjøkken:**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Varmekabler i gulv. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### **Bad:**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40. Det er plastsluk og smøremembran med

ukjent utførelse. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Malte, slette, formpressede innerdører utført i papp og trekonstruksjoner. Etasjeskiller er av betongdekke.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Årstall: 1991.

Branntekniske forhold:

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsutstyr iht forskriftskrav.

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

TG2 - Innvendig:

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Sluk, membran og tettesjikt, bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Overflater og innredning, kjøkken: Noen funksjoner oven virker ikke, mangler noen lys i platetopp.
- Avtrekk, kjøkken: Vaskbare filter i viften er ikke hele.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1.pk: Mindre tilfeller med antydning til svertesopp i tak fuger, som trolig skyldes for dårlig bruk eller avtrekk fra baderomsvifte. Dette er slik jeg har oppfattet i dialog med fagkyndige et nok så normalt problem på leiligheter uten vindu og spesielt i 1. etasje. Det er gjort

tiltak for å lukke avviket: Vasking og manuell fjerning av slike spor, fremgår kun som en overfladisk sjenanse.

2.pkt: Totalreovering av bad, all dokumentasjon fra tidligere eier foreligger i boligmappa. Dokumentasjon fra tidligere eier: Badet er pusset opp i perioden mars-juni 2012. Eksisterende røropplegg ble i hovedsak benyttet, herunder vannrør i kobber, avløpsrør i plast og sluk i plast med klemring.

Følgende arbeider ble gjort:

- \* Riv vegg- og gulvoverflater.

- \* Flyttet røropplegg til servant

- \* Montert sistene for vegghengt klosett.

- \* Montert 2 lag standard gips på stålstendere på vegg.

- \* Lagt vaermekapbler

- \* Ny påstøp med nedsenket dusjsone, Ensidig fall mot dusjsone for å tillate storformatfliser. Fall mot sluk i dusjsone.

- \*Lagt smøremembran på vegg og gulv, av typen Heydi K10 med tilhørende komponenter. Det er benyttet sikkerhetsremse i plateskjøter og overgang gulv/vegg, innvendig hjørnemansjett nederst i hjørnet i dusj, sikkerhetsduk på gulv og slukmansjett klemt i sluket.

- \*Bygd innkassing til vegghengt klosett. Sisternekasse er plassert utenpå membransjikt, med åpning i bunn for å kunne lede lekasjevann mot sluk.

- \*Flislegging av vegger og gulv.

- \*Ny termostat, stikk til vaskemaskin, og stikk ved servant.

- \*Maling av tak.

All dokumentasjon ligger tilgjengelig i boligmappa.

4.pkt: Det har vært tilfeller med taklekkasje som er utbedret. Andre beboere har også opplevd vanninntrenging i sportsboder ved større nedbørsmengder. Men dette har ikke direkte hatt innvirkning på mitt eierskap ettersom at sportsbod tilhørende enhet nummer 3 ligger nede i garasjen til parkeringsanlegget. Det er gjort arbeid for å utbedre skaden: Det er byttet tak, og bordkledning/ isloasjon og innmat på vestvegg. Arbeidet ble gjort av CURO NORD AS i 2024.

7.pkt: Antydning til fukt/vanninntrengning i trapp tilknyttet svalgang ved større nedbørsmengder. Bod oppleves også som ganske rå, og det kan kjønes lukt antydning til fukt.

8.pkt: Fukt i sportsboder til andre bruksenheter. Dette er et av flere områder som de fremtidige utbedringsplanene skal ta seg av.

16.pkt: Tidvis opplevd utslag på jordfeilbryter i hele bygget, denne feilen virker å ha vært forbigående, og det har vært firma innom for inspeksjon uten at jeg nøyaktig vet hvem som har gjort dette, og eventuelt hva som er gjort.

18.pkt: Det er regulert for nytt næringsområdet i svingen mot brannstasjon, som vil gi oppdaterte og fornyede omgivelser og forhåpentligvis mindre sjenerende enn i dag. Er også regulert for bygging av boligblokk bak Hansjordnesgata 24 mellom brannstasjon og adresse. Dette vil også kunne gi bedre rekreasjonsområder i nærheten.

19.pkt: Det har vært nevnt at det er gitt utbedringspålegg angående svalgang og sportsboder i svalgang ifm. brannsikkerhet. Dette er

opplyst av tidligere styrelser, men jeg er ikke personlig fremvist, eller klart å oppspore slik dokumentasjon.

20.pkt: Det er påstått at svalganger og sportsboder i svalganger er oppført i ettertid av opprinnelige plantegninger. Hvorvidt dette er godkjent eller ikke er jeg ikke bekjent.

26.pkt: Antydninger til at noen har forsøkt å tukle med ytterdør på hovedinngang, hvem eller hva er ikke bekjent.

28.pkt: Det vil trolig kunne bli aktuelt å etablere fellesgjeld som er påtenkt fordelt etter eierbrøk for forestående vedlikeholdsarbeider. Ettersom at sameiet pr. dd. har en del oppsparte midler og kapitalavsetting til slikt arbeid har det vært diskutert å forsøke å øke fellesutgiftene så lite som mulig. Hvor stor gjeld som eventuelt må tas opp, eller hvilken kostnadsøkning dette vil kunne føre til er ikke nærmere avklart pr. dd. men det må påregnes at denne kan øke for å foreta utbedringer. Dette er ikke negativt i den forstand at det vil kunne være med på å øke den generelle boligverdien ved å gi eiendommen et løft og bedre vedlikeholdt.

31.pkt: Komfyr har kun ovnlftsvarme og ovnlftsgrilling som fungerende funksjon men har funket for ordinær bruk. Et av displaylysene på komfyrstyrke mangler noen lys, men alle platesoner fungerer som normalt.

### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Årstall: 1990.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør.

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**

Leiligheten ligger i Hansjordnesgata med gangavstand til alle sentrums fasiliteter og service tilbud. Det er også busstopp i umiddelbar nærhet fra boligen, og ikke langt til UNN/UiT med buss eller bil. Med sin flotte beliggenhet i 2.etasje kan man nyte utsikt over Tromsøysundet mot Tromsdalstinden og Fløya.

### **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**

Det foreligger brukstillatelse datert 27.11.1991, men ikke ferdigattest.

Følgende arbeid gjenstår:

- Brannsjefens
- Fullføring av trapperekker og svalgang

Utvendig:

- Fullføring utomhusarbeid

Gjenstående arbeid skal iht til brukstillatelsen ferdigbesiktelses innen 25.02.1992.

Iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Boligen har ferdigattest datert 05.05.1998 for overbygg av inngang / uteplass. 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.

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med varmekabler på bad og panelovner.

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**

Boligen har fått energikarakter D og oppvarmingskarakter rød. Se vedlagt energiattest.

**Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

**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](http://www.dsa.no).

**Regulering**

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan ID 0142 og ikrafttredelsesdato 29.03.2027. Megler har innhentet fullstendig kommuneplan som kan fås ved forespørsel.

Eiendommen er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommunedelplan med navn "Kommunedelplan byutviklingsomr. Stakkevollvegen", plan ID 0253 og ikrafttredelsesdato 24.04.2019.

Eiendommen er regulert til bolig/forretning i eldre reguleringsplan med navn "Kullkransvingen", plan ID 1089 og ikrafttredelsesdato 11.10.1989.

Eiendommen ligger innenfor henssynsone 8 med gul og rød sone i plan ID 0142 for vegstøy.

Eiendommen ligger innenfor henssynsone for krav vedrørende infrastrukturi plan ID 0253. Det fremkommer av kommuneplanbestemmelsene at hensynsone gjelder følgende: Nye planer og tiltak må ta hensyn til at Prestvannbekken skal kunne gjenåpnes og revitaliseres. 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. Åpne bekkeløsninger for overvann skal vurderes i områdeplan/kommunedelplan i samråd med Tromsø kommune. Disse skal være en integrert del i utomhusplanlegging til detaljreguleringene.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen med plan ID 1724 med navn "Detaljregulering Stakkevollvegen 25-27", plan ID 1871 med navn "Detaljregulering for ny adkomstveg Neumann/Arnestedet" og plan ID 1947 med navn "Detaljregulering Rektor Horsts gate 21 og 23A". Se [kommunekart.com](http://kommunekart.com) for mer informasjon.

**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**

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 760 414,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 041 656,-

## Andre opplysninger

### **Meglere 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.eiendomsmeidler1.no/om-oss/personvern](http://www.eiendomsmeidler1.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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

### **Eier**

Odin Silåmo

### **Heftelser og servitutter**

Seksjonering

Dagboknr.: 11735

Dato: 01.10.1991

SNR: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 83 / 1076

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift.

Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

### **Meglers vederlag**

Fastprovisjon kr 35 000 (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

### **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 Øyvind Smith-Meyer i Byggcon Troms AS den 15-09-2025.

### **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

### 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 eiendomsmeidler 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 kjøper 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 1m<sup>2</sup>.

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 15.09.2025

Selgers egenerklæring, datert 05.09.2025

Energiattest

Vedtekter

Husordensregler

Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024

Protokoll fra årsmøte 2025

Bygningstegninger, datert

Midlertidig brukstillatelse, datert 27.11.1991

Matrikkelrapport, datert 04.09.2025

Grunnkart, datert 04.09.2025

Kommuneplan

Reguleringsplan

Nabolagsprofil

#### **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

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**

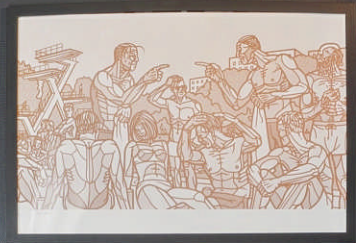
Thea Mietinen Røslie  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Telefon: 992 91 009  
E-post: thea.mietinen.roslie@em1nn.no

**Ansvarlig megler**

Kristine Henriksen  
Fagansvarlig/Saksbehandler  
Telefon: 936 35 542  
Epost: kristine.henriksen@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

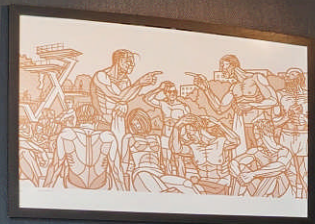
EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget  
Org.nr. 931262041  
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø  
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø























# Plantegning




*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.*

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.

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hansjordnesgata 24 , 9009 TROMSØ

 TROMSØ kommune

 # gnr. 200, bnr. 529, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 14553-2325

Referansenummer: KU1844

Autorisert foretak: Byggcon Troms AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Smith-Meyer



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.

## Byggcon Troms AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø, Narvik, Mo i Rana og Mosjøen, bestående av 17 dyktige ansatte.

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.

Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: [www.byggcon.no](http://www.byggcon.no)

Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post [@byggcon.no](mailto:@byggcon.no)

Byggcon er et registrert varemerke ®

### Rapportansvarlig

Øyvind Smith-Meyer

Uavhengig Takstingeniør

[osm@byggcon.no](mailto:osm@byggcon.no)

452 60 518

## 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 fuktøk.

### 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 byggeeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyper.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig oppført ca 1991 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 34 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater.  
Innvendige tak har malte flater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Malte, slette, formpressede innderdører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.  
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Varmekabler under gulvfliser på kjøkken.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

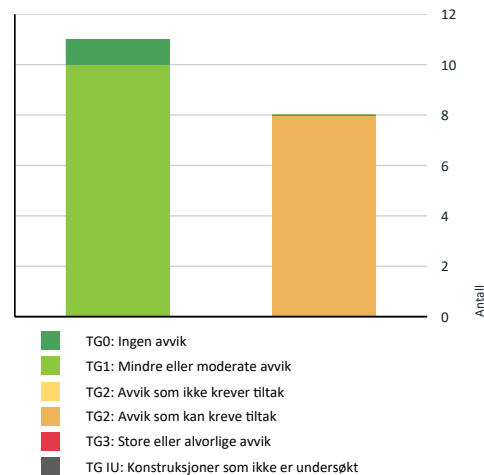
#### Boligbygg med flere boenheter

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

Svalganger og sportsboder i svalganger er oppført i ettertid.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! [Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)

! [Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)

! [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)

! [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)

! [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

! [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)

! [Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

## Boligens energimerking



ENERGIMERKE

### Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

### Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

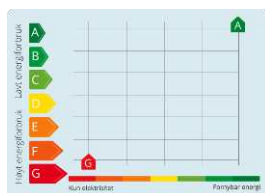
### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

1991

#### Anvendelse

##### Standard

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

##### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### 1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### 1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### INNSENDIG

#### 1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

#### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### 1 TG 2 Radon

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### 1 TG 1 Innvendige dører

Malte, slette, formpressede innderdører.  
Utført i papp og trekonstruksjoner.

### VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Badet er renover i 2012 ( opplysninger i egenerklæring / boligmappa )

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

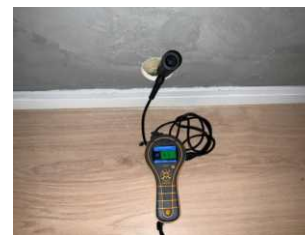
Det er elektrisk styrt vifte.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Årstall: 2012 Kilde: Egenerklæring



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Varmekabler i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Noen funksjoner oven virker ikke, mangler noen lys i platetopp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Tiltak:



# Tilstandsrapport

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### T02 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskbare Filter i vifte er ikke hele.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør settes på nye filter.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### T02 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### T02 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### T02 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### T02 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



### T01 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.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

El.anlegget er i hovedsak som opprinnelig, og ønskes det en mer detaljert gjennomgang må det foretas en kontroll av elektriker for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget.

Det kan derfor ikke gis noen garanti for at det ikke finnes feil eller mangler ved anlegget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 – 30 år og hvor utskiftninger må påregnes.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1991**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

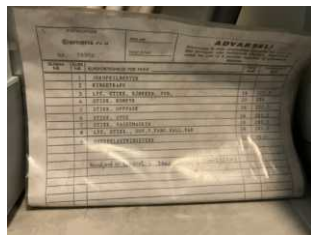
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfôr eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget. På generelt grunnlag bør det utføres en el.kontroll, da boligen er 34 år.



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert.

Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingen er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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

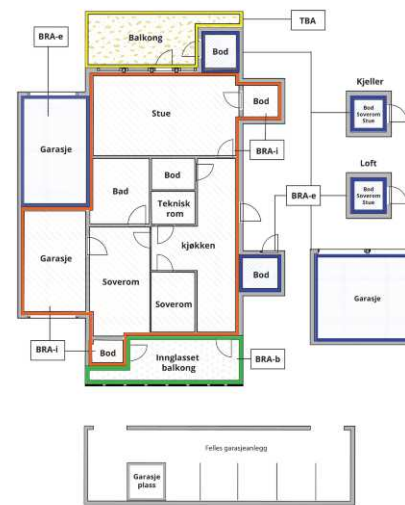
## Hva er måleverdig areal?

Arealitet 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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealitet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealitet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodene
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealitet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealitet 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.

## Arealitet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Arealitet kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 utførlige overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Etasje	55			55	
Underetasje		10		10	
<b>SUM</b>	<b>55</b>	<b>10</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, walk-in closet		
Underetasje		Bod, bod 2	

### Kommentar

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023, og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Sjakter, rørføringer inklusive pipeløp m.m er medtatt i ovenstående arealoppstilling, selv om disse også grenser til fellesarealer. Arealer som er spesifisert med ny arealstandard (som gjelder fra 01.01.2024) - og eldre utgave (hvor p- og s-rom er spesifisert) kan ha avvik mellom seg. Arealene i tabellene over må derfor leses hver for seg.

Garasjeplassen har ikke omsluttende vegger, og har følgelig ikke målbart areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Svalganger og sportsboder i svalganger er oppført i ettertid.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	55	0

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

I tillegg til ovenstående arealer, disponeres det boder, via fellesarealer, på til sammen 10 kvm. Garasjeplassen har ikke omsluttende vegger, og har følgelig ikke målbart areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Øyvind Smith-Meyer	Takstingeniør
	Odin Silåmo	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	200	529		3	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hansjordnesgata 24

### Hjemmelshaver

Silåmo Odin

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleilighet beliggende med kort gangavstand fra Tromsø sentrum, i Hansjordnesbukta like nord for Storgata.

### Adkomstvei

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

### Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

## Siste hjemmelsovergang

### År

2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	15.09.2025		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	15.09.2025		Gjennomgått	105	Nei
Energirapport	17.01.2022		Gjennomgått	6	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## 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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 godkjenning 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, bruksendring, 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.

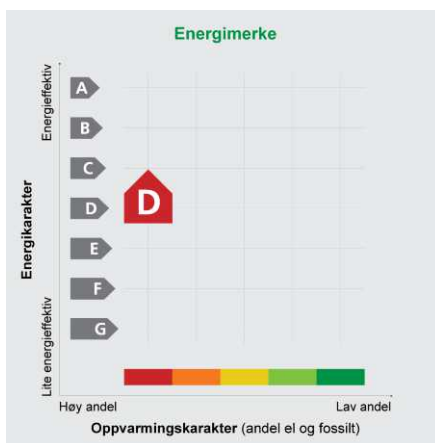
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### 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.

Adresse	Hansjordnesgata 24
Postnr	9009
Sted	TROMSØ
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	200
Bnr.	529
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	11457258
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2022-1349420
Dato	17.01.2022

Innmeldt av Jørgen Bertheussen



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk: 6 580 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 580 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1991
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	55
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hansjordnesgata 24	Gnr: 200
Postnr/Sted: 9009 TROMSØ	Bnr: 529
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 3
Bolignr: H0103	Festenr:
Dato: 17.01.2022 19:22:13	Bygnnr: 11457258
Energimerkenummer: A2022-1349420	
Ansvarlig for energiattesten: Jørgen Bertheussen	
Energimerking er utført av: Jørgen Bertheussen	

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tips 1: 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.

