

Velkommen til

Tomasjordnes 254, 9024 Tomasjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tomasjordnes 254
9024 Tomasjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 000 000,-	**BRA/BRA-i**	55 / 50 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	3 001 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	193 957,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 195 047,-	**Byggeår**	2006
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 888,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Velkommen til Tomasjordnes 254! Her presenterer vi en arealeffektiv og moderne 2-roms andelsleilighet på bakkeplan, perfekt for deg som ønsker en enkel hverdag i et rolig og etablert nabolag.

Dette er en praktisk leilighet på 50 kvm som ligger i første etasje med egen inngang, noe som gir en behagelig og privat adkomst. Innvendig møtes du av en åpen løsning mellom stue og kjøkken, et grep som skaper en lys og sosial sone med plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Komforten sikres med fjernvarme via radiatorer, i tillegg til elektriske varmekabler på det flislagte badet. Badet er praktisk innredet med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten er energieffektiv med energiklasse B, og TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene. En ekstern bod på 5 kvm i underetasjen gir god lagringsplass. Beliggenheten på Tomasjordnes er ideell, med kort vei til dagligvarebutikker som Eurospar og Rema 1000, samt AMFI Pyramiden. Du har også umiddelbar nærhet til ballbinge, treningssenter og flotte turområder. Kollektivtilbudet er godt med busstopp like ved.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tomasjordnes 254, 9024 Tomasjord

Registerbetegnelse
Andelsnr. 66 i STRANDEN 121 BORETTSLAG, org.nr. 913559932, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 193 957,-
Prisantydning	kr	3 000 000,-
Andel fellesgjeld	kr	193 957,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 195 047,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 202 947,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

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

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 888,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Renter fellesgjeld: kr 819,-
- Avdrag fellesgjeld: kr 395,-
- Grunnleie: kr 4 125,-
- Tv og bredbånd: kr 549,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Stranden 121 Borettslag
Stranden 121 Borettslag er et frittstående borettslag i Tromsø kommune og består av 121 andelsleiligheter. Forretningsfører er Boligbyggelaget Nord, og styreleder er Jan Tore Olsborg. Kontakt: stranden121@mittbonord.no. Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det.

Styret planlegger i 2026:
- Renovering av utvendig kledning, utbedre terrassedekke og geldender på felles terrase. Utskifning av fasadeplater som er skadet
- Lage flere sykkelplasser
- Følge opp avviksrapporter som gjelder kontroll og utbedring av rør-i-rørskap.Etablere nye hovedstoppekraner.
- Det vurderes å gjennomføre rundvask av fellesområder og utskifting av postkasser
- Styret planlegger å gjennomføre el-kontroll av elektriker i samtlige leiligheter, som ledd i
- Plan for gjennomføring av el-kontrollen vil bli gjennomført av styret i
- Styret planlegger å skifte ut sentral for brannvarsling i løpet av 2026.
- Retekking av tak (ny taktekking) bør utføres på sikt, sannsynligvis innen en periode på 2-3 år.

Styret har igangsatt og planlegger flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider i borettslaget, herunder blant annet utvendig kledning, terrasse og øvrige fellesarealer. Det er opplyst at borettslaget i hovedsak vil benytte oppsparte midler til gjennomføring av arbeidene, men det kan ikke utelukkes at fremtidige tiltak på sikt kan føre til en økning felleskostnader. Styreleder har imidlertid opplyst at det per i dag ikke planlegges en økning i felleskostnadene.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 27 328 576.1,- pr 05-05-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 12136743188

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 05.05.2026: kr 27 328 576,-
Andel av saldo: kr 193 957,-
Restløpetid: 89 terminer
Type Rente: Flytende
Rente: 5,05 %

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et underskudd på kr -375 978. Borettslaget budsjetterer for 2026 med et overskudd på kr 997 566.

Borettslaget hadde et negativt årsresultat i 2025. Underskuddet må sees i sammenheng med at vedlikeholdskostnader knyttet til garasjeanlegg og felles parkeringsanlegg er belastet gjennom Eierseksjonssameiet. Borettslaget er en del av dette sameiet, og bidrar til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget gjennom kostnadsfordeling.
Videre er det brukt oppsparte midler som tidligere er satt av til vedlikehold. Underskuddet skyldes derfor i stor grad hvordan kostnader og midler er fordelt i regnskapet, og ikke at borettslaget har hatt svak drift.

IN-Ordning
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

Sikringsordning
Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader). Sikringsfondets tilbyder er Klare Finans AS.

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Areal
BRA - i: 50 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje
2-roms andelsleilighet
1.etasje BRA-i: 50 m²

Bod
BRA-e: 5 m²

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

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

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

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

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

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

kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Boligen har ikke parkeringsplass.

Borettslagets eiendom
Gnr. 15, Bnr. 1521, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 6 149 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Borettslagets tomt er opparbeidet med plen og prydbusker. Fellesarealene på Tomasjordnes inneholder plener, asfalterte gangbaner, leke- og ballplasser.

Tomten er fellesareal for borettslaget.

Byggeår
2006 ifølge kommunen.

Innhold
2-roms andelsleilighet beliggende i boligblokk, som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 50 m²: stue/kjøkken, soverom, bad.

Underetasje
BRA-e 5 m²: sportsbod.

I tillegg kommer TBA (Terrasse og balkong areal) på ca. 24 m² ved inngangspartiet.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger og dagens bruk samsvarer med disse.