#### Tips 2: 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.

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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.

#### Tips 4: 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.

#### Tips 5: 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.

#### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tips 7: 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.

#### Tips 8: 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. Kjøle- 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.

#### Tips 9: 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.

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Odin Silåmo

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hansjordnesgata 24

9009 Tromsø

5501-200/529/0/3



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Mindre tilfeller med antydning til svertesopp i tak fuger, som trolig skyldes for dårlig bruk eller avtrekk fra baderomsvifte. Dette er slik jeg har oppfattet i dialog med fagkyndige et nok så normalt problem på leiligheter uten vindu og spesielt i 1. etasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Vasking og manuell fjerning av slike spor, fremgår kun som en overfladisk sjenanse.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Rørlegger VVS 24 AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalreovering av bad, all dokumentasjon fra tidligere eier foreligger i boligmappe.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Dokumentasjon fra tidligere eier:

Badet er pusset opp i perioden mars-juni 2012. Eksisterende røropplegg ble i hovedsak benyttet, herunder vannrør i kobber, avløpsrør i plast og sluk i plast med klemring. Følgende arbeider ble gjort:

\* Riv vegg- og gulvoverflater.

\* Flyttet røropplegg til servant

\* Montert sisterner for vegghengt klosett.

\* Montert 2 lag standard gips på stålstendere på vegg.

\* Lagt værmekapbler

\* Ny påstøp med nedsenket dusjsone, Ensidig fall mot dusjsone for å tillate storformattfliser. Fall mot sluk i dusjsone.

\*Lagt smøremembran på vegg og gulv, av typen Heydi K10 med tilhørende komponenter. Det er benyttet sikkerhetsremse i plateskjøter og overgang gulv/vegg, innvendig hjørnemansjett nederst i hjørnet i dusj, sikkerhetsduk på gulv og slukmansjett klemt i sluket.

\*Bygd innkassing til vegghengt klosett. Systernekaske er plassert utenpå membransjikt, med åpning i bunn for å kunne lede lekasjevann mot sluk.

\*Flislegging av vegger og gulv.

\*Ny termostat, stikk til vaskemaskin, og stikk ved servant.

\*Maling av tak.

All dokumentasjon ligger tilgjengelig i boligmappe.



3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Ja

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Ja

Det har vært tilfeller med taklekkasje som er utbedret. Andre beboere har også opplevd vanninntrenging i sportsboder ved større nedbørsmengder. Men dette har ikke direkte hatt innvirkning på mitt eierskap ettersom at sportsbod tilhørende enhet nummer 3 ligger nede i garasjen til parkeringsanlegget.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** CURO NORD AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er byttet tak, og bordkledning/ isloasjon og innmat på vestvegg.

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Ja

Antydning til fukt/vanninntrengning i trapp tilknyttet svalgang ved større nedbørsmengder. Bod oppleves også som ganske rå, og det kan kjennes lukt antydning til fukt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Ja

Fukt i sportsboder til andre bruksenheter. Dette er et av flere områder som de fremtidige utbedringsplanene skal ta seg av.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til



## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Ja

Tidvis opplevd utslag på jordfeilbryter i hele bygget, denne feilen virker å ha vært forbigående, og det har vært firma innom for inspeksjon uten at jeg nøyaktig vet hvem som har gjort dette, og eventuelt hva som er gjort.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Ja

Det er regulert for nytt næringsområdet i svingen mot brannstasjon, som vil gi oppdaterte og fornyede omgivelser og forhåpentligvis mindre sjenerende enn i dag. Er også regulert for bygging av boligblokk bak Hansjordnesgata 24 mellom brannstasjon og adresse. Dette vil også kunne gi bedre rekreasjonsområder i nærheten.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Ja

Det har vært nevnt at det er gitt utbedringspålegg angående svalgang og sportsboder i svalgang ifm. brannsikkerhet. Dette er opplyst av tidligere styreleder, men jeg er ikke personlig fremvist, eller klart å oppspore slik dokumentasjon



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det er påstått at svalganger og sportsboder i svalganger er oppført i ettertid av opprinnelige plantegninger. Hvorvidt dette er godkjent eller ikke er jeg ikke bekjent.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Ja**

Antydninger til at noen har forsøkt å tukle med ytterdør på hovedinngang, hvem eller hva er ikke bekjent.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Det vil trolig kunne bli aktuelt å etablere fellesgjeld som er påtenkt fordelt etter eierbrøk for forestående vedlikeholdsarbeider. Ettersom at sameiet pr. dd. har en del oppsparte midler og kapitalavsetning til slikt arbeid har det vært diskutert å forsøke å øke fellesutgiftene så lite som mulig. Hvor stor gjeld som eventuelt må tas opp, eller hvilken kostnadsøkning dette vil kunne føre til er ikke nærmere avklart pr. dd. men det må påregnes at denne kan øke for å foreta utbedringer. Dette er ikke negativt i den forstand at det vil kunne være med på å øke den generelle boligverdien ved å gi eiendommen et løft og bedre vedlikehold.

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

Komfyr har kun ovnlftsvarme og ovnlftsgrilling som fungerende funksjon men har funket for ordinær bruk. Et av displaylysene på komfyrstyrke mangler noen lys, men alle platesoner fungerer som normalt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



TROMSØ KOMMUNE

BYGGESAKSSJEFEN



Bjørn A/S  
Postboks 3013 Guleng

9001 TROMSØ

Saksnr.  
10/91

Vår ref.  
RJ/hf

Dato  
27.11.1991

### BRUKSTILLATELSE

jfr. plan- og bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Etter besiktelse foretatt den 27.11.91 gis herved midlertidig brukstillatelse av boligbygg (12 stk. 2-roms leiligheter og garasjeanlegg) på eiendommen Hansjordnesgata 24, leilighet nr. 10, Tromsø.

### Merknader/gjenstående arbeide:

#### Innvendig:


- Brannsjefens skriv av 15.11.91 gjelder særskilt.
- Fullføring trapperekverk og svalegang.

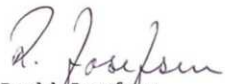
#### Utvendig:

- Fullføring utomhusarbeide.

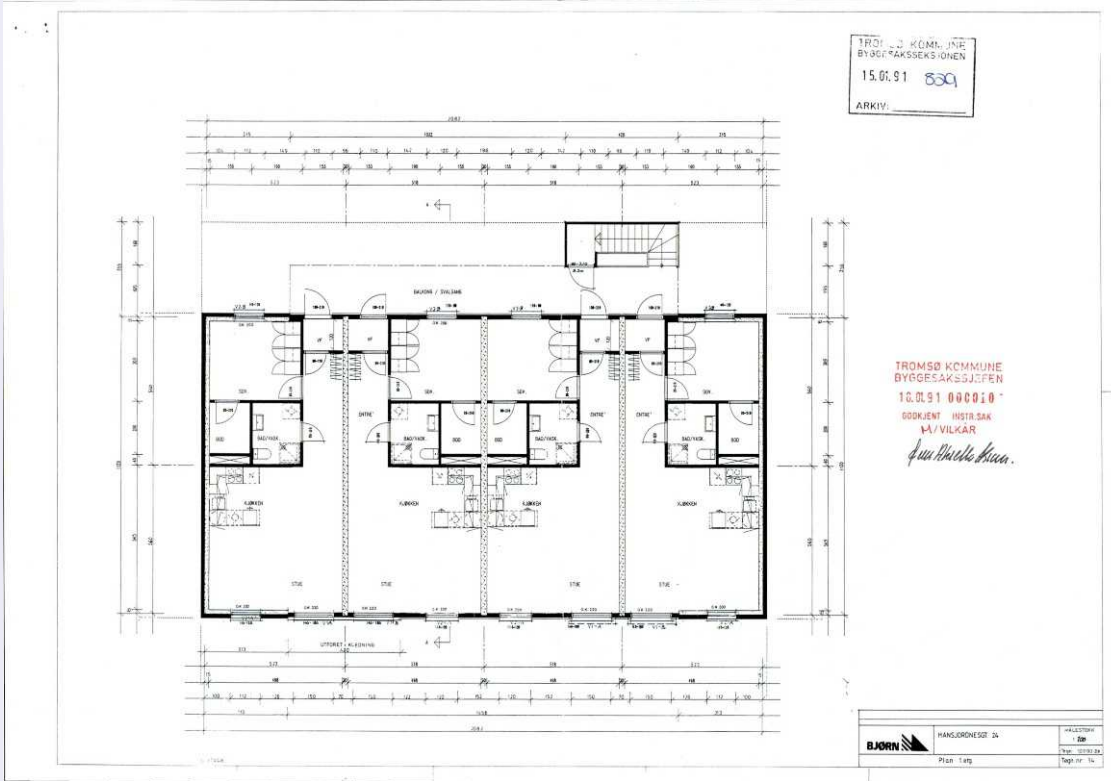
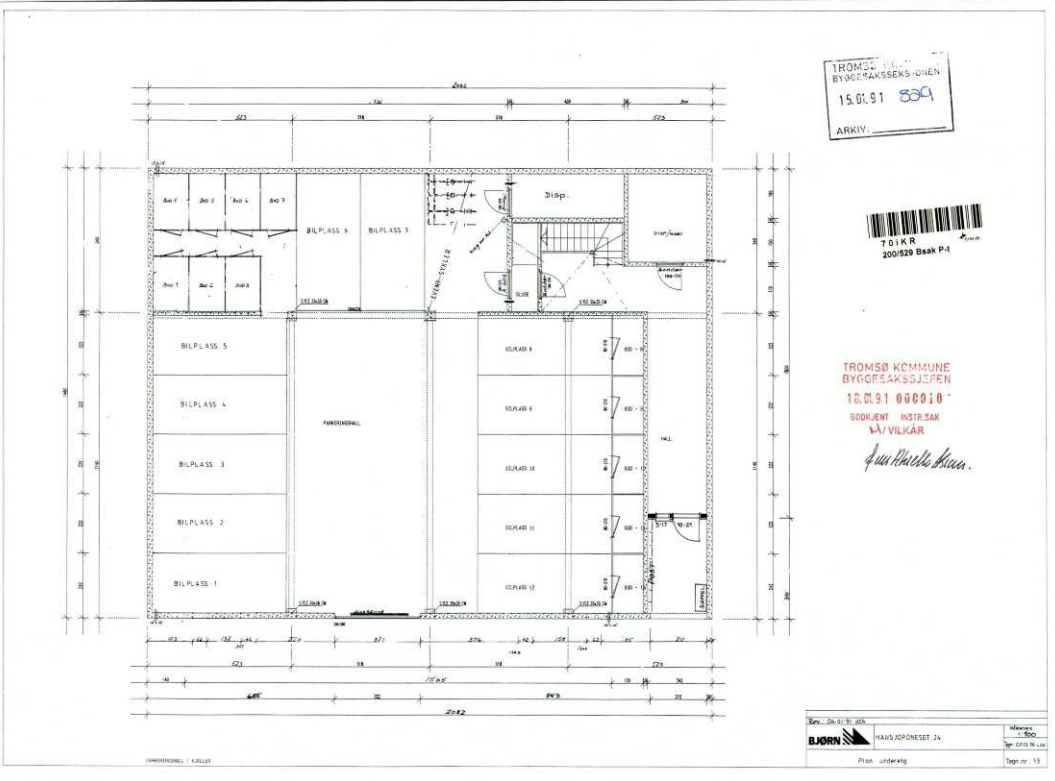
Bygget er oppført i h.h.t. godkjente planer.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen: 25.02.92.

  
Einar Stormo  
overingeniør

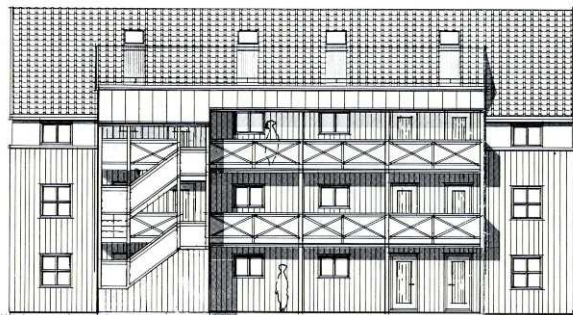
  
Roald Josefsen  
avd.ing

POSTADRESSE	GATEADRESSE	TELEFON	POSTGIRO
Postboks 160	R. Amundsenspl. 1	(083) 20 000	1 73 18 01
9001 TROMSØ	9000 TROMSØ		

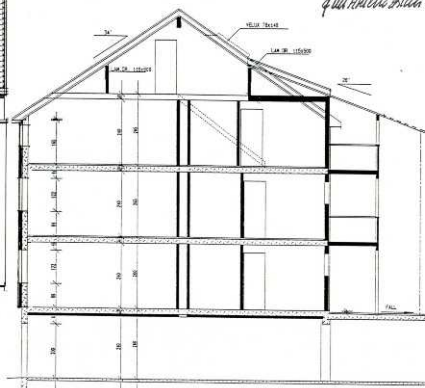


TROMSØ KOMMUNE  
BYGGESAKSSJEFEN  
15.01.91 839  
ARKIV: \_\_\_\_\_

TROMSØ KOMMUNE  
BYGGESAKSSJEFEN  
15.01.91 000010  
DOKUMENT NR. SAK  
15 / VILKÅR  
*Jan Helle Aasen*



FASADE MED ÅLTANGANG



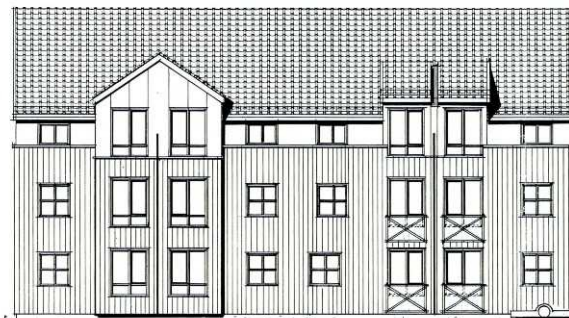
SNITT



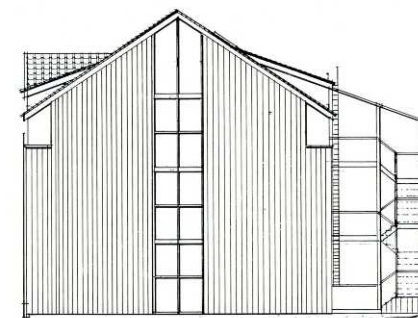
HANSJORDNESGATA 24  
FASADE OG SNITT 1:100

TEGN. NR.: 31 04689 Korr. 03/290 LOK

TROMSØ KOMMUNE  
BYGGESAKSSJEFEN  
15.01.91 839  
ARKIV: \_\_\_\_\_



MOT HANSJORDNESGATA



GAVEL

TROMSØ KOMMUNE  
BYGGESAKSSJEFEN  
15.01.91 000010  
DOKUMENT NR. SAK  
15 / VILKÅR  
*Jan Helle Aasen*



HANSJORDNESGATA 24  
FASADER 1:100

TEGN. NR.: 30 04689 Korr. 03/290 LOK



**TROMSØ KOMMUNE**  
BYGGESAKSSJEFEN

Vår ref.  
98/34744/ME  
Reg. nr: 3892

Saksbehandler  
Magne Eriksen  
Telefon 776 20 727

Dato  
05.05.98

MELDING OM VEDTAK



SAK 153/98 :  
Byggested (gnr/bnr) : 200/529  
(adresse) : Hansjordnesgata 24  
Byggherre (navn,adr) : Boligsameiet Hansjordnesgt. 24, Hansjordnesgt. 24, 9009 Tromsø  
Søker/melder (navn,adr) : Bjørn AS, 9005 Tromsø  
Arbeidets art : Overbygg til inngang/ uteplass  
Byggets art : Leilighetsbygg

**Saksopplysninger:**

Det søkes om byggetillatelse for delvis innbygging av uteplass.

**VEDTAK: Godkjennes med følgende vilkår:**

Planene godkjennes i medhold av plan- og bygningslovens §93.

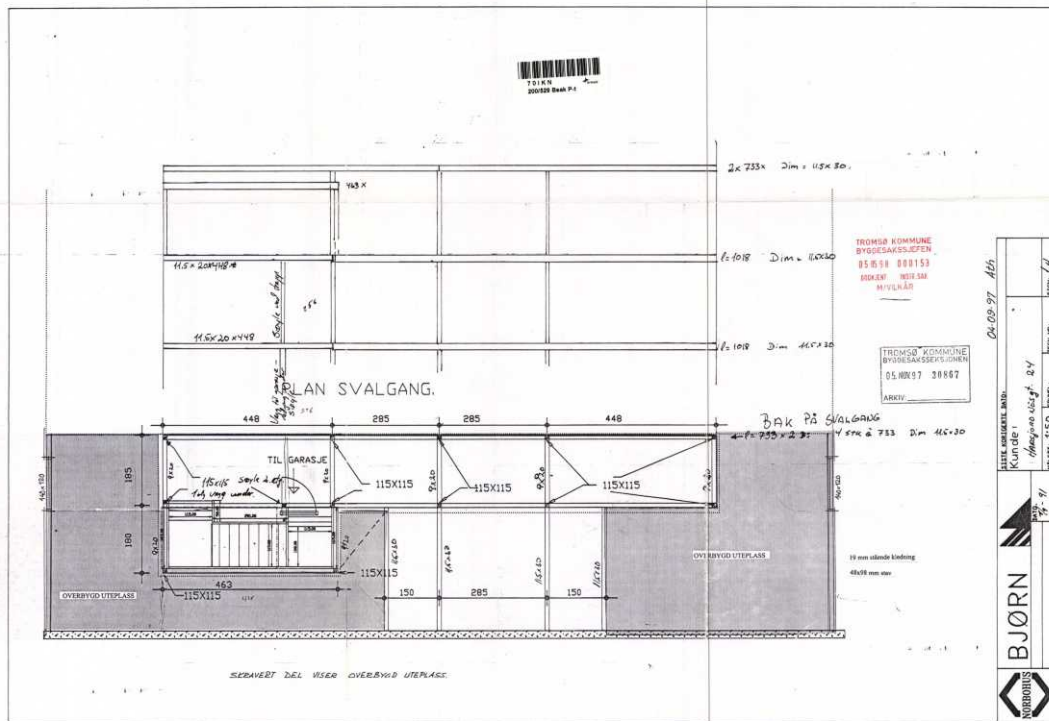
Innvendige flater (vegger og himling) i tre må sikres med ubrennbar kledning.

Vinduer i endevegger må kunne tjene som rømningsvei.

Det forutsettes at alt arbeid utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Byggesakssjefens avgjørelse kan påklages til planutvalget, jfr. pbl. § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Nærmere opplysninger om klage fremgår av vedlagte oppsett.

*Halvard Thon*  
Halvard Thon  
byggesakssjef



Bjørn as  
Postboks 3013, Guleng  
9001 TROMSØ

TINGLYST

01 OKT. 1991

NORD-TROMS HERREDSRETT

BÅGBOK NR: 11 735

# Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.
Tromsø kommune	200	529	

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel <sup>3)</sup>
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	
9.413.67.215.2.0.	Bjørn AS	



Doknr: 11735 Tinglyst: 01.10.1991 Emb. 097  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	83	11	B	103	21			31			41			51		
2	B	83	12	B	103	22			32			42			52		
3	B	83	13			23			33			43			53		
4	B	83	14			24			34			44			54		
5	B	83	15			25			35			45			55		
6	B	83	16			26			36			46			56		
7	B	83	17			27			37			47			57		
8	B	83	18			28			38			48			58		
9	B	103	19			29			39			49			59		
10	B	103	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						1076	= nevner:										

4. Supplerende tekst <sup>6)</sup>
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

## 5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder et ~~prosjekt~~ bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b)  eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c)  hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller  
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
 bruksenhetsens areal. **Se vedlegg**  
 eller  
 bruksenhetsens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e)  kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller  
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.  
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenståing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h)  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

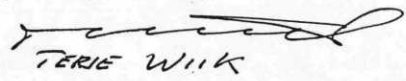
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

## 6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- e) Tillatelsen til sammenståing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

## 7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Tromsø, 25.09.91	 TERJE WIİK

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.  
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

### 5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder et ~~prosjektet bygg~~ bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b)  eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c)  hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller  
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
 bruksenhetenes areal. **Se vedlegg**  
eller  
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) <sup>7)</sup>  kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller  
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller  
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) <sup>8)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

### 6. Tegninger m.v.

Vedlegg:


- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)  
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)  
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)  
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

### 7. Underskrifter

Sted, dato

Tromsø, 25.09.91

Hjemmeihsaver(ne)s underskrift(er)

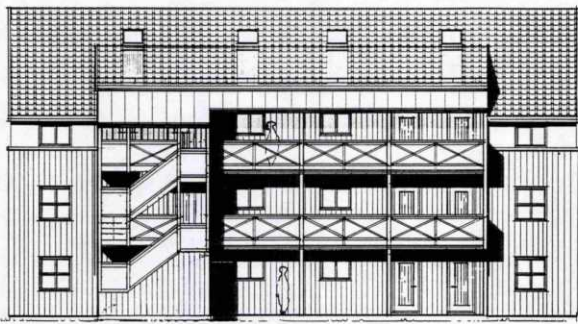
  
TERJE WIIK

Noter:

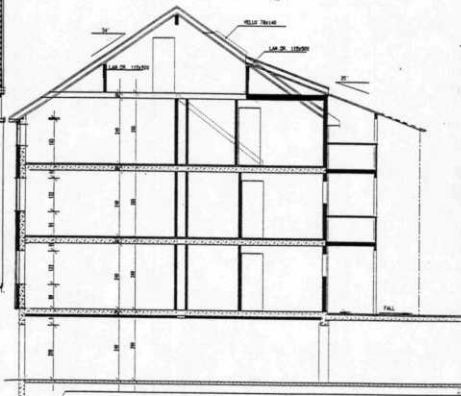
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.  
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



Side 2 av 7



FASADE MED ALTANGING



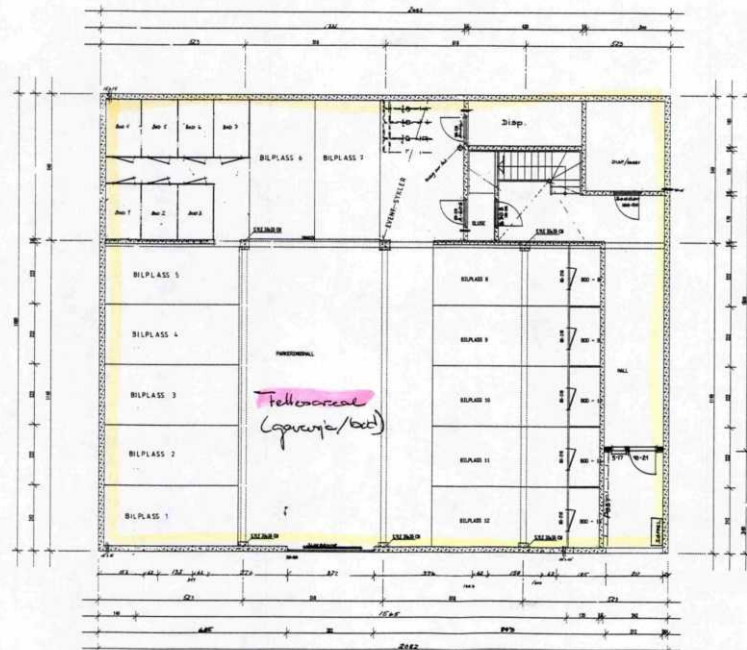
SNITT



HANSJØRDNESGATA 24  
FASADE OG SNITT 1:100

T. NR. 54 DYM89 Kart. 07/030 LOK

Side 3 av 7



Felleareal  
(garasje/bad)

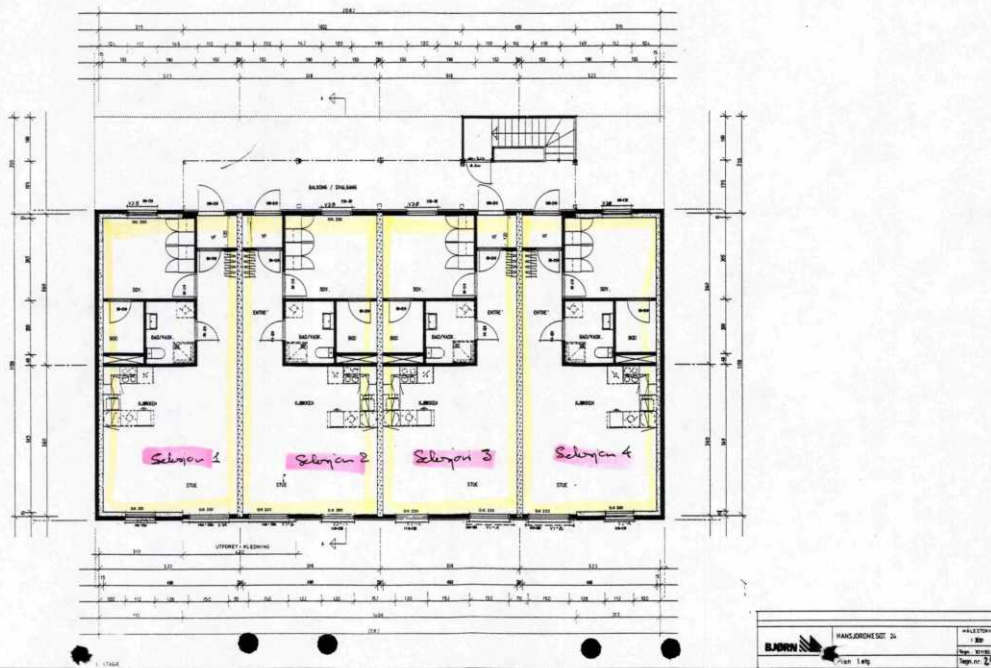
NO. 08.01.31 (2011) Etter åpen konkurranse

**BJØRN** HANSJØRDNESGATA 24

Arkitekt: *Carsten/DeL*

Oppdr. nr. 23

Side 4 av 7



## Eiendomsrapport

Rapportdato : 4.9.2025

### 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 : 200 / 529 / 0 / 3

**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

#### KOMMUNDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål
0253	Kommunedelplan byutviklingsomr. Stakkevollvegen	Kommunedelplan	24.04.2019	BKB24	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

#### REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1089	Kulkransvingen	Eldre reguleringsplan	11.10.1989	B/F	Bolig/Forretning

side: 1

## Eiendomsrapport

Rapportdato : 4.9.2025

### BEBYGGELSESPAN

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

**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_27	0142
8	Rød sone T-1442	H210_49	0142

### HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
Infrastruktursone	Krav vedr. infrastr.	H410	0253

side: 2

## Eiendomsrapport

Rapportdato : 4.9.2025

### HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
-------------	-----------	------	---------

Eiendommen ligger ikke innenfor hensynssoner i reguleringsplan

### HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
-------------	-----------	------	---------

Eiendommen ligger ikke innenfor hensynssoner i bebyggelsesplan

### HENSYNSSONE FLYSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for flystøy?

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

### HENSYNSSONE VEGSTØY

Ligger eiendommen innenfor sone for vegstøy?

JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy

### HENSYNSSONE KVIKLEIRE

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

side: 3

## Eiendomsrapport

Rapportdato : 4.9.2025

### 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

side: 4

# SAMEIEVEDTEKTER FOR HANSJORDNESGT. 24 BOLIGSAMEIE

## §1. Innledning

Eiendommen, gnr. 200, bnr. 529 i TROMSØ er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 01.10.91 delt i ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser, som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fellesareal, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene, samt vedtektene for Hansjordnesgt. 24 boligsameie er bindende for sameierne.

## §2. Seksjon

Til enhver eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig med boder. Til alle boligene hører eksklusiv bruksrett til en nummerert parkeringsplass beliggende i garasje.

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig, boder og garasje benevnes seksjon. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesareal, så som trapper, ganger, boder og altangang samt felles bruksrett til felles fellesinnretninger m.v. som eies av Hansjordnesgt. 24 boligsameie.

## §3. Disposisjon over seksjon

Eieren har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til skjøte og kjøpekontrakt. Overdragelse og bortleie skal godkjennes av styret, som dog ikke kan nekte godkjenning uten saklig grunn. For å kontrollere at en leiekontrakt ikke inneholder bestemmelser som strider mot disse vedtekter, kan styret forlange leiekontrakten fremlagt.

## §4. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Sameieren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig med ytre rom han har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetsapparat-tavle eller sikringsboks, varmtvannsbereider i bolig, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål og sisterner, samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra. Boligen skal behandles med tilhørlig aktsomhet, og all skade i den må sameieren selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist, er dette å betrakte som vesentlig mislighold av nærværende vedtekter, og sameiet ved styret kan la misligholdt vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende sameiers regning. Det er også å anse som vesentlig mislighold, hvis seksjonens beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter husordensreglene, som er bilag til disse vedtekter, med de endringer som måtte bli vedtatt på sameiermøtene.

#### §5. Forandringer i boligen, antenne, markiser m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio- og TV-antenne, markiser, skilt, flaggstang m.m.

#### §6. Boligsameiets plikter

Boligsameiet besørger utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, og rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere.

#### §7. Fellesutgifter

Til dekning av kostnader ved drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel, betaler seksjonseierne et månedlig bidrag (kostnadsbidrag). Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets årsmøte:

For dette føres et eget regnskap. Den 25. i hver kalendermåned betaler hver seksjonseier ett kostnadsbidrag til boligsameiet. Vedvarende forsinkelser med innbetaling av kostnadsbidraget betraktes som vesentlig mislighold.

#### §8. Sameiermøte

Hvert år skal det innen 30. april med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel innkalles til ordinært sameiermøte, hvor hver seksjon, jf. pkt. 1, avgir en stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall av de avgitte stemmer. Dog kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. Øvrige vedtak som er nevnt i lov om eierseksjoners § 12,4. ledd.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styre og varamenn.
7. Eventuell godtgjørelse til styret.
8. Andre saker som er nevnt i innkallelse.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst 10 % av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest 21 dager før sameiermøtet.

#### §9. Styret

Boligsameiet ledes av et styre som består av en leder og to styremedlemmer. Funksjonstiden er ett år. Styret kan gjenvelges. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velges blant sameierne. Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret.

Styret representerer sameiet utad og forplikter dem med sin underskrift. Styret kan gi prokura.

Styret påser at eiendommen blir holdt godt i hevd, at husordensreglene ikke blir overtrådt og at beslutninger fattet av sameiermøtet blir gjennomført. Det fremlegges for sameiermøtet årsberetning, det regnskap som er utarbeidet av kasserer og budsjett. Til gyldig styrevedtak må 2 av styrets medlemmer være enige.

#### §10. Pantessikkerhet overfor sameiet

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 5.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurans-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/styret, er forpliktet til å vike prioritet for inntil 90 % av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Sameiet v/styret har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.



Seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 01.02.2007 å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett i samsvar med konsumprisindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesningen pr. 16.04.97.

Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

### §11. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer fra styret, ikke retter seg etter husordensreglene som er bilag til disse vedtekter, med de endringer som måtte bli vedtatt av sameiermøtet.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

### §12. Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rett verneting.

### §13. Vedtektsendring

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemme. Vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Husbanken.

Tromsø, 16. april 1997

## HUSORDENSREGLER FOR HANSJORDNESGATA 24 BOLIGSAMEIE

### 1. Omfang

- Disse husordenreglene gjelder for alle beboere i Hansjordnesgata 24.
- Dette dokumentet erstatter tidligere husordensregler.
- Dette dokumentet er et tillegg til Sameievedtekter for Hansjordnesgata 24. Boligsameie.
- Disse husordensreglene er gjeldende fra årsmøtevedtak av dato: 22.02.2006 og frem til de eventuelt blir endret ved et nytt årsmøtevedtak.
- Meldinger fra styret til beboerne, ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelsene, skal gjelde på samme måte som "husorden"-bestemmelsene.

### 2. Generelt

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at "husorden" blir fulgt opp og alle opptrer med hensyn og forståelse ovenfor hverandre.

### 3. Alminnelige ordensregler

- Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker i fellesarealene.
- Sameiet skal holde fellesanlegg, så som trapper, ganger, boder og garasje i orden.
- Vaskin av fastlagte fellesarealer går på omgang ifølge avtale bestemt på årsmøtet (for tiden har leilighetene ansvaret en måned hver, se oppslagstavla).
- Dører til fellesrom skal alltid være låst.
- Ytterdøren skal holdes låst.
- Se til at dører i oppgang og fellesareal lukkes igjen uten støy.
- Beboere må straks melde fra til styret om skader på bygningene. Dette gjelder også hvis man oppdager veggdyr eller lignende i leiligheten.

#### 4. Regler om ro i seksjonene

Det bør være ro i leilighetene:

- A. Hverdager mellom kl 23:00 til kl 07:00.
- B. Lørdager, hellidager og dager før hellidager etter kl 23:00.

Ved større selskapheter bør naboer varsles i god tid.

#### 5. Sjøppel

Avfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i container. Alt annet avfall som møbler, bygningsrester og lignende må beboere selv besørge fjernet, og slike ting må ikke hentes i container eller lagres i fellesareal/boder. For ytterligere informasjon se Kastekalender og Sorteringsguide fra Renovasjon (sendes ut i posten av Tromsø kommune).

#### 6. Snørydding

Snørydding på fellesanlegg skal utføres av alle beboerne.

Ved snøfall og brøyting skal den som først kjører fra/til garasjen fjerne eventuell snø, det samme gjelder inngangspartie.

De som ikke overholder dette avsnittet kan bli belastet med gebyr fastsatt av styret (henvises til § 4 i Sameievedtektene).

#### 7. Sanitæranlegget

Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming e.l er sameierne ansvarlig for. Det samme gjelder for ubetenksom omgang med vann.

#### 8. Disponering av fellesboder

De som har boder i dag, får iht årsmøtevedtak beholde sine boder. De 4.stk leilighetene som mangler boder, får nødvendig areal fra sameiet, så fremst de ledige bodene kan benyttes. En bod må beholdes til vaskerom. Det skal vises hensyn slik at skader på boder unngås.

#### 9. Dugnadsarbeid

Det er pliktig oppmøte ved dugnadsarbeid. Fravær må meldes styret i god tid før dugnadsarbeidet. Ugyldig fravær kan bli avskrevet gebyr fastsatt av styret.

#### 10. Framleie og seksjonsoverdragelse

Søknader om framleie skal sendes styret. Alle seksjonsoverdragelser skal meldes i god tid til styret som plikter å påse at alle gjeldende bestemmelser blir fulgt.

#### 11. Røyking i fellesareal

Røyking i trapper og gang er forbudt. Dette på grunn av brannfare og at lufting til leilighetene kommer fra gang. Vis hensyn.

#### 12. Grilling

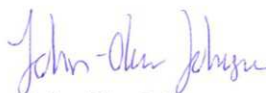
All form for grilling er forbudt

#### 13. Hund

Hund er tillatt dersom det ikke medfører støy eller ubehagligheter for naboene, og at de ikke slippes ut i boligfeltet uten fast følge. Når hunden er ute skal den være i bånd.