Standard
Andelsleiligheten er oppført i 2006 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet er lagt langs én vegg i åpen løsning mot stuen. Innredningen har laminerte skrog med laminerte slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Vegg over benkeplaten har kjøkkenplater. Frittstående hvitevarer: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekk. Avtrekket har lav funksjon og bør kontrolleres.

Bad:
Badet er flislagt på gulv og vegger. Himling har sparklet og malt gips. Gulvet har termostatstyrte elektriske varmekabler. Innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjhjørne, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via ventil i himling. Badet har et oppgraderingsbehov: fallforhold til sluk er under krav, mykfuger har stedvis krympesprekker, mer enn halvparten av membranens forventede brukstid er passert, og det er påvist fuktsvell og malingsavflassing på innredningen.

Overflater:
Gulv: Parkett i stue/kjøkken (byttet 2025). Fliser på bad.
Vegger: Malte strier. Fliser på bad. Kjøkkenplater over benkeplaten.
Himling: Malt betong og malte gipsplater. Sparklet og malt gips på bad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke. Gulv mot grunn er støpt betongsåle.

Innvendige dører:
Leiligheten har fabrikkmalte dører og skyvedører innvendig. Inngangsdør til leiligheten er en kompakt laminert ytterdør.

Vannledninger:
Vannledninger er av plast (rør-i-rør) med stoppekraner plassert i rørskap på badet.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og avtrekk via det mekaniske avtrekkssystemet. Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekk. Avtrekksviften har passert mer enn halvparten av sin teoretiske levetid.

Varmtvannstank:
Varmtvann leveres fra sentralanlegg.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler er plassert på soverom. El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår. Det foreligger ikke

samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Kursfortegnelse foreligger og er i samsvar med antall sikringer. Det anbefales utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik på branntekniske forhold.

Lagring:
Sportsbod på ca. 5 m² tilhørende leiligheten er plassert i underetasjen.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vindu på soverom tar i karm ved åpning/lukking.

- 1. Etasje Bad - Overflater Gulv: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Mykfuger mellom vegg og gulv har stedvis krympesprekker. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet.

- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning: fuktsvell og malingsavflassing. Lokk til toalett er løst. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

- 1. Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk: Avtrekket har lav/ingen funksjon. Avtrekksviften og kanaltilkoblingen bør kontrolleres for funksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Avtrekksviften har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid. Viften fungerer i dag, men feil/nedsatt funksjon er forventbart på eldre installasjoner.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 12: Selger opplyser om dårlig trekk i kjøkkenvifte. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre forholdet.

Pkt. 33: Selger har montert opp en ekstra lysskinne i taket på stuen, og har koblet ut utelys (ikke vært i bruk siden 2021).

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp eller tilsvarende. Taktekking, takkonstruksjon, nedløp og beslag er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Veggkonstruksjon:
Ytfyllende yttervegger av bindingsverk i tre. Yttervegger er utvendig kledd med stående trepanel og fasadeplater. Veggkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Dører:
Inngangsdør til leilighet er en kompakt laminert ytterdør.

Balkonger/terrasser:
Platting på ca. 24 m² ved inngangsparti er fellesareal.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

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 på Tomasjordnes, et område som kombinerer nærhet til sjøen med en effektiv hverdag. Her bor du med gangavstand til både dagligvarebutikker og treningssenter, samtidig som du har umiddelbar tilgang til rekreasjonsområder. Rett ved finner du en småbåthavn, en populær pizzarestaurant og et parkområde med leke- og ballplasser.

For den aktive er det kort vei til turmuligheter langs sjøen og i marka. Du kan enkelt ta en løpetur langs sundet eller utforske stiene i Tromsdalen. Om vinteren er det gode forhold for langrenn i lysløypa. I nærområdet ligger også Tomasjordneset barnehage, og det er gang- og sykkelvei til skoler som Tromstun og Tromsdalen videregående skole.

Kollektivforbindelsene er gode, med busstoppet kun noen minutters gange unna. Herfra går det hyppige avganger som tar deg til Tromsø sentrum, UNN/UiT og flyplassen. For et større utvalg av butikker og tjenester er det en kort kjøretur til AMFI Pyramiden. Du har med andre ord alt du trenger for en bekvem hverdag innen rekkevidde.

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 ferdigattest for boligblokk med 121 boenheter på eiendommen Tomasjordnes 234-286, Lamell 1, 15/1521, datert 23.10.2007. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger rammetillatelse for oppføring av tak over inngangsparti og eksisterende søppelnedkast på eiendommen 15/1521 Tomasjordnes 266 på 17,7 kvm BYA (7,8 kvm T-BRA), datert 26.10.2021. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket og saken er således ikke korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Vannbåren varme med radiatorer, samt termostatstyrte elektriske varmekabler på baderomsgulf.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Boligen kvalifiserer for grønt boliglån hos Sparebank1 Nord-Norge, som er en låneordning banker tilbyr til energieffektive boliger. Dette innebærer ofte lavere rente enn vanlige boliglån, noe som kan gi betydelige besparelser over tid. I tillegg kan man i enkelte tilfeller få bedre betingelser som høyere låneramme eller mer fleksible vilkår. Ta kontakt med megler for mer informasjon og for å bli satt i kontakt med en rådgiver i Sparebank1 Nord-Norge.