Tromsø, den 22.02.2006

I styret for Sameiet Hansjordnesgata 24

  
John-Olav Johansen  
styrets leder

  
Bodil Svengård  
styremedlem

  
Tom Ellingsen  
styremedlem

## Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hansjordnesgate 24

**Tidspunkt: Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00**  
**Sted: Quality Hotel Saga**

Velkommen til ordinært årsmøte

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

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Sameiet Hansjordnesgate 24, samt velge styret for det kommende året.

*Hvem kan delta?*

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

13.05.2025

Med vennlig hilsen  
Styret i Sameiet Hansjordnesgate 24

## Fullmakt - årsmøte torsdag 22.05.2025

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

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

Navn på fullmektig: \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Hansjordnesgate 24 torsdag 22.05.2025.

Seksjonseier navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Seksjon nr: \_\_\_\_\_

Signatur seksjonseier: \_\_\_\_\_

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

## Sameiet Hansjordnesgate 24

Tidspunkt: Torsdag 22.05.2025 kl. 18:00  
Sted: Quality Hotel Saga

### 1 KONSTITUERING

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

### 2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

### 3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4 VALG

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

## 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:** Thord Garnes fra Bonord 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 sakliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 13.05.2025

**Forslag til vedtak:** Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ er valgt til tellekorps.

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Forslag til vedtak:** Ingen bemerkninger til saklisten og dagsorden godkjennes.

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2024 er godkjent.

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styreonorar forrige periode ble vedtatt med kr 45 000,-.

**Forslag til vedtak:** Styreonoraret fastsettes til kr 45 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 27.06.2024).

## 4. VALG

Alle postene i styret er åpnet for valg.

Styret har bestått av:

Styreleder, Vegard Hellan  
Styremedlem, André Jenssen  
Styremedlem, Odin Silåmo

### 4.1 Flertallskrav

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

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

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

### 4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ velges til styreleder for 2 år.

### 4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ velges til styremedlem for 2 år.

### 4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges xx varamedlemmer

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ velges til varamedlem for 1 år.

### 4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè

**Forslag til vedtak:** \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ velges som valgkomitè for 1 år.

## Årsmelding 2024 for Sameiet Hansjordnesgate 24

### Generelle opplysninger

Sameiet Hansjordnesgate 24, org.nr.976949838, er lokalisert i Tromsø kommune. Sameiet består av 12 boliger og ingen næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0000430226. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

### HMS

Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Sameiet Hansjordnesgate 24 benytter \_\_\_\_\_ for å ivareta kravene til internkontroll.

### Drift og økonomi

Sameiet Hansjordnesgate 24 sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært XX. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr -283 716.  
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 422 815.

I tillegg har boligselskapet kr 46 729 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

### Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Vegard Hellan  
Styremedlem, André Jenssen  
Styremedlem, Odin Silåmo

### Styrets arbeid i 2024

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

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Videre kartlagt, i samarbeid med Bonord og Cowi, hva som må gjøres vedrørende vedlikehold av bygget og hentet inn priser på dette.

### Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Lage en plan for fremtidig vedlikehold/renovasjon av bygget og starte gjennomføring av denne.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	571 248	619 250	571 704	617 249
<b>Sum inntekter</b>		<b>571 248</b>	<b>619 250</b>	<b>571 704</b>	<b>617 249</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	2	0	3 555	0	3 555
Styreonorar	3	70 000	45 000	0	45 000
Forretningsførerhonorar		23 524	23 524	22 404	25 000
Konsulenthonorar	4	141 944	32 000	39 900	105 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	370 497	20 000	246 905	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6	6 270	0	3 628	5 000
Annet vedlikehold	7	57 241	82 000	81 212	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	8	0	2 000	0	0
Kostnader TV/Internett		43 056	46 000	67 229	44 000
Forsikringskader	9	10 000	0	10 000	0
Forsikring		56 555	49 000	45 982	62 000
Eiendomsavgift og renovasjon	10	97 984	95 000	89 828	101 000
Energi og brensel	11	10 094	11 000	8 143	11 000
Andre driftskostnader	12	2 472	2 000	7 442	2 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>889 637</b>	<b>411 079</b>	<b>622 673</b>	<b>453 555</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-318 389</b>	<b>208 171</b>	<b>-50 969</b>	<b>163 694</b>
<b>Finansinntekter / finanskostnader</b>					
Finansinntekter	13	34 674	1 164	31 286	5 000
Finanskostnader	14	0	0	674	0
<b>Resultat finansposter</b>		<b>34 674</b>	<b>1 164</b>	<b>30 611</b>	<b>5 000</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-283 716</b>	<b>209 334</b>	<b>-20 358</b>	<b>168 694</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>-283 716</b>	<b>209 334</b>	<b>-20 358</b>	<b>168 694</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital		-283 716	0	-20 358	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-283 716</b>	<b>0</b>	<b>-20 358</b>	<b>0</b>

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Øremerkede midler	15	46 729	45 135
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>46 729</b>	<b>45 135</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsfakturerte kostnader		62 211	56 555
Fordring finansieringsforetak		0	7 934
<b>Sum fordringer</b>		<b>62 211</b>	<b>64 489</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående på driftskonto		493 011	707 229
Innskudd skattetrekkkonto		2	2
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>493 013</b>	<b>707 231</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>555 224</b>	<b>771 720</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>601 953</b>	<b>816 855</b>

Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital pr. 01.01	753 260	773 617
Årets endringer egenkapital	-283 716	-20 358
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>469 544</b>	<b>753 260</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	62 409	63 595
Annen kortsiktig gjeld	70 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>132 409</b>	<b>63 595</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>132 409</b>	<b>63 595</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>601 953</b>	<b>816 855</b>

31.12.24

Sameiet Hansjordnesgate 24

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

\_\_\_\_\_  
Vegard Hellan  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Odin Silåmo  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
André Jenssen  
Styremedlem

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:  
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	521 136	573 250	521 136	573 249
TV - Internett	50 112	46 000	50 568	44 000
<b>Sum</b>	<b>571 248</b>	<b>619 250</b>	<b>571 704</b>	<b>617 249</b>

Boligselskapet består av 12 boligseksjoner.

**Note 2 - Lønn og andre personalkostnader**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	0	3 555	0	3 555
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>3 555</b>	<b>0</b>	<b>3 555</b>

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

**Note 3 - Styrehonorar**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforblynding	70 000	45 000	0	45 000
<b>Sum</b>	<b>70 000</b>	<b>45 000</b>	<b>0</b>	<b>45 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar for 2022 og 2023, som er vedtatt i 2024, og som er avsatt til utbetaling i 2025.

**Note 4 - Konsulentonorar**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	0	6 000	0	5 000
Teknisk rådgivning	141 944	26 000	39 900	100 000
<b>Sum</b>	<b>141 944</b>	<b>32 000</b>	<b>39 900</b>	<b>105 000</b>

Teknisk bistand gjelder konsulentbistand fra Bonord på kr 30 450. Resterende er konsulentbistand fra Cowi AS kr 111 494.

**Note 5 - Reparasjon og vedlikehold bygninger**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	370 497	20 000	246 905	50 000
<b>Sum</b>	<b>370 497</b>	<b>20 000</b>	<b>246 905</b>	<b>50 000</b>

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

**Note 6 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	6 270	0	3 628	0
<b>Sum</b>	<b>6 270</b>	<b>0</b>	<b>3 628</b>	<b>5 000</b>

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

**Note 7 - Annet vedlikehold**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	43 733	68 000	68 054	0
Sommer- og vintervedlikehold	13 509	8 000	13 159	0
Annet vedlikehold	0	6 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>57 241</b>	<b>82 000</b>	<b>81 212</b>	<b>0</b>

**Note 8 - Løpende drifts- og serviceavtaler**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	2 000	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Note 9 - Forsikringskade**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringskade	10 000	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

Boligselskapet har hatt en forsikringskade i 2024. Egenandel kr 10 000.

**Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	97 984	95 000	89 828	101 000
<b>Sum</b>	<b>97 984</b>	<b>95 000</b>	<b>89 828</b>	<b>101 000</b>

**Note 11 - Energi og brensel**

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	10 094	11 000	8 143	11 000
<b>Sum</b>	<b>10 094</b>	<b>11 000</b>	<b>8 143</b>	<b>11 000</b>

## Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Elektronisk kommunikasjon	396	1 000	381	1 000
Bank og kortgebyrer	1 138	1 000	1 146	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	0	0
Andre driftskostnader	0	0	5 915	0
<b>Sum</b>	<b>2 472</b>	<b>2 000</b>	<b>7 442</b>	<b>2 000</b>

## Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	34 674	1 164	31 286	5 000
<b>Sum</b>	<b>34 674</b>	<b>1 164</b>	<b>31 286</b>	<b>5 000</b>

## Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre rentekostnader	0	0	674	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>674</b>	<b>0</b>

## Note 15 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	45 135	44 071
Innskudd	1 594	1 064
<b>Sum</b>	<b>46 729</b>	<b>45 135</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Hansjordnesgate 24.

Dokumentet er signert elektronisk av:

## For Sameiet Hansjordnesgate 24

Styreleder	Vegard Hellan (sign.)	13.05.2025
Styremedlem	Odin Silåmo (sign.)	13.05.2025
Styremedlem	Andrè Jenssen (sign.)	04.05.2025

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hansjordnesgate 24 torsdag 22.05.2025 kl. 18:00 - Quality Hotel Saga.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

#### Vedtak:

3 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

3 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Valg av møteleder

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

#### Vedtak:

Thord Garnes fra Bonord er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

#### Vedtak:

Thord Garnes er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

#### Vedtak:

Andrè Jenssen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen ble sendt 13.05.2025

#### Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

#### Vedtak:

Andrè Jenssen er valgt til tellekorps.

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

#### Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

#### Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 45 000,-.

#### Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 45 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 27.06.2024).

## 4. VALG

### 4.1 Flertallskrav

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

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

#### Vedtak:

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

### 4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

#### Vedtak:

Odin Silåmo velges til styreleder for 2 år.

### 4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.

#### Vedtak:

Silje Beate Karlstad og Andrè Jenssen velges til styremedlem for 2 år.

### 4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges varamedlemmer

#### Vedtak:

Ingen var på valg til varamedlem

### 4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomite

#### Vedtak:

Styret skal fungere som valgkomite i sameiet fram til neste årsmøte.

## Protokoll for Sameiet Hansjordnesgate 24

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thord Garnes (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Andrè Jenssen (sign.)	23.05.2025

## Matrikkelrapport for Seksjon 5501-200/529/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0,0
Etablert dato	01.10.1991	Historisk oppgitt areal	0,0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

## Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ODIN SILAMO		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

## Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	01.10.1991			

## Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

## Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

## Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
11457258	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

### Bygning 11457258: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 116,0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0,0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 116,0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.08.1989	29.08.1989
IG - Igangsettingstillatelse	06.03.1991	06.03.1991
TB - Tatt i bruk	27.11.1991	04.12.1991

## Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0103	59,0	2	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	0	82.0	0.0	82.0	0.0
H02	4	236.0	0.0	236.0	0.0
H01	4	236.0	0.0	236.0	0.0
U01	0	326.0	0.0	326.0	0.0
H03	4	236.0	0.0	236.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hansjordnesgata	24		9009 TROMSØ

**Grunnkart**

Adresse: Hansjordnesgata 24, 9009 TROMSØ  
Gnr/Bnr: 200/529/0/3

Målestokk: 1:500  
Areal: 404 m<sup>2</sup>

Koordinatsyst: UTM33/Euref89  
Dato: 2025-09-04



**Tromsø kommune**  
Byutvikling





# Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe
  - Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
  - Friområde nåværende
- ## Eiendomsgrenser noyaktighet
- Eiendomsgrense
  - - - Usikker eiendomsgrense
- ## Anlegg
- Andre typer bygg/aneggslinjer
  - Gjerde
  - MurFrittstående
  - MurLoddrett
  - KaiBryggeKant
- ## TraktorvegStiLinje
- Sti
- ## Vann linje
- Kystkontur tekniske anlegg
  - VeggroftÅpen
  - ▨ TiltakFlate
- ## Bygningsflater
- Bygning uten matrikkelinformasjon
  - Bolig, uthus, landbruk
  - Bygning, annen kjent type
- ## Vegflate
- VegGåendeOgSyklende
  - Trafikkøy
  - VegKjørende
  - Vannflate
  - Valgt eiendom
  - KpHensynssoneGrense
  - KpGrense
  - KpArealformalGrense
  - ▨ Kp Støysone
  - ▨ Kp Angitt hensynssone
  - Boligbebyggelse nåværende
  - Sentrumsformål nåværende
  - Tjenesteyting nåværende
  - Næringvirksomhet nåværende
  - Komb beb.anl.form nåværende

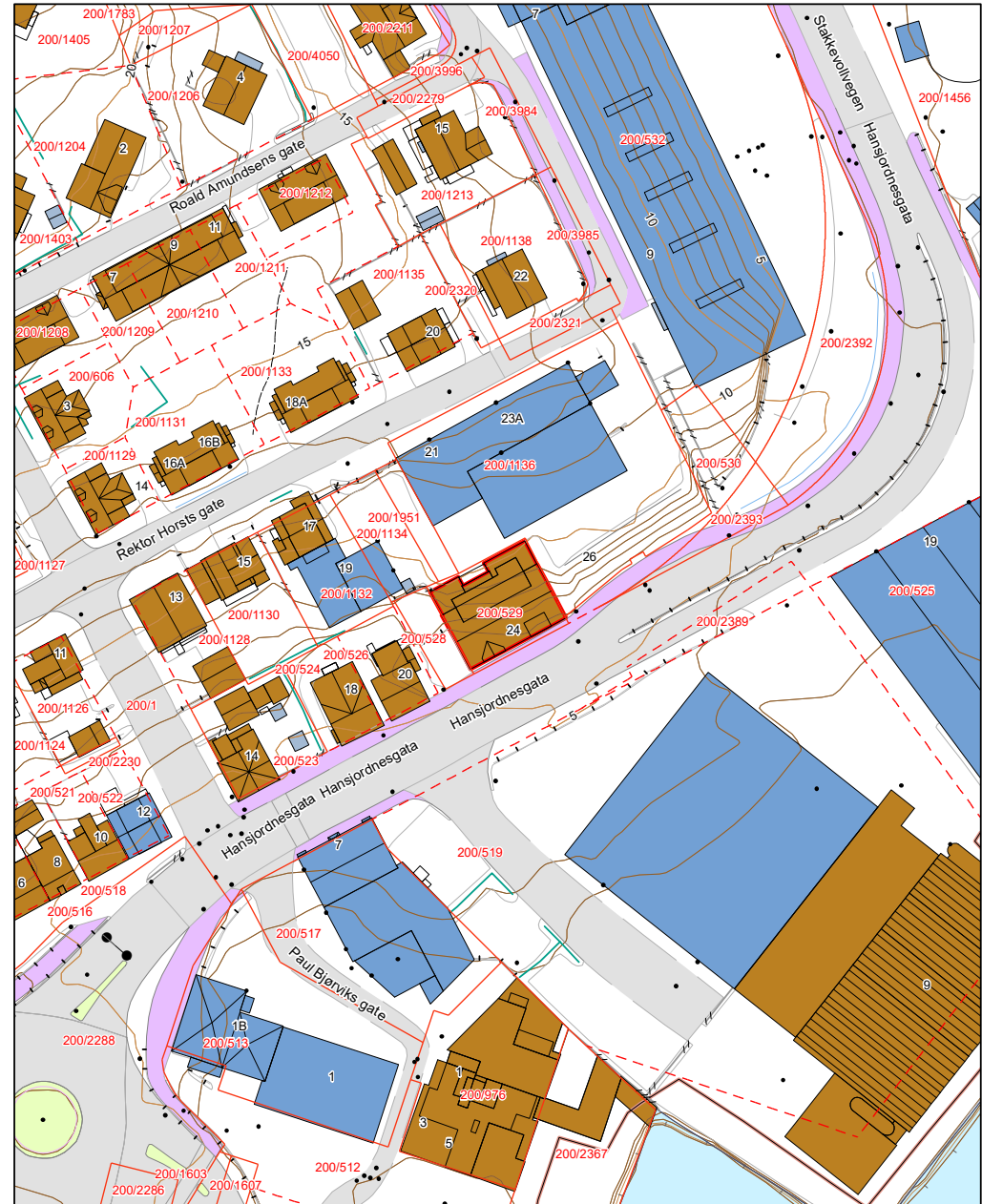
# Oversiktskart

Adresse: Hansjordnesgata 24, 9009 TROMSØ  
 Gnr/Bnr: 200/529/0/3  
 Målestokk: 1:1,000  
 Areal: 404 m<sup>2</sup>

Koordinatsyst: UTM33/Euref89  
 Dato: 2025-09-04



Tromsø kommune  
Byutvikling



# Matrikelkart

Adresse: Hansjordnesgata 24, 9009 TROMSØ  
Gnr/Bnr: 200/529/0/3

Målestokk: 1:1,000  
Areal: 404 m<sup>2</sup>

Koordinatsyst: UTM33/Euref89  
Dato: 2025-09-04



Tromsø kommune  
Byutvikling



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 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 : 4.9.2025

### Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerkad:	Koordinatsystem:
403.9		EUREF89 UTM Sone 33

### Grensepunkt/Grenselinje

Løpernr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7732728.04	653784.26	Ikke spesifisert	19.41	Umerket		Terrengmålt	10	0
2	7732745.09	653774.99	Ikke spesifisert	2.54	Umerket		Terrengmålt	10	0
3	7732746.11	653777.32	Jord	4.35	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
4	7732747.76	653781.34	Jord	14.78	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	10	0
5	7732754.68	653794.4	Ikke spesifisert	13.8	Umerket		Terrengmålt	10	0
6	7732742.38	653800.65	Ikke spesifisert	3.48	Umerket		Annet	10	0
7	7732739.28	653802.23	Jord	1.5	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	7732737.94	653802.91	Ikke spesifisert	14.79	Umerket		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12	0
9	7732730.99	653789.85	Ikke spesifisert	6.32	Ukjent		Terrengmålt	10	0

side: 1

# Reguleringsplan

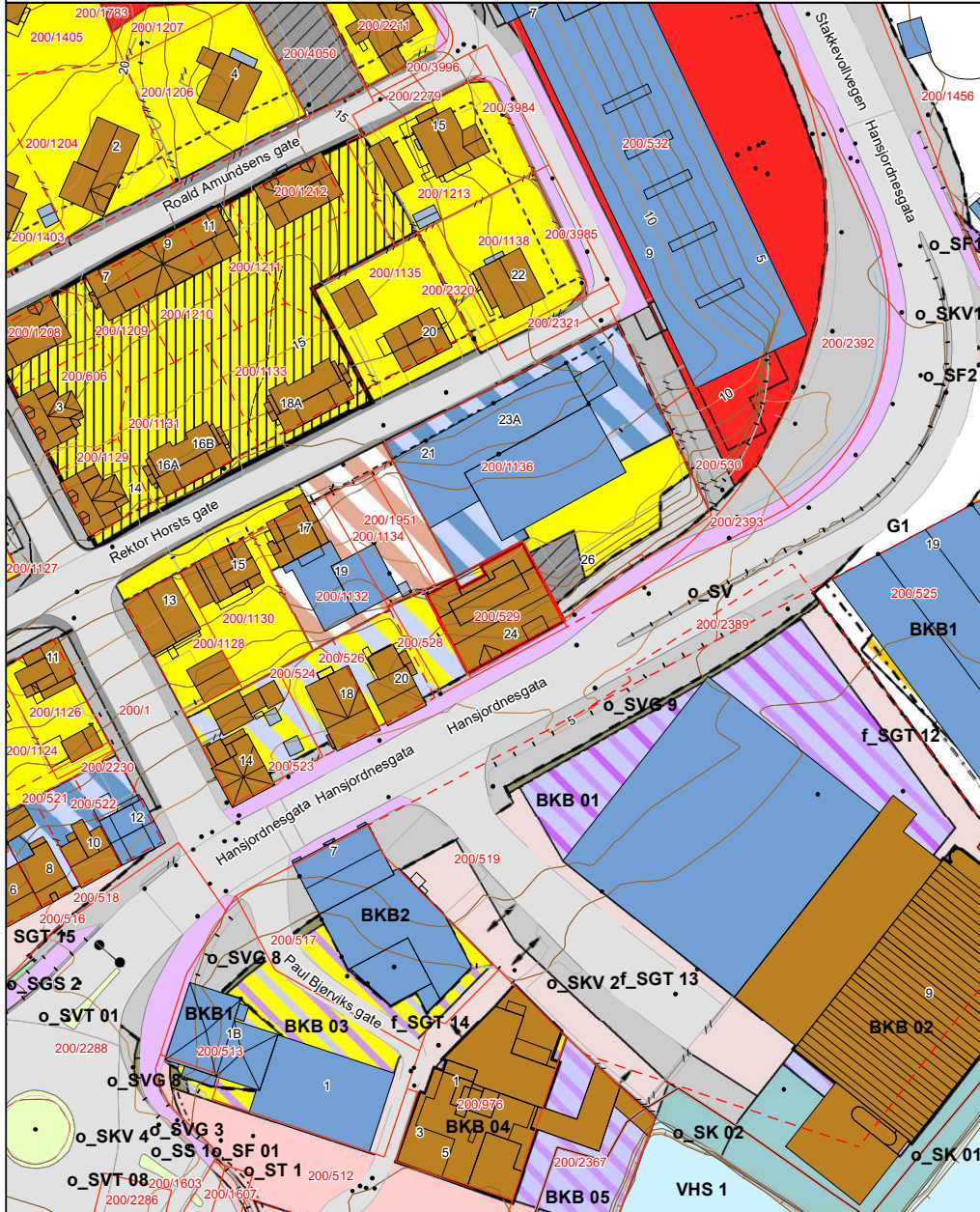
Adresse: Hansjordnesgata 24, 9009 TROMSØ  
Gnr/Bnr: 200/529/0/3

Målestokk: 1:1,000  
Planident: 1089  
Ikrafttredelsesdato: 11.10.1989

Koordinatsyst: UTM33/Euref89  
Dato: 2025-09-04



Tromsø kommune  
Byutvikling



## Tegnforklaring - Reguleringsplan

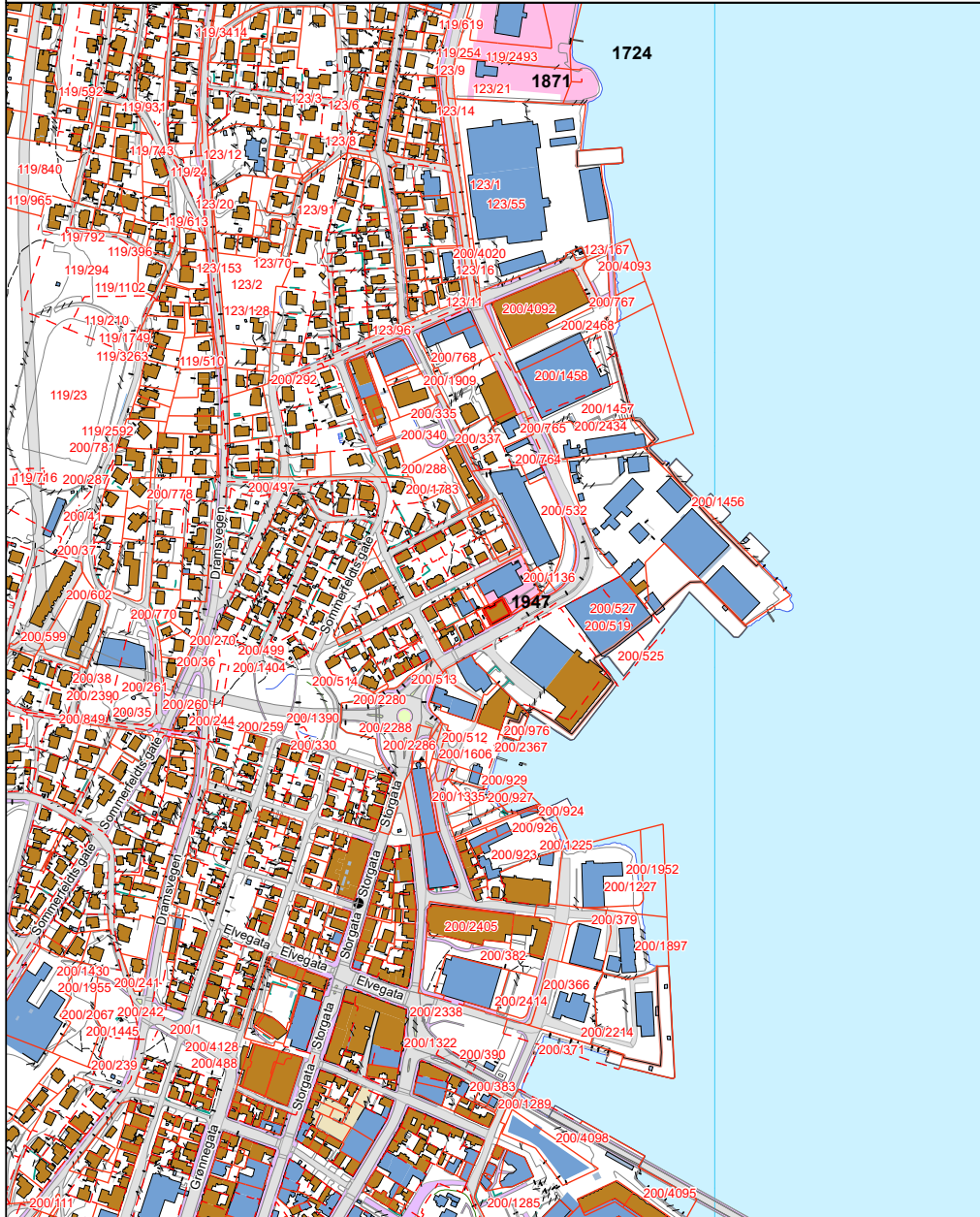
- Stolpe
  - Formålgrense
  - Andre bestemmelsehjemler
  - ||||| 661 - Bevaring av bygninger
  - Regulert høyde
  - 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
  - 1802 - Bolig, forretning, kontor
  - 1810 - Forretning, kontor
  - 1811 - Forretning, kontor, industri
  - 1830 - Kontor, industri
  - 2010 - Veg
  - 2011 - Kjøreveg
  - 2012 - Gate med fortau
  - 2013 - Torg
  - 2014 - Gatetun
  - 2015 - Gang- sykkelveg
  - 2017 - Sykkelveg, -felt
  - 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
  - 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
  - 2041 - Kai
  - 3050 - Park
  - 6220 - Havneområde i sjø
  - Områder for boliger m/tilhørende anlegg
  - Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
  - Kjørevei
  - Annen veggrunn
  - Gang- / sykkelveg
  - Gangveg
  - Gatetun
  - Parkeringsplass
  - Felles avkjørsel
  - Bolig / Forretning
  - Forretning / Kontor
  - Annet kombinert formål
- Eiendomsgrense
  - - - - Usikker eiendomsgrense
  - Andre typer bygg/aneggslinjer
  - Gjerde
  - MurFrittstående
  - MurLoddrett
  - KaiBryggeKant
  - TraktorvegStiLinje
  - - - - Sti
  - Vann linje
  - Kystkontur tekniske anlegg
  - VeggrøftÅpen
  - ▨ TiltakFlate
  - Bygning uten matrikelinformasjon
  - Bolig, uthus, landbruk
  - Bygning, annen kjent type
  - Vegflate
  - VegGåendeOgSyklende
  - Trafikkøy
  - VegKjørende
  - Vannflate
  - Valgt eiendom
  - 1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
  - - - - 1211 - Byggegrense
  - 1213 - Planlagt bebyggelse
  - - - - 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - - - - 1221 - Regulert senterlinje
  - - - - 1222 - Frisiktlinje
  - - - - 1223 - Regulert kant kjørebane
  - - - - 1227 - Regulert støyskjerm

# Pågående regulering

Adresse: Hansjordnesgata 24, 9009 TROMSØ  
Gnr/Bnr: 200/529/0/3  
Planident: 1947  
Målestokk: 1:5,000  
Koordinatsyst: UTM33/Euref89  
Dato: 2025-09-04



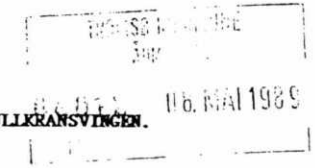
Tromsø kommune  
Byutvikling



B1210 89  
5 sider

63

TROMSØ KOMMUNE



## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KULLKRANSVINGEN. PLAN 504/1089

Dato: 15.08.88  
Dato for siste revisjon: 25.04.89  
Dato for kommunestyrets vedtak: 11.10.89  
Dato for egengodkjenning/stadfesting: .....

### I

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

### II

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

#### 1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1 Boligbebyggelse
- 1.2 Bolig- /forretningsbebyggelse
- 1.3 Kontor- /forretningsbebyggelse
- 1.4 Forretning- /industribebyggelse
- 1.5 Hybelbygg

#### 3. TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Kjøreveg
- 3.2 Fortau og gangveg

#### 4. FRIMRÅDER

- 4.1 Lekeplass

#### 6. SPESIALOMRÅDER

- 6.1 Bevaringsverdige kommunale boliger

#### 7. FELLESOMRÅDER

- 7.1 Felles atkomst/parkering



### III

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

## 1. BYGGEOMRÅDER

### 1.1 Boligbebyggelse

Feltene B1, B2, B3, B4, og B6 skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

For felt B1 gjelder:

- a) Langs feltets avgrensning mot Hansjordnesgata og Stakkevollvegen kan det bygges i 3-4 etasjer. Bebyggelsen skal utformes som sammenhengende bygning. Det tillates forretning/parkering i underetasjen.
- b) I feltets resterende del kan det bygges i maks. 3 etasjer. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger.
- c) Grad av utnyttelse for felt B1: Tomteutnyttelse, TU-100%, tillatt bebygd areal, BYA-50%.
- d) Langs feltets avgrensning mot Hansjordnesgate/Stakkevollvegen skal bygningene tjene som støyskjerm for eksist. og ny bebyggelse. Det skal være en gangforbindelse fra Hansjordnesgate/Stakkevollvegen igjennom bebyggelsen mot Rektor Horsts gate, som vist i prinsippet på plankartet.
- e) Mot Hansjordnesgata/Stakkevollvegen skal ny bebyggelse gis en fasadeisolerings slik at støynivået innendørs ikke overstiger 30-35 dBA for boligbebyggelse og 40-45 dBA for forretnings-/kontorbebyggelse, og for utendørs oppholdsområder skal støynivået ikke overstige 55-60 dBA i.h.t. miljøverndepartementets retningslinjer.
- f) I byggefeltet skal det anlegges en felles nærlekeplass på minimum 200 kvm. Lekeplassen skal opparbeides av utbygger/ brugsretshavere.
- g) Det skal ikke gis byggetillatelse i felt B 1 før det foreligger en avtale om opparbeiding av felt FR.

For felt B2, B3 og B4 gjelder:

- h) Ny bebyggelse oppføres i maks. 3 etasjer, (inkl. evt. sokkel- og loftsetasje). Bebyggelsen skal utformes som frittliggende bygninger. Ny bebyggelse skal i størrelse og utforming tilpasses den øvrige bebyggelse i kvartalet.
- i) Grad av utnyttelse for felt B2: tomteutnyttelse, TU-45%.
- j) Grad av utnyttelse for felt B3: tomteutnyttelse, TU-30%.
- k) Grad av utnyttelse for felt B4: tomteutnyttelse, TU-60%.

For felt B6 gjelder:

- k) For B6 gjelder bestemmelsene i 1.2 c midlertidig. Ved totalskade/brann/riving kan ny bebyggelse føres opp med samme etasjeantall, gulvflate og utnyttelsesgrad som eksisterende bebyggelse på eiendommen.

- 1) Ved opphør/flytting av virksomheten skal arealbruken i området gå over til boligformål og bestemmelsenes pkt.1.1 h og 1.1 k gjøres gjeldende.

### 1.2 Bolig-/forretningsbebyggelse

Felt B5 er avsatt til bolig og forretning med tilhørende anlegg.

- a) Bebyggelsen skal være i maks. 4 etasjer (inkl. evt. sokkel- og loftsetasje). Ny bebyggelse skal i størrelse og utforming tilpasses den øvrige bebyggelse i kvartalet.
- b) Grad av utnyttelse for felt B5: tomteutnyttelse, TU-200%, tillatt bebygd areal, BYA-50%.
- c) I området for kontor- og forretningsbebyggelse skal den ubebygde del av tomta gis en tiltalende behandling. Denne delen tillates ikke utnyttet til lagring. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig plass for varetransport.
- d) Punkt 1.1 e gjøres gjeldende også for felt B5.

### 1.3 Kontor-/forretningsbebyggelse

Felt F1 kan nyttes til kontor og forretning med tilhørende anlegg.

- a) Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer. Grad av utnyttelse: tomteutnyttelse, TU-60%.
- b) Punkt 1.2 c gjøres gjeldende også for område F1.

### 1.4 Forretnings-/industribebyggelse

Feltene F2 og F3 skal nyttes til bygninger for lettere industri/-bilverksted og til kontor/forretning med tilhørende anlegg.

- a) For F2 og F3 gjelder at bebyggelsen kan føres opp med maks. 3 etasjer (inkl. evt. sokkel- og loftsetasje). I den del av F 2 som vender mot E. Vangbergsgate tillates maks. 2 etasjer (inkl. evt. sokkel- og loftsetasje).
- b) Grad av utnyttelse for feltene F2 og F3: tomteutnyttelse, TU-150%.
- c) Bygging på F2's sørlige del tillates ikke før gjerde og beplantning etter bestemmelsene pkt. 4.1 a er etablert.
- d) Punkt 1.2 c gjøres gjeldende også for felt F2 og F3.

### 1.5 Hybelbygg

Området skal nyttes til hybelbygg for kriminalomsorg i frihet.

- a) Grad av utnyttelse for felt A: tomteutnyttelse, TU-40%.

## 3. OFFENTLIGE TRAFIKOMRÅDER

### 3.1 Kjøreveg

- a) Kjøreveg med skulder/rabatt påført reguleringskartet er retningsgivende for opparbeidelsen.

3.2 Gangveg

- c) Fortau med skulder/rabatt påført reguleringskartet er retningsgivende for opparbeidelsen.
- d) Gangvegen mellom Rektor Horstsgate og ny veg fra Søren Zakaiasensgate kan benyttes til bilatkomst for del av B1 jvf. punkt 1.1 b samt for kjøring til og fra eiendommene i Rektor Horstgt.
- e) Gangveg gjennom B1 etter trasé som er vist prinsipielt på plankartet.

4. FRIOMRÅDER4.1 Lekeplass

Friområdet skal opparbeides som offentlig lekeplass.

- a) Området skal avgrensnes mot forretning-/industriområdet med beplantning og gjerde.

6. SPESIALOMRÅDE6.1 Bevaringsverdige kommunale boliger

- a) Eksisterende boliger utbedres og vedlikeholdes i samsvar med "Utbedringsprogram for Bukta", vedtatt i bygningsrådet i B-sak nr. 113/88.

7. FELLESOMRÅDER7.1 Felles atkomst/parkering

- a) Områdene F11 og F12 skal opparbeides og vedlikeholdes av henholdsvis utbyggeren/bruksrettshaverne av A og B1.

## V

I medhold av plan- og bygningslovens § 24 skal det godkjennes en bebyggelsesplan for felt B1, F2 og F3 etter plan- og bygningslovens § 28-2 før det kan gis byggetillatelse innenfor feltene.