Internett- og tv-leverandør
En avgift for TV og bredbånd på kr 549,- er inkludert i felleskostnadene. Det er inngått avtale om TV- og internettavtale med Telenor.

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

Ifølge borettslagets vedtekter kan kun personer som bor eller skal bo i boligen bli sameier i andelen. Opptil 20% av andelene kan eies

av juridiske enheter for utleie til egne ansatte. H-2 Eiendom AS, eller juridisk enhet utpekt av H-2 Eiendom AS, har rett til fremleie for andeler de eier.

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.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger (felt B1 og B1b) og bolig/offentlig (felt BT1) i reguleringsplan Tomasjordneset (plan-ID 1499-003), vedtatt 18.01.2005. Planen regulerer også deler av eiendommen til annen veigrunn og gang-/sykkelvei.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Tomasjordneset (plan-ID 1499-004), vedtatt 20.06.2006. I denne planen er deler av eiendommen regulert til kjørevei (felt T3), kommunalteknisk virksomhet (felt Tekn. anl.), annen veigrunn og gang-/sykkelvei.

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

Eiendommen berøres av både rød og gul støysone for veg (T-1442). Rød sone (H210_47) er den mest belastede støysonen, hvor ny støyfølsom bebyggelse normalt ikke er tillatt uten særskilte tiltak. Gul sone (H220_24) innebærer at støynivået er beregnet til 55-65 dB (Lden). Reguleringsbestemmelsene for plan 1499 stiller krav om at maksimalt tillatt lydnivå natt (kl. 22-06) utenfor boligfasader skal være 70 dBA, og på uteplass for boligene 55 dBA.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_735 (Faresone Ras- og skredfare), som indikerer fare for kvikkleire. I følge Norges vassdrags - og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen berøres av hensynssone H390_10: Faresone Annen fare.

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 679 210,- for 2024

Sekundærverdi kr 2 716 840,-.

Andel felles formue
kr 38 860,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom godkjenning ikke blir gitt.

Eier
Amund Siljebråten

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 21340
Dato: 27.12.2006
SNR: 1
Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 6655 / 6943

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3976
Dato: 12.03.2007
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til bygging drift og vedlikehold av kabelanlegg for
kabel-TV/data
Rettighetshaver; FDV Troms AS, org.nr: 988 738 069
Med flere bestemmelser

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3998
Dato: 12.03.2007
Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver; FVD TROMS AS, orgnr; 988738069
Rett til bygging drift og vedlikehold av avfallssuganlegg
m/rør og kabelanlegg
Med flere bestemmelser
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr

finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Bjørn-Tore Walsøe Hansen i MOTAKST AS den 18-06-2026.
Platting på ca. 24 m2 ved inngangsparti er ikke medtatt i arealoppstillingen over, siden dette er fellesareal.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 18.06.2026
- Selgers egenerklæring, datert 18.06.2026
- Energiattest
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
- Seksjonering
- Vedtekter
- Husordensregler
- Innkalling til årsmøte og årsregnskap
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

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

Forsikring
Protector Forsikring ASA, Kilahamna 6, 9415 Harstad, tlf. 93824110
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
Trude Berntsen
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 982 80 889
Epost: trude.berntsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø


256
254
















SIEMENS
LAVIE

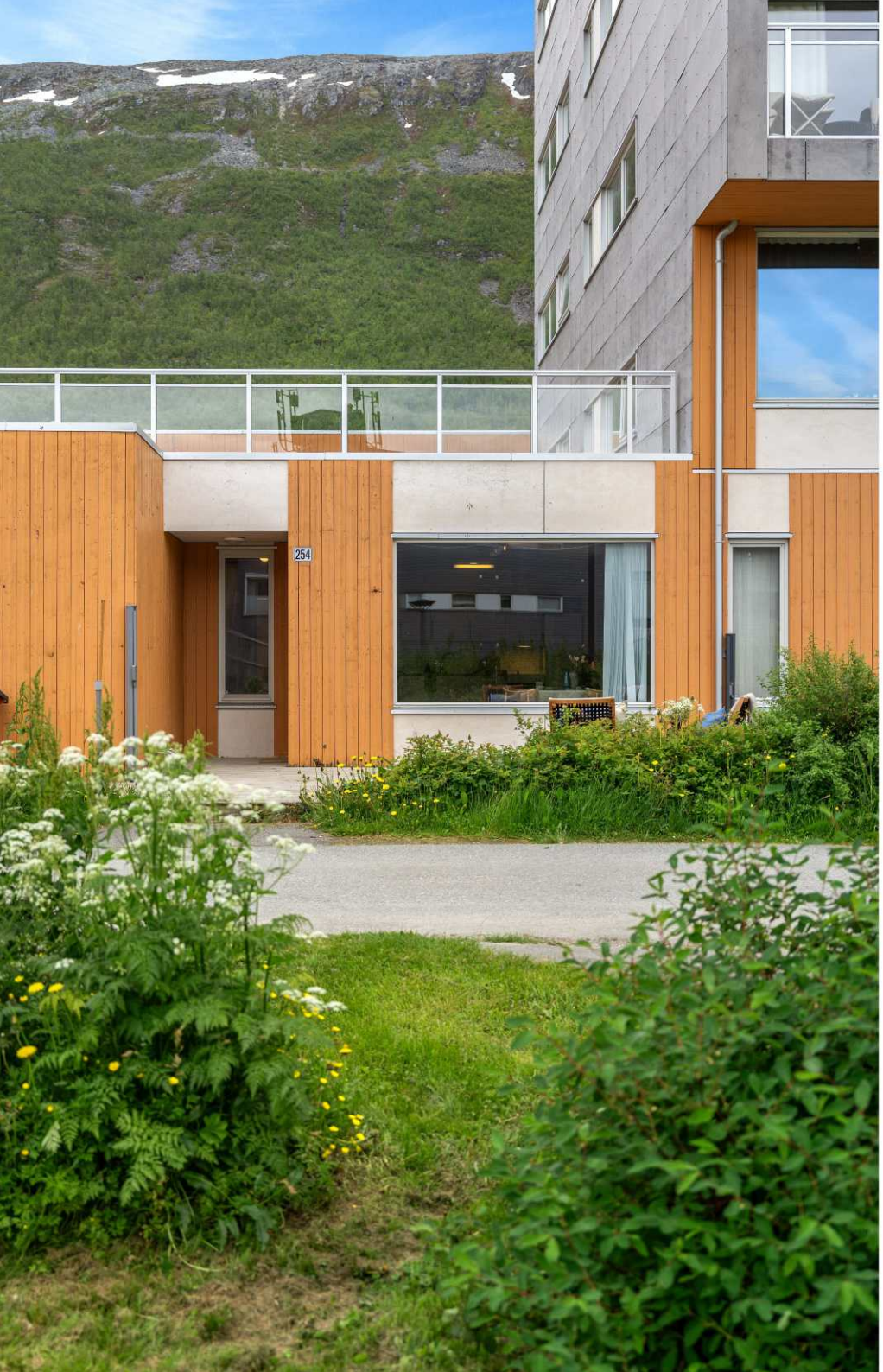










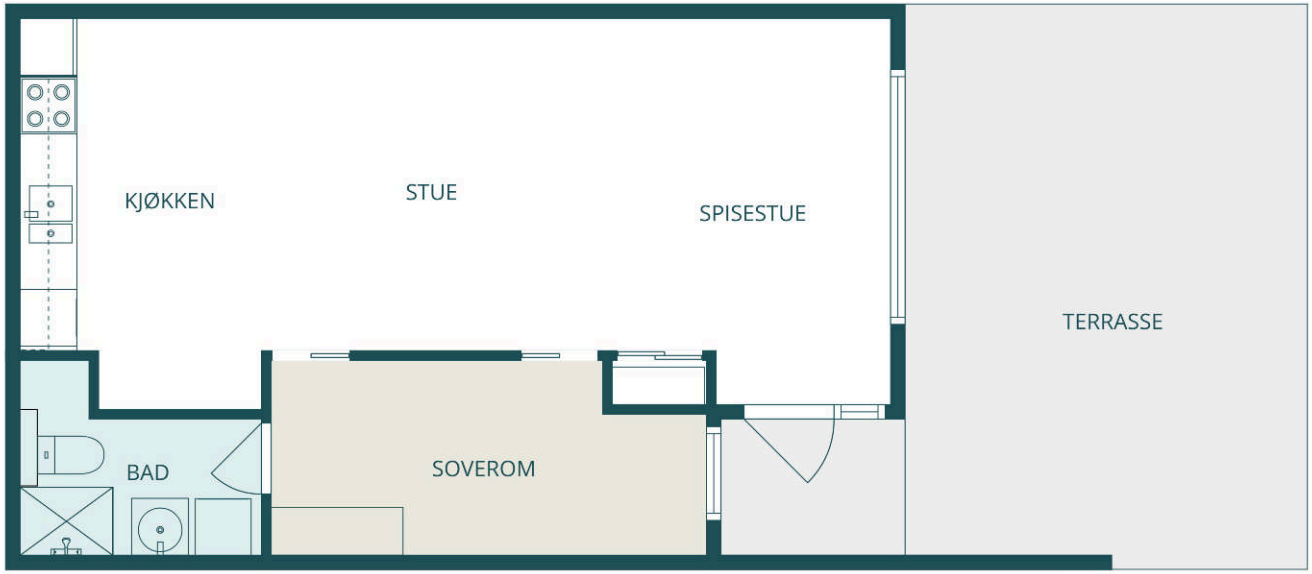

254







Plantegning



Just.

Tegningen er ment som illustrasjon av planløsning. Avvik kan forekomme.

N

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.

TOMASJORDNES 254

Nabolaget Tomasjordnes - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Uranusvegen	Linje 20, 450	4 min / 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes		12 min

SKOLER

Lunheim skole (1-7 kl.)	257 elever, 14 klasser	17 min / 1.3 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.)	392 elever, 22 klasser	5 min / 2.6 km
Tromstun skole (8-10 kl.)	424 elever, 36 klasser	4 min / 2.1 km
Kroken skole (8-10 kl.)	258 elever, 25 klasser	6 min / 3.4 km
Tromsdalen videregående skole	615 elever, 25 klasser	21 min / 1.8 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika	800 elever, 48 klasser	5 min / 4.7 km

> «Sentrumsnært og flott utsikt! :)»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

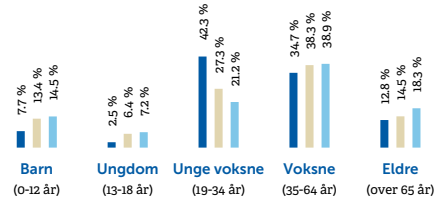
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tomasjordnes	1 165	843
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tomasjordneset barnehage (1-5 år)	41 barn	2 min / 0.2 km
Isbjørnen barnehage (0-5 år)	103 barn	10 min / 0.7 km
Lunheim barnehage (1-5 år)	46 barn	16 min / 1.1 km