Bebyggelsesplanen for felt B1 skal vise:

- felles atkomst
- felles parkering
- felles lekeplass og beplantning
- interne kjøre- og gangveggers utforming og stigning
- offentlig gangveg
- tomtedeling, avskjerming, inngjerding
- bygningenes plassering, høyde og takform
- nytt terrengnivå
- det skal vedlegges beregninger som viser at bebyggelsen vil tilfredsstille kravene til utendørs og innendørs støynivå.
- Antall parkeringsplasser.

Bebyggelsesplan for felt F1 skal vise:

- atkomst,
- parkering,
- tomtedeling,
- bygningenes plassering, høyde og takform,
- nytt terrengnivå,
- antall parkeringsplasser.

Bebyggelsesplan for F2 og F3 skal vise:

- atkomst
- parkering
- tomtedeling, avskjerming, inngjerding
- bygningenes plassering, høyde og takform
- nytt terrengnivå
- For bebyggelse mot Stakkevollvegen skal det vedlegges beregninger som viser at bebyggelsen vil tilfredsstille kravene til utendørs og innendørs støynivå.
- Antall parkeringsplasser.

## IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende

FELLESBESTEMMELSER

- a) Det skal ikke gis byggetillatelse for boliger før kravene til utendørs og innendørs støynivå i disse bestemmelsene er tilfredsstilt.
- b) Antall parkeringsplasser og etablering av disse avgjøres i medhold av kommunens vedtekter til bygningslovens § 69, for de som ikke bestemmes nærmere i bebyggelsesplan.
- c) Etter at denne reguleringsplanen er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.

Plansjefen/HS 11.01.89

## Planbestemmelser

Kommunedelplan 0253 for  
byutviklingsområde Stakkevollvegen

Vedtatt:

25.04.2018 (sak 85/18)

Revisjon av området benevnt «Midtbyen» vedtatt:

24.04.2019 (sak 58/19)



Sammen for et varmt  
og livskraftig Tromsø

## INNHALDSFORTEGNELSE

<b>I</b>	<b>Rettsvirkning av kommunedelplanen, pbl § 11-6.....</b>	<b>3</b>
1.	Rettsvirkning – formål.....	3
1.1.	Rettsvirkning generelt .....	3
1.2.	Formålet med kommunedelplanen.....	3
1.3.	Forholdet mellom kommuneplan, kommunedelplanen og reguleringsplaner .....	4
<b>II</b>	<b>Generelle og tematiske bestemmelser, pbl § 11-9.....</b>	<b>5</b>
2.	Plankrav og rekkefølgekrav, pbl § 11-9 nr. 1 og 4 .....	5
2.1.	Generelt plankrav.....	5
2.2.	Områderegulering – delområder .....	5
3.	Boliger og bomiljø .....	6
3.1.	Skoleutbygging – rekkefølgekrav .....	6
3.2.	Barnehage .....	6
3.3.	Trygg trafikk for barn og unge.....	6
4.	Kulturminner og kulturmiljøer, pbl § 11-9 nr. 7.....	6
4.1.	Bygninger regulert til bevaring.....	6
5.	Bydelsutvikling og knutepunktsstrategi .....	6
5.1.	Generelle bestemmelser .....	6
6.	Transport og parkering, pbl § 11-9 nr. 3 og 4.....	7
6.1.	Transport.....	7
6.2.	Parkering, pbl § 11-9 nr. 5.....	7
7.	Teknisk infrastruktur, pbl § 11-9 nr. 3 .....	7
7.1.	Krav til tekniske planer .....	7
7.2.	Overvannstraséer, viktige flomveger/avløp VA nr. 1, 2, 4, 6, 8, 9 og 10.....	7
7.3.	Ledningstraséer, viktige flomveger/avløp VA nr. 3, 5 og 7 .....	8
7.4.	Overvannstraséer, viktige flomveger/avløp VA nr. 11-19 .....	8
8.	Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet, pbl § 4-3.....	8
8.1.	Risiko- og sårbarhetsanalyser.....	8
8.2.	Høyderestriksjoner flytrafikk.....	9
<b>III</b>	<b>Bestemmelser til arealformål, pbl § 11-10 og § 11-11 .....</b>	<b>10</b>
9.	Bebyggelse og anlegg, pbl § 11-7 nr. 1.....	10
9.1.	Detaljregulering - fellesbestemmelser .....	10
9.2.	Bebyggelse og anlegg - detaljregulering .....	10
9.3.	Bebyggelse og anlegg – områderegulering .....	14
10.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	14
10.1.	Interngate.....	14
10.2.	Overgang land/sjø .....	15
11.	Grønnstruktur, PBL § 11-7 Nr 3 .....	15
11.1.	Generelle bestemmelser .....	15
11.2.	Friområde.....	15
11.3.	Park .....	15
11.4.	Rekkefølgekrav grønnstruktur GF 1-5 og o_GP .....	15
12.	Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl § 11-7 nr. 6 .....	16
12.1.	Bebyggelse i strandsonen – 100-metersbeltet, pbl § 11-11, nr. 4 .....	16
<b>IV</b>	<b>Bestemmelser til hensynsoner .....</b>	<b>17</b>
13.	Sikrings-, støy- og faresone, jf. pbl § 11-8 a .....	17
13.1.	Støyavvikssone .....	17
13.2.	Grunnforhold i sjø – marine avsetninger H_310.....	17
14.	Infrastruktursone, pbl § 11-8 b.....	17
14.1.	Stakkevollvegen med sideveger H_410.....	17
15.	Sone med angitte særlige hensyn, pbl § 11-8 c.....	17
15.1.	Hensynssone bevaring kulturmiljø H_570.....	17
15.2.	Båndleggingssone etter lov om kulturminner H_730 .....	17

## PLANBESTEMMELSER – KOMMUNEDELPLAN 0253 FOR BYUTVIKLINGSOMRÅDE STAKKEVOLLVEGEN

Dato for 1. gangs behandling i formannskapet.....	19.05.2017
Dato for kommunestyrets vedtak.....	25.04.2018
Dato for 2. gangs behandling i formannskapet.....	04.12.2018
Dato for kommunestyrets vedtak, Midtbyen.....	24.04.2019

### I Rettsvirkning av kommunedelplanen, pbl § 11-6

#### 1. Rettsvirkning – formål

##### 1.1. Rettsvirkning generelt

Kommunedelplanen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) § 11-1, 3. ledd, og bestemmelsene er hjemlet i § 11-8 – § 11-11.

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

##### 1.2. Formålet med kommunedelplanen

Kommunedelplanen er en oppdatering og revitalisering av deler av plan 0229 Stakkevollvegen – Tromsømarka, og består av plankartet, planbestemmelsene og planbeskrivelsen m/vedlegg, herunder også Storyboard Stakkevollvegen for områdeutviklingen slik den til enhver tid foreligger.

Kommunedelplanen trekker opp langsiktige mål for en utvikling og omforming av planområdet som sentrumsområde med sentrumsfunksjoner: høy arealutnyttelse, varierte arealformål, tett bebyggelse og større bygningsvolumer der dette inngår som gode elementer som fremmer en urban byutvikling.

Området skal være attraktivt for eksisterende og ny næringsvirksomhet, servicevirksomhet og boliger, og fremstå med en profil som underbygger at det knytter sammen bysentrum og universitets- og sykehusområdet i Breivika.

Utbyggingstiltak skal bidra til å overføre vesentlige deler av transportbehovet fra privatbil til kollektivtransport, gange og sykkel.

Det skal legges vekt på og ivaretas bærekraftige energiløsninger, gjennomgående grønnstruktur og gang- og sykkelveger, grønne og blå områder av god kvalitet for lek, trivsel, opphold og rekreasjon, og offentlige rom for den urbane opplevelsen.

Områderegulering utarbeides av kommunen, jf. pbl § 12-2 andre ledd, og forutsettes å skje i dialog med berørte grunneiere, utbyggere og andre myndigheter. Det kan fremmes detaljregulering uten områderegulering, men med begrensninger med hensyn til tomteutnyttelse, høyde og volum som følger av bestemmelsene. Detaljreguleringen må, etter kommunens skjønn, i slike tilfeller ikke vanskeliggjøre den langsiktige utviklingen av området. Dette gjelder også igangsatte/pågående detaljreguleringer (2017).

Intensjonen for «Midtbyen» er å realisere et bydelssenter. Detaljreguleringsplaner for ulike delfelt skal sørge for utvikling av et helhetlig bydelssenter for alle. Eiendommene i «Midtbyen» transformeres gjennom detaljreguleringer med hensyn til eiendommens størrelse og eksisterende virksomheter. Rekkefølgekrav tilknyttet detaljreguleringer her vil sørge for at intensjonene i kommunedelplanen følges, og at gjennomgående interngate med nærhet og sikt til havet sikres gjennom hele planområdet til kommunedelplanen.

### 1.3. Forholdet mellom kommuneplan, kommunedelplanen og reguleringsplaner

Bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel, plan 0142, gjelder med mindre noe annet er bestemt i kommunedelplanen. Ved motstrid gjelder kommunedelplanen foran kommuneplanen.

Kommunedelplan 0229 for Stakkevollvegen-Tromsømarka gjelder fortsatt for de områdene som ikke omfattes av kommunedelplan 0253. For de områdene som overlappes gjelder ikke plan 0229.

Kommunedelplan 0143 «Kystsoneplan Tromsøregionen – interkommunal kystsoneplan for kommunene Balsfjord, Karlsøy, Lyngen, Målselv og Tromsø», fastlegger arealbruk i sjø og havneområder. Ved motstrid går Kystsoneplanen (30.9.2015) foran kommunedelplanen 0253.

Kommunedelplanen gjelder ved motstrid foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

Bestemmelser i følgende reguleringsplaner om veger, bebyggelsesstruktur, tomteutnyttelse og byggehøyde, skal ikke gjelde for nye søknadspliktige tiltak (pbl § 20-1) innenfor planområdet til plan 0253:

- 0021 – 30.03.65 S. Zakariassens gt. - Dramsvn - Breivik Søndres sydgr.
- 0110 – 24.10.74 Borgtunvn - Tverrforb - Stakkevollvn, endring
- 0580 – 05.07.76 Breivang 119/747, Ishavsvegen, Tverrforbindelsen
- 1045 – 16.03.88 Skriverplassen, Hansjordnesbukta
- 1089 – 11.10.89 Kollkransvingen
- 1216 – 29.09.93 Del av Nordhaug 119/150
- 1337 – 07.02.96 Paul Bjørrvigs gate 1-3
- 1430 – 30.08.00 Godthåp, 119/174, Stakkevollveien
- 1569 – 09.06.05 Stakkevollvegen – avkjørsel

Bestemmelser om verneverdig bebyggelse i plan 1216 skal fortsatt gjelde.

Ved regulering skal arealformål og tomteutnyttelse i følgende reguleringsplaner, vedtatt i 2009 eller senere, legges til grunn, med mindre annet er fastsatt i plan 0253, eller dersom arealformål og/eller tomteutnyttelse vil være til hinder for gjennomføring av langsiktige mål i plan 0253:

- 1696 – 26.08.09 Brannstasjon i Kullkransvingen
- 1684 – 27.04.11 Trofi – Stakkevollvegen
- 1730 – 27.08.14 Stakkevollvegen 63 og 65, 117/3792 m.fl. – Nordøya sjøfront
- 1778 – 27.08.14 Stakkevollvegen 11
- 1749 – 20.03.16 Politihus, Stakkevollvegen
- 1821 – 23.11.16 Reguleringsplan for Stakkevollvegen
- 1624 – 19.06.13 Stakkevollvegen 29-37 (Kræmer brygge)

## II Generelle og tematiske bestemmelser, 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), bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr. 6), tillates ikke søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 før området inngår i ny reguleringsplan. Det samme gjelder for områder med reguleringsplan vedtatt før 2009.

Krav om reguleringsplan gjelder ikke mindre tilbygg/fasadeendringer på eksisterende boliger.. Tiltak kan ikke bryte vesentlig med planens intensjoner, jf. planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og storyboard.

Mindre søknadspliktige tiltak, herunder mindre tilbygg og samt bruksendring innenfor næringsformål forutsetter ikke reguleringsplan såfremt de ikke vanskeliggjør realisering av planens intensjoner, jf. jf. planbeskrivelse, plankart, planbestemmelser og storyboard.

Plankravet gjelder heller ikke ved etablering av ny næringsbebyggelse inntil 2000 m<sup>2</sup> BRA i delområdene BN1 og BN2, i tillegg til eksisterende næringsbebyggelse 9850 m<sup>2</sup> BRA i BN1 og 3550 m<sup>2</sup> BRA i BN2. Kommunen kan imidlertid, avhengig av tiltakets størrelse og omfang og dets innvirkning på infrastruktur og bebyggelse i omkringliggende områder, stille vilkår i byggetillatelsen om at grøntarealer og infrastruktur for sikring av forutsatte kvaliteter for området må være utbygd før det kan gis igangsettingstillatelse, jf. pbl § 11-9 pkt. 4 og 6.

På ubebygde eiendommer tillates ikke nye tiltak etter pbl § 1-6 før området inngår i ny reguleringsplan.

*Byggeområdene i «Midtbyen» kan reguleres trinnvis når dokumentasjonskravene er oppfylt (KST 58/19).*

Kommunen kan kreve ny reguleringsplan også for områder med reguleringsplan vedtatt i 2009 eller seinere, dersom et tiltak vil være til hinder for oppnåelse av langsiktige mål i plan 0253, herunder bygging av gjennomgående interngate.

#### 2.2. Områderegulering – delområder

En områderegulering kan omfatte flere delområder. Avgrensningene fastsettes etter kommunens skjønn. Tomteutnyttelse beregnes for hvert delområde.

Områder vest for plangrense vest kan inngå i områdereguleringene og reguleres for høyere utnyttelse enn det som følger av plan 0229.

##### 2.2.1. Rekkefølgekrav ved områderegulering

Ved områderegulering skal det gjennom rekkefølgekrav sikres at forutsatte kvaliteter innenfor området og i grense mot tilstøtende områder ivaretas gjennom hele utbyggingsprosessen.

##### 2.2.2. Utbyggingsrekkefølge

Søknadspliktige tiltak innenfor planområdet kan ikke igangsettes før nødvendig offentlig trafikkareal og vann- og avløpsanlegg er etablert. Nærmere bestemmelser om rekkefølgekrav skal tas inn i reguleringsplan.

##### 2.2.3. Stedsanalyse

Ved område- og detaljregulering skal det utarbeides stedsanalyse som omfatter hele planområdet samt bebyggelse rundt som grenser til området/tilliggende veg. Grunnleggende analyser i Storyboard Stakkevollvegen vil være utgangspunkt for mer konkrete stedsvurderinger.

Områdeavgrensningen og stedsanalysens formål avklares med kommunen før oppstart av regulering.

#### 2.2.4. Boligosiale tiltak

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

Ved regulering av nye boligområder skal målene i kommunens boligpolitiske handlingsplan, vedtatt av kommunestyret 29.04.15, legges til grunn.

### 3. Boliger og bomiljø

#### 3.1. Skoleutbygging – rekkefølgekrav

Ved regulering av nye boligområder skal det gjennom rekkefølgekrav sikres at bygging av nye boliger skjer i takt med etablering av nødvendig skolekapasitet i området.

Ved regulering skal det gjennom rekkefølgekrav sikres etablering av trafikkikker skoleveg fra alle boligområder frem til tilhørende skole.

#### 3.2. Barnehage

I henhold til kommuneplanens bestemmelser om barnehager skal det i alle reguleringsplaner vurderes behov for å avsette areal til barnehage. Barnehagetomt skal minimum være på 5 daa, jf. KPA pkt. 7.3.

#### 3.3. Trygg trafikk for barn og unge

- Reguleringsplan med boligformål skal sikre etablering av trafikkikre forbindelser mellom boliger, tilhørende nærlekeplasser og det offentlige vegnettet som ligger innenfor hensynssonen H\_410 i plankartet.
- Strategier og tiltak fra «Trafikkikkerhetsplan for Tromsø 2016-2030» skal legges til grunn for planlegging og vurdering av forbindelser i reguleringsplan.

### 4. Kulturminner og kulturmiljøer, pbl § 11-9 nr. 7

#### 4.1. Bygninger regulert til bevaring

- Lærfabrikken og Barkhuset er regulert til bevaring i reguleringsplan 1696.
- Stakkevollvegen 65 og tilstøtende lossekran er regulert til bevaring i reguleringsplan 1730.
- Bygninger på eiendommen 119/3649 (Gnr/Bnr) er regulert til bevaring i reguleringsplan 1216.

### 5. Bydelsutvikling og knutepunktsstrategi

#### 5.1. Generelle bestemmelser

Området benevnt som «Midtbyen» utgjør bydelsenteret for Stakkevollvegen utviklingsområde, og Stakkevollvegen skal fungere som en kobling mellom Tromsø sentrum og Universitets- og sykehusområdet. Etablering av ny bebyggelse 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 påføre boligområder vesentlige trafikk-, støy- eller andre miljøbelastninger.

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

## 6. Transport og parkering, pbl § 11-9 nr. 3 og 4

### 6.1. Transport

Kommunestyrets vedtak av planer og strategier gjennom prosjektet «Tenk Tromsø», skal legges til grunn som førende for all planlegging innenfor planområdet. Framkommelighet for kollektivtrafikken, syklende og gående skal prioriteres framfor privatbilen, og behovet for økt kapasitet for kollektivtrafikken mellom Breivika og sentrum skal ivaretas ved all transportplanlegging og utarbeidelse av nye reguleringsplaner. Der det anses nødvendig, skal det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av trafikksikringstiltak på Stakkevollvegen.