DAGLIGVARE

Eurospar Tomasjord		3 min
Rema 1000 Tomasjord	Post i butikk, PostNord	4 min / 0.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

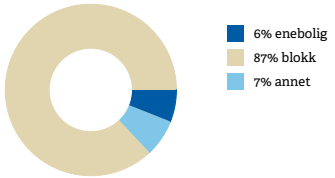
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

SPORT

Tomasjord brygge ballbinge	Ballspill	1 min / 0.1 km
Fotballbane Lunheim skole	Fotballbane	17 min / 1.3 km
Feel24 Tomasjord		5 min
Feel24 Tromsdalen		6 min

BOLIGMASSE

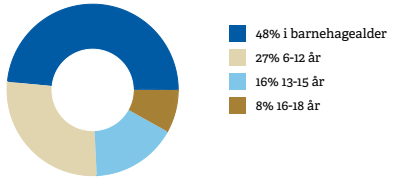


> «Nydelig utsikt, trivelige folk og rolig miljø.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

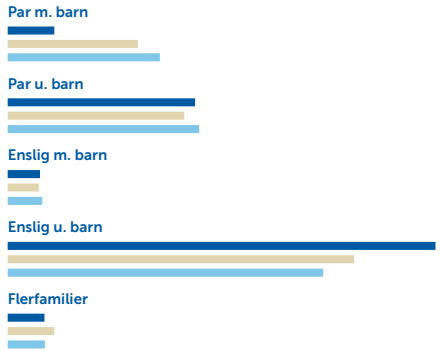
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	6 min
Vitusapotek Pyramiden	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



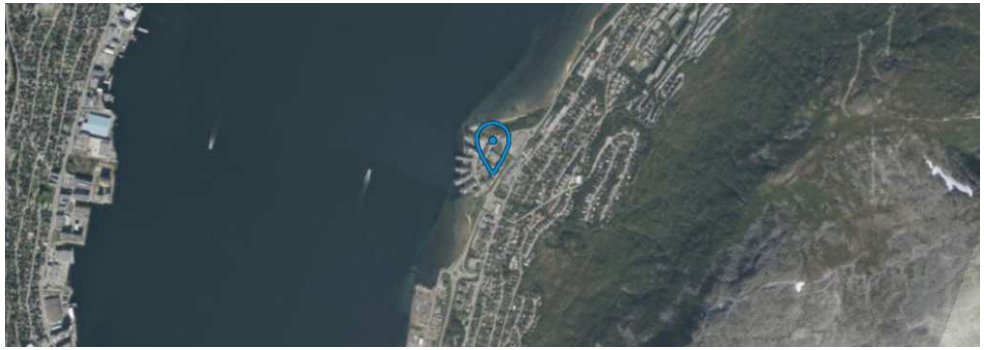
FAMILIESAMMENSETNING

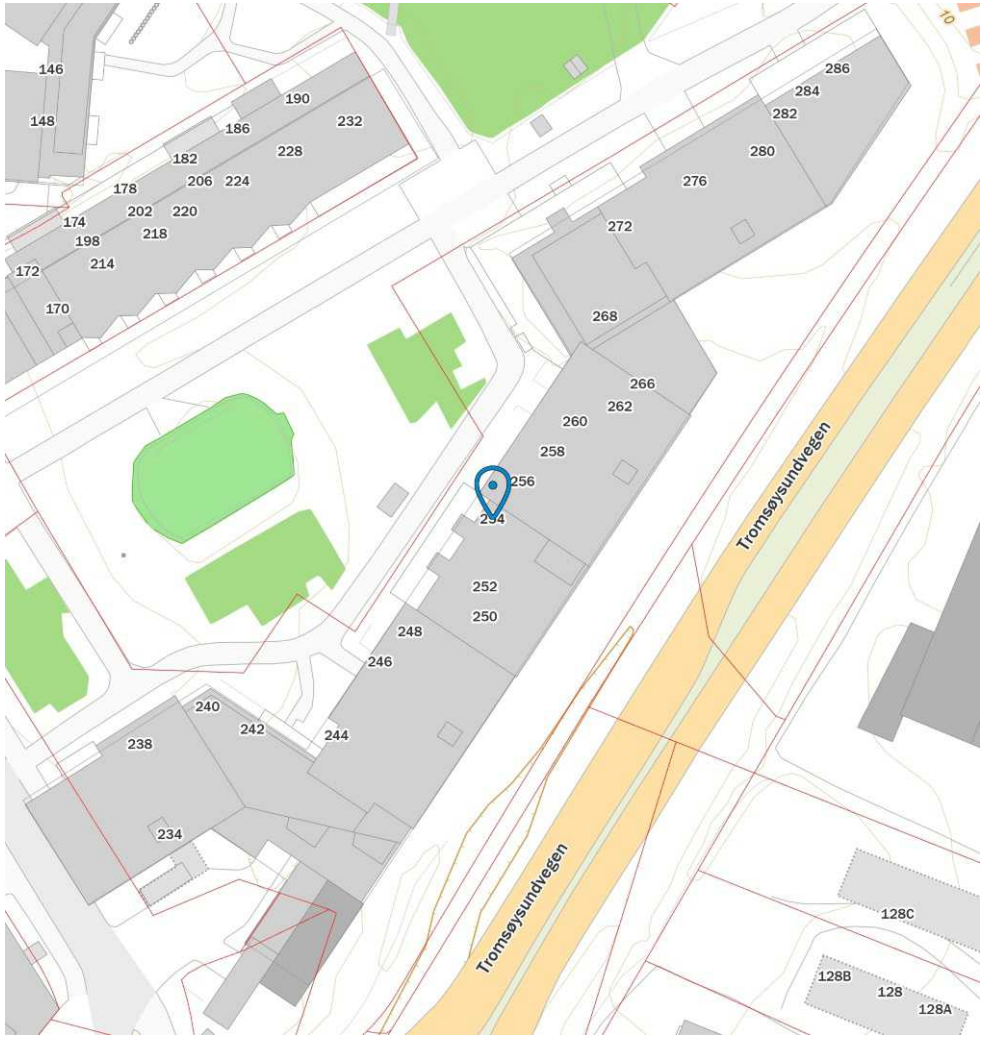


SIVILSTAND

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilstandsrapport

2-roms andelsleilighet
Tomasjordnes 254 , 9024 TOMASJORD
TROMSØ kommune
gnr. 15, bnr. 1521, snr. 1
Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4866 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WM1267

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Tore Walsøe Hansen

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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Bjørn Tore Walsøe Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjorntore@motakst.no
995 70 146

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Tomasjordnes 254 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1521
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms andelsleilighet

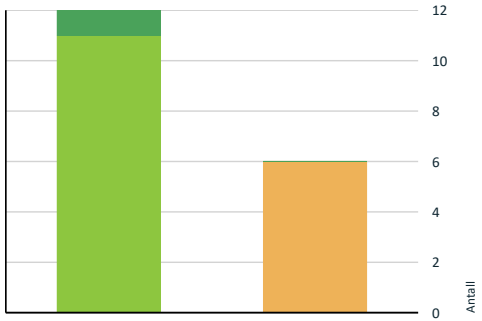
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tomasjordnes 254 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1521
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på soverom tar i karm ved åpning/lukking.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Avtrekksviften har oppnådd mer en halve sin teoretiske levetid.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Avtrekket har lav/ingen funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Mykfuger mellom vegg og gulv har stedvis krympesprekker.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktsvell og malingsavflassing på innredning.
Lokk til toalett er løst.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Boligblokken fikk utstedt midlertidig brukstillatelse den 18.12.2006.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten har generelt god standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Byttet parkett i stue/kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på soverom tar i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Vinduet på soverom bør justeres slik at det åpnes og lukkes uten motstand. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og levetid for vinduet.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør.

Tomasjordnes 254 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1521
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

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

Det bemerkes at det er råteskader i panel utenfor leiligheten, dette faller under borettslagets vedlikeholdsplikt. Det anbefales å kontakte borettslaget slik at råteskadet panel utbedres.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulvene har parkett.
Veggene har malte strier.
Himlingene har malt betong og malte gipsplater.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

Målt avvik i leiligheten (stue/kjøkken):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 4 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Leiligheten har fabrikkmalte dører og skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Sparklet og malt gips i himlingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

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

Mykfuger mellom vegg og gulv har stedvis krympesprekker.

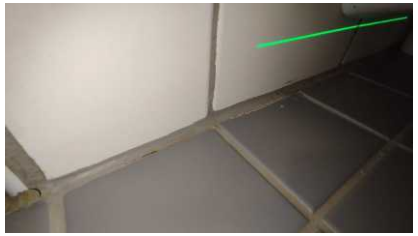
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.
Mykfuger bør utbedres.





Kontroll av fall mot sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tomasjordnes 254 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1521
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktsvell og malingsavflassing på innredning.
Lokk til toalett er løst.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av innredningen for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene.
Lokk til toalett bør byttes ut.

Tilstandsrapport





Kontroll av røropplegg.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling.



Funksjonstest av avtrekk.



Kontroll av høyde på luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende kjøkken, men det var ikke mulig å måle fuktighet i konstruksjonen med trepigg på grunn av veggens oppbygning.

Fuktsøk:
Det ble utført fuktsøk på gulvet og på vegg i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Tomasjordnes 254 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1521
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvene har parkett.
Veggene har malte strier.
Vegg over benkeplaten har kjøkkenplater.
Himlingene har malte betongelementer.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Mindre avvik:
Mykfuge har krympesprekker.





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket har lav/ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksviften og kanaltilkoblingen bør kontrolleres for funksjon. Manglende eller redusert avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt luftfuktighet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner plassert i rørskap på badet.

Det er plassert en hylle foran rørskapet, noe som begrenser muligheten for sikker inspeksjon.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og avtrekk via det mekaniske avtrekkssystemet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksviften har oppnådd mer en halve sin teoretiske levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utskifting av viften siden den i dag fungerer, men feil/nedsatt funksjon er forventbart på eldre installasjoner. Vedlikehold bør påregnes.

Tomasjordnes 254 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1521
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert på soverom.

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.
   El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
   Samsvarseklæringer er ikke fremvist.

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?

Tilstandsrapport

Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.
Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Generell kommentar

NB:
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).



Kontroll av el-skap.