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

### 6.2. Parkering, pbl § 11-9 nr. 5

#### 6.2.1. Bestemmelser om maksimum og minimum parkeringsdekning

Hele planområdet ligger innenfor Sone 1 Sentrum i kommuneplanens bestemmelser om parkering, som skal gjelde med følgende krav til antall biloppstillings- og/eller garasjeplasser:

- Ved bolig: Maks 0,5 plasser pr boenhet for beboere, maks 0,1 for gjesteparkering.
- For besøkende til handel og service: Maks 1,5 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA.
- For ansatte ved næringsbygg/offentlige bygg: Maks 0,3 plasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA.
- Det skal være minst 2 sykkelparkingsplasser pr boenhet ved bolig og pr 100 m<sup>2</sup> BRA ved næringsbygg/offentlige bygg. For tiltak > 2000 m<sup>2</sup> vurderes totalantallet særskilt.
- Parkeringsplasser til nyttetraffic (tjenestebiler) omfattes ikke av parkeringsnormen (endring grunnet KST 58/19).

#### 6.2.2. Plassering av parkeringsplass for bil

Parkeringsplass for bil skal plasseres i parkeringshus eller -anlegg. Det tillates ikke overflateparkering for biler for beboere/ansatte.

## 7. Teknisk infrastruktur, pbl § 11-9 nr. 3

### 7.1. Krav til tekniske planer

Krav til tekniske planer, teknisk rammeplan, renovasjonsvirksomhet og tilknytning til infrastruktur følger av de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.

Dette gjelder også krav om utarbeidning av rammeplan for VAO-anlegg, samt samferdselsanlegg og grønnstruktur, OSG, i alle reguleringsplaner.

### 7.2. Overvannstraséer, viktige flomveger/avløp VA nr. 1, 2, 4, 6, 8, 9 og 10

Viktige flomveger/avløp VA vist på illustrasjonsplan VAO skal:

- ivareta trykksatte overvannsledninger for sikker overvannstransport fra oppstrøms områder til sjø,
- være flomveg ved overbelastning av de trykksatte overvannsledningene,
- være trasé for overflateavrenning fra Stakkevollvegen,
- være trasé for annen eksisterende og framtidig teknisk infrastruktur som fremkommer av VAO-rammeplanen.

Gjennom arbeidet med VAO-rammeplanen kan justering og eller sammenslåing av traséer vurderes. Traséene 3, 5 og 7 skal også inngå i en slik vurdering.

### 7.3. Ledningstraséer, viktige flomveger/avløp VA nr. 3, 5 og 7

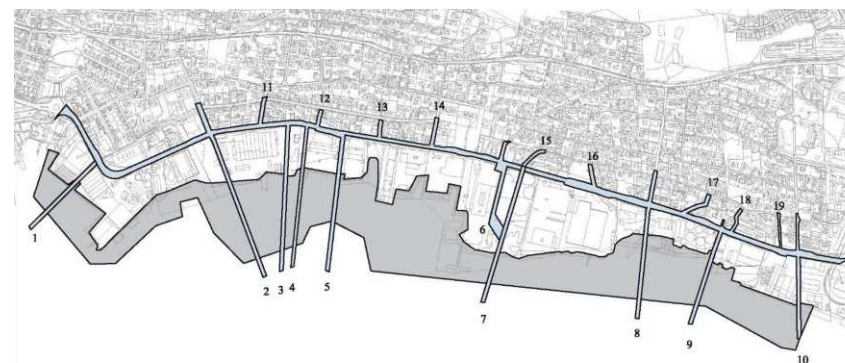
Gjennom VAO-rammeplanen i den enkelte reguleringsplan skal det avklares om

- det foreligger behov for å etablere nye VAO-anlegg i den enkelte traséen,
- det foreligger behov for justering av den enkelte traséen,
- det vil være hensiktsmessig med sammenslåing av traséer beskrevet i viktige flomveger/avløp VA nr. 1, 2, 4, 6, 8, 9 og 10.

### 7.4. Overvannstraséer, viktige flomveger/avløp VA nr. 11-19

Traséene i Illustrasjonsplan skal inngå i VAO-rammeplanene knyttet til de respektive reguleringsplanene og vurderes

- bevart som trasé for eksisterende eller ny teknisk infrastruktur,
- justert som resultat av den framtidige VAO-strukturen beskrevet i VAO-rammeplanen.



Figur 1. Illustrasjonsplan VAO, jf. 7.2-4

## 8. Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet, pbl § 4-3

### 8.1. Risiko- og sårbarhetsanalyser

- Krav vedrørende miljøkvalitet og samfunnsikkerhet, herunder risiko- og sårbarhetsanalyse, havnivåstigning og stormflo, radonfare, skredfare/fare for kvikkleireskred, forurenset grunn, luftforurensning fra veistøv og miljøulempe ved anleggstrafikk følger av de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.
- Ved fare for kvikkleireskred må sikkerhet for omkringliggende arealer (områdestabilitet) avklares.
- Før nye tiltak kan igangsettes på østsiden av Stakkevollvegen, må det foreligge miljøundersøkelser som dokumenterer at grunnen er egnet til den planlagte bruk/bebyggelse.
- Utfylling i sjø forutsetter grunnundersøkelser, stabilitetsvurderinger og miljøundersøkelser.
- Ved all ny bebyggelse skal det utføres geoteknisk vurdering av grunnforholdene.
- Ved eventuell planering/massetilførsel på eksisterende områder (tidligere utfyllinger) langs med sjøen, kreves det grunnforhold dokumentasjon.

- Ved utfylling i sjø kreves det strømanalyse dokumentasjon.
- Det skal brukes rene masser ved utfylling i sjø.

### 8.2. Høyderestriksjoner flytrafikk

Høyderestriksjonsflater/hinderflater for Tromsø lufthavn gjelder innenfor planområdet, og det tillates ikke byggverk, påbygg eller anlegg over kote 54,7 moh. Det kan heller ikke brukes byggekraner over denne høyden, uten at dette på forhånd er varslet til og godkjent av Avinor Tromsø lufthavn.

## III Bestemmelser til arealformål, pbl § 11-10 og § 11-11

### 9. Bebyggelse og anlegg, pbl § 11-7 nr. 1

#### 9.1. Detaljregulering - fellesbestemmelser

##### 9.1.1. Fortetting

Bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel, kapittel 8 om fortetting – forhøyet tomteutnyttelse ved etablering av nye boligtomter eller nye boenheter, skal ikke gjelde innenfor planområdet for plan 0253, jf. pkt. 2.1 om generelt plankrav.

##### 9.1.2. Avkjørsler

Etablering av nye avkjørsler eller utvidet/endret bruk av eksisterende avkjørsler mot Stakkevollvegen, tillates bare når dette er i samsvar med ny reguleringsplan.

##### 9.1.3. Bebyggelse langs Stakkevollvegen

Det tillates ikke boliger i første etasje vendt mot Stakkevollvegen.

Det fastsettes generell byggegrense langs begge sider av Stakkevollvegen i hele planområdet, 3,0 m fra planlagt ytre fortauskant. Sidearealet skal opparbeides som utvidelse av gaterommet, og tillates ikke brukt til parkeringsplasser eller parkeringsformål.

##### 9.1.4. Siktlinjer mot sjø

Siktlinjer mot sjøen langs Søren Zakariassens gate, Tøllefsens skipsverft «Slippen» og Grøholdtvegen skal opprettholdes gjennom plassering av bygninger og park- og friområder.

##### 9.1.5. Tomteutnyttelse

Ved beregning av BRA eller BYA skal alt målbart areal i hht. NS 3940 medregnes.

### 9.2. Bebyggelse og anlegg - detaljregulering

#### 9.2.1. Stakkevollvegens vestside

Ved utarbeiding av ny detaljregulering uten forutgående områderegulering gjelder følgende:

- En reguleringsplan skal dekke hele bredden mellom Stakkevollvegen og parallellvegene i hele planens lengde.
- Reguleringsplan skal ivareta områdets muligheter, herunder omkringliggende arealer og eiendommer, for videre utvikling i henhold til de langsiktige mål i plan 0253.
- Krav til parkeringsplass/garasje følger av pkt. 6.2 ovenfor.
- Kommuneplanens støybestemmelser gjelder for arealbruk og bebyggelse.
- Arealformål fremgår av plankartet.
- %-BYA skal ikke overstige 35 % per eiendom.
- Krav til minste uteoppholdsareal (MUA), lekeplasser og felles uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanbestemmelsenes kapittel 4 og 8, gjelder tilsvarende.
- Uteoppholdsarealer for lek må planlegges i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, slik at lekeplassen får hensiktsmessige forhold med tanke på vind, sol og støy, slik at bruk av støyskjerm unngås.
- Det skal ikke etableres boliger i 1. etasje mot Stakkevollvegen.
- Gulvnivå i 1. etasje langs Stakkevollvegen skal ligge på gateplan mot vegen.
- Maksimal gesimshøyde er 14,4 meter over Stakkevollvegens høydeprofil.

- Høydebegrensningen kan overskrides over korte strekninger, forutsatt tilsvarende lavere gesimshøyde på resterende strekninger, når dette gir arkitektonisk begrunnet brudd i fasaden.

### 9.2.2. Stakkevollvegens østside

Ved utarbeiding av ny reguleringsplan gjelder følgende:

- Intensjonene i Storyboard Stakkevollvegen skal legges til grunn for detaljreguleringer.
- Krav til lekeplasser og felles uteoppholdsareal følger av kommuneplanbestemmelsenes kapittel 4.
- Areal til gjennomgående gang- og sykkelløsning – interngate, skal sikres i alle reguleringsplaner, i tråd med intensjonene i plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, og storyboard Stakkevollvegen.
- Kommuneplanens støybestemmelser gjelder for all arealbruk og bebyggelse.
- Bebyggelse langs Stakkevollvegen tilpasses kravene til støyavviksone, jf. pkt. 13.1. For de delområdene som er aktuelle for detaljregulering, skal maksimal tomteutnyttelse, maksimal byggehøyde (angitt som kotehøyde) og fordeling av formål være:

Feltnummer (felt-id)	Tillatt m <sup>2</sup> (BRA)	Høyde +C m (maks)	% Bolig (maks)	% Næring (maks)	% Forretning (maks)	% Tjeneste (maks)
BKB 2	36000	37	0	100	10	0
BOP 2	18000	26,5	0	0	0	100
BKB 3	17000	42,5	35	60	20	0
BKB 5	13000	21	0	60	90	0
BKB 6	61100	26,5	50	60	10	40
BKB 9	20500	27,5	0	100	15	0
BKB 10	1200	21	0	100	100	0
BKB 11	47700	41,2	0	100	10	0
BKB 12	8000	25	0	100	35	0
BKB 13	6400	21	0	100	50	0

### 9.2.3. «Midtbyen» (BS1, BKB7, BKB8, o\_BOP3, o\_GP B3, GF4, BKB17, BKB18, B4)

Området skal ha en funksjonsblanding, med høy arealutnyttelse, tydelige sentrumsfunksjoner og offentlig torg eller park.

- Detaljhandel skal etableres i tråd med punkt 9.2.1. i Kommuneplanens arealdel planbestemmelser 2017-2026, tabell 3 – bydelssentrene. Utvidelse av handelstilbudet kan skje i detaljreguleringer.
- Bydelssenteret skal utvikles med fremtidsrettete kollektivløsninger, jf. arbeid med Stakkevollvegen og Tromsøpakke 3.

Tekniske infrastruktur

- VAO og OSG rammeplaner skal inngå i alle reguleringsplaner jfr. Kapittel 7 i kommunedelplanen. Tekniske rammeplaner skal omfatte felt slik de fremgår av kommunedelplanens illustrasjonskart i planbestemmelse punkt 7.4.

Rammeplaner skal både beskrive feltets totale løsning, og sammenheng med trinnvis utbygging jf. Kommuneplanens arealdel 2017-2026, kapittel 11, og kommunens planveileder for reguleringsplaner.

Stedanalyse

- Stedsanalyse utarbeides ved detaljregulering jfr. Punkt 2.2.3 i kommunedelplanen 0253, og skal si noe om planområdet samt bebyggelse rundt som grense til området. Storyboardet vil være utgangspunkt for mer konkret stedsvurderinger og gi en overordnet forståelse for utbygging av eiendommen.

### 9.2.4. Midtbyen Øst (BS1, BKB7, BKB8, o\_BOP3, o\_GP)

Midtbyen øst tillates utbygd etter detaljreguleringsplaner.

Ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner gjelder fellesbestemmelser for detaljregulering punkt 9.1 og følgende:

- Bebyggelse skal utformes med variasjon i arkitektoniske uttrykk, høyde, typologi og bebyggelsesmønster. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp. Intensjonene i storyboardet skal legges til grunn for utviklingen.
- Bygninger og offentlige rom, inkludert sjøfront skal tilpasses i skala, høyde og tetthet slik at omgivelsene blir gode å oppholde seg i for mennesker, og stimulerer til variert bruk.
- Krav til lekeplasser, minste uteoppholdsareal (MUA) og felles uteoppholdsareal følger Kommuneplanens arealdel 2017-2026, kapittel 4.
- Uteoppholdsarealer for lek må planlegges i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, slik at lekeplassen får høy kvalitet med tanke på vind, sol og støy. Støyskjermer skal i det lengste unngås.
- Byggegrensen mot Stakkevollvegen kan overskrides over korte strekninger, forutsatt tilsvarende tilbaketrasket bebyggelse på resterende strekninger, når dette gir arkitektonisk begrunnet brudd i fasaden og gode uterom langs veien.
- Areal til gjennomgående gang- og sykkelløsning – interngate, skal sikres i alle reguleringsplaner, i tråd med intensjonene i plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, og storyboard Stakkevollvegen.
- Krav til parkering følger av punkt 6.2 i planbestemmelse.

- Maksimal tomteutnyttelse, maksimal byggehøyde (angitt som kotehøyde), og boligandel skal følge tabellen under:

Tabell 1 Midtbyen øst

Felt	Byggeområder plankart med utfylling	Maks tomteareal inkludert utfylling	Høyde +C m (maks punkthøyde)	Tillatt BRA % Av eksisterende og utfyllt areal	Maks andel bolig av tillatt BRA
		Dekar	Kotehøyde	%	%
Torget øst	o_BOP3, o_GP	21,6	C+ 23,5 m	80%	0%
Kræmer	BS1, BKB7	96,0	C +47,0 m	250%	50%
Bjørnstrand	BKB8	57,0	C + 47,0 m	250%	50%

- Ved utfylling/utbygging i sjø skal sjøfronten utformes med variasjon slik at vannet trekkes inn i utbyggingsareal. Se intensjonen i Storyboard side 60, samt planbeskrivelsen side 26.
- *Plankrav gjelder ikke for søknadspliktige tiltak; utfylling i sjø innenfor byggeområdene i Midtbyen, så fremt det ikke hindrer gjennomføring av planens krav om variert sjøfront (KST 58/19)*

### 9.2.5. Midtbyen vest (B3, GF4, BKB17, BKB18, B4)

Midtbyen vest tillates utbygd etter detaljreguleringsplaner.

Ved utarbeiding av ny detaljregulering uten forutgående områderegulering gjelder følgende:

- En reguleringsplan skal dekke hele bredden mellom Stakkevollvegen og parallellvegene i hele planens lengde.
- Reguleringsplan skal ivareta områdets muligheter, herunder omkringliggende arealer og eiendommer, for videre utvikling i henhold til de langsiktige mål i plan 0253.
- Krav til parkeringsplass/garasje følger av pkt. 6.2 ovenfor.
- Kommuneplanens støybestemmelser gjelder for arealbruk og bebyggelse.
- Krav til minste uteoppholdsareal (MUA), lekeplasser og felles uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanbestemmelsenes kapittel 4 og 8, gjelder tilsvarende.
- Uteoppholdsarealer for lek må planlegges i sammenheng med omkringliggende bebyggelse, slik at lekeplassen får hensiktsmessige forhold med tanke på vind, sol og støy, slik at bruk av støyskjerm unngås.
- Det skal ikke etableres boliger i 1. etasje mot Stakkevollvegen.
- Gulvnivå i 1. etasje langs Stakkevollvegen skal ligge på gateplan mot veggen.
- Maksimal gesimshøyde er 15,0 meter over Stakkevollvegens høydeprofil.
- Høydebegrensningen kan overskrides over korte strekninger, forutsatt tilsvarende lavere gesimshøyde på resterende strekninger, når dette gir arkitektonisk begrunnet brudd i fasaden.
- %-BYA skal ikke overstige 35 % per eiendom.

- Dersom området ønskes utviklet etter områderegulering gjelder tabell under punkt 9.3, KDP.