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Beskrivelse

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

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tomasjordnes 254 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1521
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

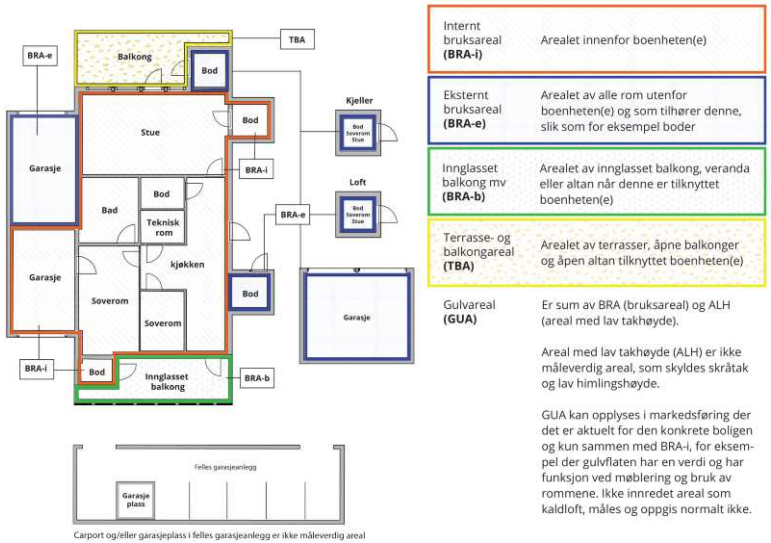
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	50			50	
Underetasje		5		5	
SUM	**50**	**5**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

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

Kommentar

Platting på ca. 24 m2 ved inngangsparti er ikke medtatt i arealoppstillingen over, siden dette er fellesareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se Tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.5.2026	Bjørn-Tore Walsøe Hansen	Takstingeniør
	Sunniva Hanssen Solli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	15	1521		1	6149 m²	kommunekart.com	Eiet

Adresse
Tomasjordnes 254

Hjemmelshaver
Stranden 121 Borettslag

Kommentar
Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
254/STRANDEN 121 BORETTSLAG	913559932	254	Boligbyggelaget Nord	Siljebråten Amund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
66	5 000	1 790 000	38 860	*31.12.2025*	196 309	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		605 000
Omløpsmidler:		5 878 326	Samlet innskuddskapital:		260 490 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	908 670	Langsiktig gjeld (+):	+	28 151 173
Disponible midler:		4 969 656	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		288 641 173

Kommentar

Tomasjordnes 254 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1521
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1. etasje og har egen inngang via fellesarealer.
Nærområdet har fasiliteter som pizzarestaurant, dagligvarebutikk, treningssenter, strandområde, båthavn, park med tilhørende leke- og ballplasser. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 400 meter unna med hyppige avganger til bl.a. sentrum, alpinanlegg og UNN/UiT.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Området er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for "Tomasjordneset", plan-ID 1499-003. Ikrafttredelse 18.01.2005.

Om tomten

Borettslagets tomt er i stor grad bebygd med et areal på ca. 6149 m². Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.
Arealet omkring tomten tilhører Tromsø kommune og Tomasjordnes Velforening. Fellesarealene på Tomasjordnes inneholder plener, asfalterte gangbaner, lek- og ballplasser m.m.
Se https://tomasjordnes.no/ for mer informasjon.

Tinglyste/andre forhold

Se borettslagets vedtekter.

Kommuneplan

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

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende leilighetsbygg fra samme tidsperiode.

Byggemåte

Støpt betongsåle mot grunn, grunnmurer/kjellervegger og søyler av betong.
Bærende og skillende konstruksjoner av betong, samt ytfyllende yttervegger av bindingsverk i tre.
Yttervegger er utvendig kledd med stående trepanel og fasadeplater.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp eller tilsvarende.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med radiatorer (fjernvarme) og elektrisitet.

Hensynssone

Iht. kommuneplan er eiendommen registrert å ligge innenfor hesynssone for:
-Ras- og skredfare (H310_735) iht. kommuneplan.
-Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for kvikkleire. Kvikkleire (H390_10) iht. kommuneplan.
-Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for vegstøy.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.05.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	22.05.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	15.05.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	15.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	05.07.2006	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	18.12.2006	Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tomasjordnes 254 , 9024 TOMASJORD
Gnr 15 - Bnr 1521
5501 TROMSØ

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

enova

Energiattest



Adresse **Tomasjordnes 254, 9024 TOMASJORD**	
Dato for energimerking **18.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313604**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22386336**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **1521**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **103,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **137,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 085 kWh**



Tomasjordnes 254, 9024 TOMASJORD

Detaljering

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

Tomasjordnes 254, 9024 TOMASJORD

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Siljebråten, Amund
19.06.2026
Signed bankID

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

Amund Siljebråten

Boligen

Tomasjordnes 254
9024 Tomasjord

5501-15/1521/0/1

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Dårlig trekk i kjøkkenvifte

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe 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?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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 om 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 om det 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen 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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Ja**

Har montert opp en ekstra lysskinne i taket på stua, og har koblet ut utelys (har ikke vært i bruk siden 2021)

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Byutvikling
Tromsø kommune

Acona Technopole as
P.b. 1232

9262 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	43561/07-HALTHO 05/1661	Halvard Thon **Telefon:** 77 79 01 93	23.10.2007

TOMASJORDNES 234-286, LAMELL 1, 15/1521 - BOLIGBLOKK FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Acona Technopole as, Tomasjordneset AS

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr. 1 gis det **ferdigattest** for:
Boligblokk med 121 boenheter på eiendommen Tomasjordnes 234-286, Lamell 1, 15/1521

Sluttkontroll er utført av kontrollansvarlige etter anmodning om ferdigattest mottatt her den 09.10.2007 for tiltaket godkjent i vedtaksnummer 1070/05, 1078/05, 1309/05, 1610/05, 722/06 og 1522/06.