### 9.3. Bebyggelse og anlegg – områderegulering

- Ved områderegulering legges utviklingsstrategiene i Storyboard Stakkevollvegen og planbeskrivelsen til grunn.
- Tillatt byggehøyde fastsettes ved områdereguleringen, og bør være variert.
- Byggegrensen mot Stakkevollvegen kan overskrides over korte strekninger, forutsatt tilsvarende tilbaketrukket bebyggelse på resterende strekninger, når dette gir arkitektonisk begrunnet brudd i fasaden og gode uterom langs veggen.
- Uteareal/lekeplasser vurderes for området under ett. Uteareal på tak/balkong/terrasse kan medregnes dersom uteareal/parkområde ellers har tilstrekkelig god kvalitet og tilgjengelighet.
- Overflateparkering for biler skal unngås.
- Arealformål fastsatt på plankartet kan fravikes ved områdereguleringen.
- Bebyggelse langs Stakkevollvegen tilpasses krav for støyavvikssone, jf. pkt. 13.1.
- Retningslinjer for utnyttelse i delområder i KDP illustrasjonsplan «Områderegulering» på plankartet datert 06.03.2019, er gitt i følgende tabell:

Nr.	Område	T-BRA	Tomt/utfylling	% Bolig (maks)	% Næring (maks)	% Forretning (maks)
	Navn	Kvadratmeter	Dekar	Prosent	Prosent	Prosent
I	TORGET VEST	40 000	20	80%	50%	5%
II	KULLKRANSVINGEN	36 000	11	0 %	100 %	20 %
III	HANSJORDNESET	17 000	23	0 %	100 %	0 %
IV	MINDE	44 500	21	40 %	80 %	10 %
V	STRANDMO	131 000	76	40 %	80 %	15 %
VIII	TEKNOBYEN	59 000	42	0 %	80 %	5 %
IX	NORDØYA SJØFRONT	72 500	40	30 %	90 %	10 %
X	FORSØKET	28 000	27	20 %	90 %	10 %
XI	GULENG 1	32 000	16	40 %	50 %	10 %
XII	GULENG 2	30 500	15	40 %	50 %	10 %
XIII	LANGSUND	26 500	13	80 %	50 %	10 %
XIV	BREIVANG	65 500	35	40 %	50 %	10 %

## 10. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 10.1. Interngate

- Interngatens trasé fremgår av plankartet, og følger i hovedsak eksisterende strandlinje/sjøfront.
- Den skal opparbeides som en sammenhengende interngate gjennom planområdet, og skal avsettes til offentlig gang- og sykkeløsning.
- Interngaten kan over korte strekninger benyttes som kjøreadkomst til tilstøtende bebyggelse, og skal på disse strekningene opparbeides som gatetun (Shared Space). Strekninger som ikke benyttes som kjøreadkomst kan medregnes som uteareal/lekeareal.

- Traséen kan endres så lenge den sammenhengende forbindelsen ikke brytes og kvalitetene som gang- og sykkelveg opprettholdes.
- Interngaten skal inngå i område- og detaljreguleringsplaner som berøres.
- Interngaten skal bygges og utformes i henhold til kommunalteknisk norm.
- Bebyggelse langs interngaten skal, avhengig av arealbruken, utformes og ha slik avstand at offentlig ferdsel ikke hemmes. Fasade på bygninger/byggverk skal ha avstand minst 7,0 m til senterlinjen for gang- og sykkelarealet.
- Interngaten må utformes på en slik måte at overvann i ledning og på overflate kan renne uhindret til sjø.

#### 10.2. Overgang land/sjø

- Sjøfronten skal utformes med en variert overgang mellom land og sjø som gjør området tilgjengelig for ulike brukergrupper.
- Sjølinjen skal utformes med eller knyttes til en langsgående gangveg for allmenn ferdsel. Der gangveg langs sjølinje og uteoppholdsareal sammenfaller/overlapper kan begge deler medregnes i uteoppholdsareal for bolig. Utforming som gir mulighet for opphold og rekreasjon, ut over å fungere som gangveg, kan også medregnes i uteoppholdsarealet. Gangveg langs sjølinje skal dimensjoneres slik at snørydding med brøytebil er mulig.
- Dimensjonering av gangveg skal baseres på prinsippene i kommunalteknisk norm for «Gang- og sykkelveger».
- Det skal sikres hensiktsmessig utforming, møblering og/eller vegetasjon som markerer skillet mellom private soner og felles/offentlig uteareal.

### 11. Grønnstruktur, PBL § 11-7 Nr 3

#### 11.1. Generelle bestemmelser

- Sjølinjen skal utvikles som en del av grønnstrukturen i området.
- Grønnstrukturen skal være sammenhengende eller knyttes sammen ved etablering av gangveger.

#### 11.2. Friområde

- Friområdene skal være tilgjengelige for allmennheten.
- Friområdene skal opparbeides med egnede turveier, oppholdsplasser og annet leke- og rekreasjonsareal og med naturlige eller bygde ledelinjer og benker, som tilfredsstiller kravene til universell utforming i Byggeteknisk forskrift.

#### 11.3. Park

- Formålet o\_GP skal sikre sammenheng med omkringliggende bebyggelse og sjølinje. Arealet skal være offentlig, og opparbeides som park i tilknytning til bydelssenter og areal avsatt til tjenesteyting.
- Parkområdet skal opparbeides med skilting, belysning, gangatkomst, gangveier og turveier med naturlige eller bygde ledelinjer, toalett, parkering og eventuelt utemøbler, elementer og annet utstyr, som tilfredsstiller kravene til universell utforming i Byggeteknisk forskrift.

#### 11.4. Rekkefølgekrav grønnstruktur GF 1-5 og o\_GP

- Friområdene GF 1-5 skal inngå i reguleringsplan, hvor det gjennom rekkefølgekrav skal sikres at friområdene opparbeides i takt med utbyggingen av området.

- Friområde o\_GP skal være regulert og opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for etablering av boliger i feltene BKB7 og BKB8, eller krav til strøkslek løses innenfor de respektive detaljreguleringer.
- Friområdene kan opparbeides trinnvis dersom:
  - reguleringsplanen omfatter hele friområdet,
  - hvert trinn i utbyggingen ivaretar og sikrer sammenhengende forbindelser,
  - opparbeidet friområde i første trinn er minst 3 da.
  - rekkefølgebestemmelsene sikrer opparbeiding av resterende friområde.

### 12. Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl § 11-7 nr. 6

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

Byggegrense mot sjø følger formålsgrense for bebyggelse og anlegg på plankartet.

#### 12.2 o\_V

Det er ikke tillatt å etablere bygg eller installasjoner som skjermes for lyset fra navigasjonsinstallasjoner.

## IV Bestemmelser til hensynssoner

### 13. Sikrings-, støy- og faresone, jf. pbl § 11-8 a

#### 13.1. Støyavvikssone

Langs Stakkevollvegen vil det, gjennom revisjon av Kommuneplanens arealdel, bli etablert en støyavvikssone: Her kan det, på nærmere fastsatte vilkår, tillates støyfølsom bebyggelse og uterom innenfor rød og gul støysone. Inntil støyavvikssonen vedtas, gjelder eksisterende bestemmelser i Kommuneplanens arealdel.

#### 13.2. Grunnforhold i sjø – marine avsetninger H\_310

Innenfor sonen for marine avsetninger (øst for Politihuset) tillates ikke igangsetting av nye bygge- og anleggstiltak før faren for kvikkleireskred er kartlagt og eventuelle sikringstiltak er iverksatt.

### 14. Infrastruktursoner, pbl § 11-8 b

#### 14.1. Stakkevollvegen med sideveger H\_410

- Hensynssonen omfatter vegarealet med nødvendig sideareal for fremtidig utvidelse. Vegens utforming og bredde fastsettes gjennom Tromsøpakke 3.
- Innenfor hensynssonen tillates ikke tiltak som kan være til hinder for etablering av gode kryssløsninger for kollektivtrafikken, syklende og gående mellom Stakkevollvegen og sidevegene, utvidelse av vegarealene på sidevegene eller etablering av nye avkjørsler fra sidevegene.
- Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner for områder inntil hensynssonen, skal bebyggelse og anlegg ses i sammenheng med byrommet tilknyttet vegen, inkludert annen bymessig bebyggelse mot vegen.
- Ved utarbeiding av ny reguleringsplan for hele eller deler av Stakkevollvegen skal det sikres at utforming av vegens høydeprofil:
  - a. drenerer samferdselsanleggets overflatevann og
  - b. drenerer overflatevann fra bebyggelsen på vestsiden, inn mot overvannstraséer som fremgår av illustrasjonsplan VAO og bestemmelser i kapittel 7.

### 15. Sone med angitte særlige hensyn, pbl § 11-8 c

#### 15.1. Hensynssone bevaring kulturmiljø H\_570

- Bukta/fjæra ved gamle Tøllefsen-slippen, H\_570-2:
  - Strandlinjen og siktsektoren som er tegnet inn på plankartet, skal bevares.
  - Det tillates oppført bro over sonen mellom BKB6 og BKB7 som del av interngaten. Broen skal ha en lett konstruksjon dimensjonert for gang- og sykkeltrafikk. Utformingen skal avklares med kommunens kulturminnerådgiver.
- Hensynssonen omfatter flere bygninger på Stakkevollvegens vestside som er vurdert bevaringsverdige. Bevaring må sikres gjennom regulering.
- Hensynssonen omfatter også Agnforsyningens bygg, Stakkevollvegen 9, hvor takkonstruksjonen og takets utforming er vurdert som bevaringsverdig. Bevaring må sikres gjennom regulering.

#### 15.2. Båndleggingssone etter lov om kulturminner H\_730

Båndleggingen omfatter skipsvrak og område i sjø rundt vraket i påvente av formelt vern.

# HANSJORDNESGATA 24

## Nabolaget Bukta/Hansjordnes - vurdert av 30 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



### OFFENTLIG TRANSPORT

Hansjordnesbukta	2 min
Linje X27, 33, 34, 42, 425	0.1 km
Tromsø lufthavn Langnes	10 min

### SKOLER

<b>Gyllenborg skole (1-7 kl.)</b>	14 min
285 elever, 14 klasser	1.1 km
<b>Prestvannet skole (1-7 kl.)</b>	20 min
340 elever, 34 klasser	1.5 km
<b>Tromsdalen skole (1-7 kl.)</b>	23 min
392 elever, 23 klasser	2 km
<b>Sommerlyst skole (8-10 kl.)</b>	23 min
477 elever, 41 klasser	1.8 km
<b>Grønnåsen skole (8-10 kl.)</b>	6 min
267 elever, 22 klasser	3.4 km
<b>Ishavbyen vgs.avd. Rambergan</b>	12 min
<b>Kongsbakken videregående skole</b>	17 min
620 elever, 23 klasser	1.4 km

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

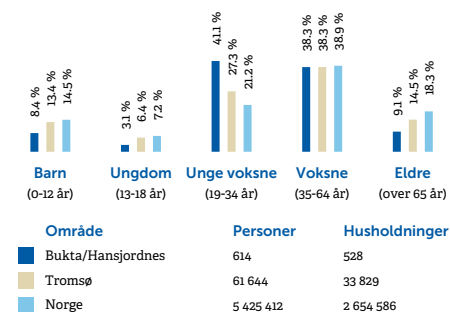
Seminaret P-hus, Tromsø	7 min
-------------------------	-------

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Bra 71/100

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 70/100

**NABOSKAPET**  
Høflige 52/100

### ALDERSFORDELING






### BARNEHAGER

<b>Kvamstykke barnehage (1-5 år)</b>	8 min
92 barn	0.6 km
<b>Kråkeslottet Al (0-5 år)</b>	10 min
63 barn	0.7 km
<b>Gyllenvang barnehage (0-5 år)</b>	17 min
65 barn	1.4 km

### DAGLIGVARE

<b>Joker Storgatbakken</b>	7 min
Søndagsåpent	0.5 km
<b>Kiwi Stakkevollvegen 11</b>	7 min

## PRIMERE TRANSPORTMIDLER





1.  Gående
2.  Egen bil
3.  Sykkel

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 81/100

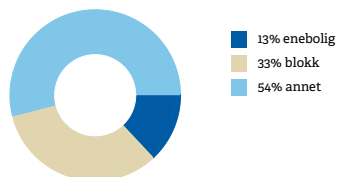
 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 81/100

 **SHOPPINGUTVALG**  
Bra 67/100

## SPORT

- |  |   |
|--|---|
|  <b>Forsøket Balløkke</b>        | <b>3 min</b>   |
| Ballspill  | 0.3 km  |
|  <b>Elvebakken flerbruksbane</b> | <b>12 min</b>  |
| Ballspill  | 0.9 km  |
|  <b>Feel24 The Box</b>           | <b>5 min</b>   |
|  <b>Feel24 Skippergata</b>       | <b>9 min</b>   |

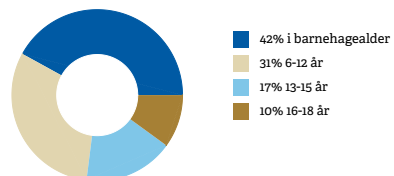
## BOLIGMASSE



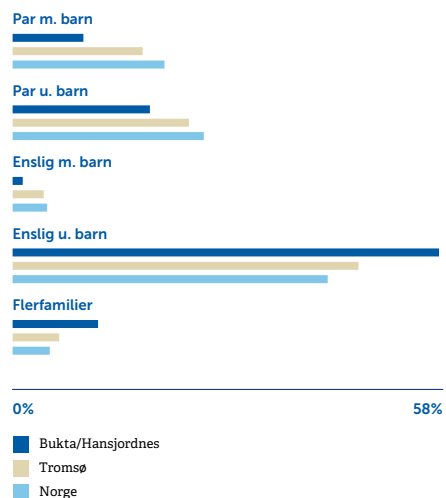
## VARER/TJENESTER

- |   |   |
|---|---|
|  <b>AMFI Veita</b>                 | <b>9 min</b>   |
|  <b>Apotek 1 Stortorget Tromsø</b> | <b>10 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

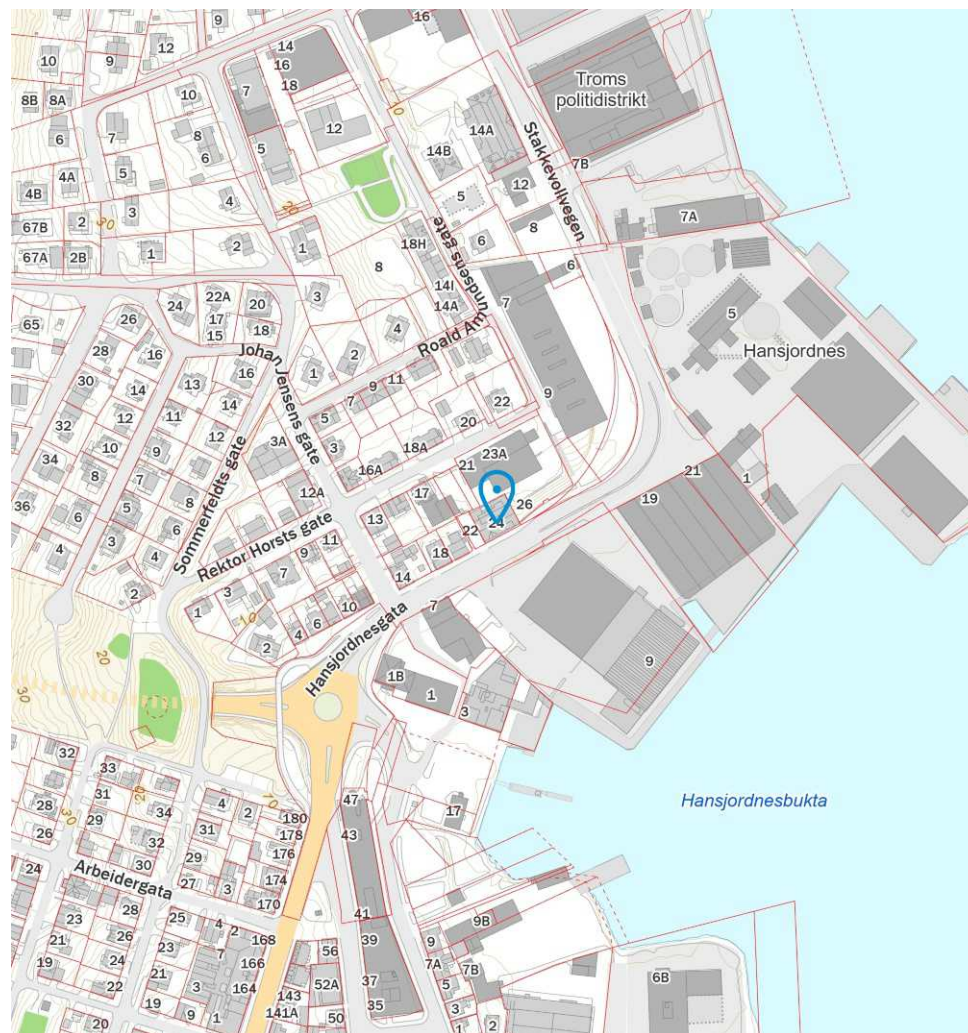
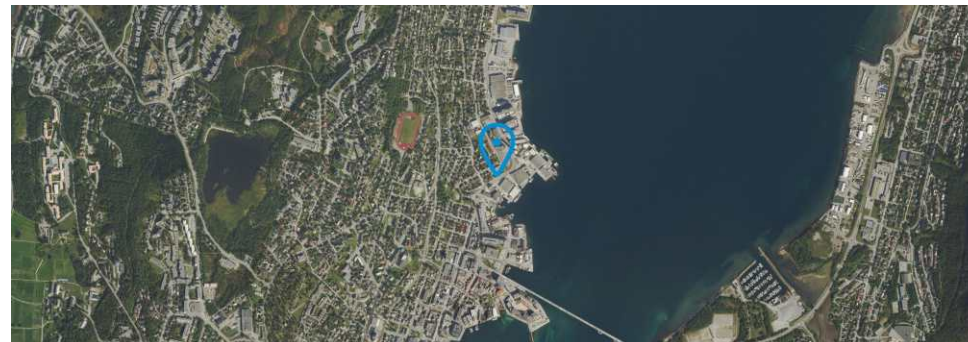


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

	Norge
<b>Gift</b>	<b>19% 33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>72% 54%</b>
<b>Separert</b>	<b>8% 9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>2% 4%</b>



# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, persiener** 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, krokhangte 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 veggglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



# 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

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er 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.

# Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 6 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 9 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).


# 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!

Hilsen oss i

**EiendomsMegler 1**



Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no



# 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

## 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.

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 grunnnet 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.

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250172 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009

Hansjordnesgata 24, 9009 Tromsø.

Gnr. 200, Bnr. 529, Snr. 3, 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 besøkt 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 18250172  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.09.2025

Thea Mietinen Røslie  
Eiendomsmeglerfullmektig

992 91 009  
thea.mietinen.roslie@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget  
Strandgata 22, 9008 Tromsø