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

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

Ved henvendelser til byutvikling – vennligst oppgi saksnummer 05/1661.

Med vennlig hilsen

Mette Mohåg
Leder for byggesakskontoret

Halvard Thon
sjefingeniør

Kopi til:
- Tomasjordneset AS, Pb. 1077, , 9261 TROMSØ

Tromsø kommune

AT PLAN & ARKITEKTUR AS
Postboks 1232
9262 TROMSØ

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-21/01672-13	Thea Solvoll Liahjell +47 948 04 760	26.10.2021

15/1521 Tomasjordnes 266 - Vedtak om oppføring av tak over inngangsparti og eksisterende søppelnedkast

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	15 / 1521 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	AT PLAN & ARKITEKTUR AS
Nabo:	Martin Schytte Fjørtoft
Nabo:	Britt Margrethe Fjørtoft
Nabo:	Arnulf Johan Isaksen
Tiltakshaver:	STRANDEN 121 BORETTSLAG

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fattes følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan 5401_1499-004 for overskridelse av tomteutnyttelse, byggegrense mot veg og arealformålet «annen veigrunn».

2. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3 og § 21-2 femte ledd, gis rammetillatelse til oppføring av tak over inngangsparti og eksisterende søppelnedkast på eiendommen 15/1521 Tomasjordnes 266 slik tiltaket fremgår av søknaden.

3. Tiltaksklasse fastsettes i samsvar med søkers forslag slik det fremgår av gjennomføringsplanen, jf. pbl. § 21-4 andre ledd, jf. SAK10 § 9-3.

   Gjennomføringsplan skal til enhver tid være oppdatert med gjeldende ansvarsretter. Endringer må meldes til kommunen.

4. Tiltaket kan ikke igangsettes før det er gitt igangsettingstillatelse og følgende krav er oppfylte:

   a. Gjennomføringsplan må være oppdatert med ansvarlige foretak for aktuelle ansvarsområder

Vedtakets begrunnelse fremgår av saksutredningen nedenfor.

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

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

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

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen
Konstituert enhetsleder
Seksjon for byutvikling, byggesak

Thea Solvoll Liahjell
Jurist
Seksjon for byutvikling, byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
11_KART_Situasjonsplan_D-1 Situasjonsplan
12_TEGN_TegningNyFasade_E-3 Fasader
13_TEGN_TegningNyPlan_E-1 Plan
14_TEGN_TegningNyttSnitt_E-2 Snitt
18_ANKO_Gjennomføringsplan

Kopi til:
Martin Schytte Fjørtoft
Britt Margrethe Fjørtoft
STRANDEN 121 BORETTSLAG
Arnulf Johan Isaksen

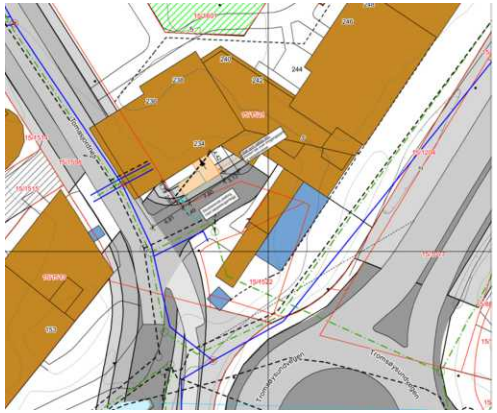
Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Saksdokumenter:	Mottatt:	*Utsendt*:
Søknad om rammetillatelse	06.07.2021	
Mangelbrev		22.09.2021
Komplett søknad	21.10.2021	

Aktuelle plandokumenter:	Plan-id:	Datert:
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	5401_0142	29.03.2017
Reguleringsplan	5401_1499-004	20.06.2006

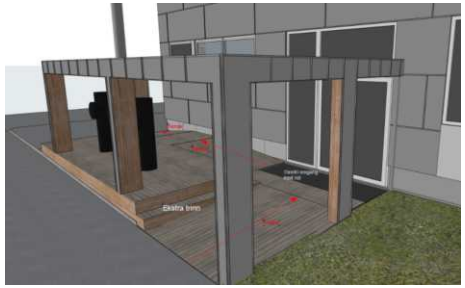
Beskrivelse av tiltaket
Søknaden gjelder oppføring av tak over inngangsparti og eksisterende søppelnedkast. Det nye tiltaket har et areal på BYA 17,7 m² (T-BRA 7,8 m²).

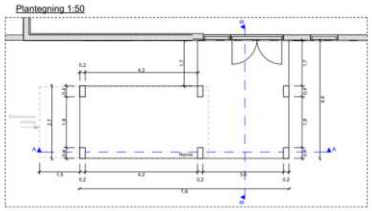
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av maksimalt tillatt tomteutnyttelse, byggegrense mot veg, og arealformålet «annen veigrunn».

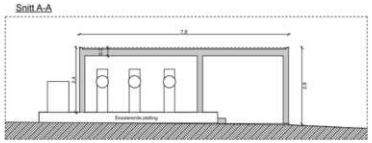


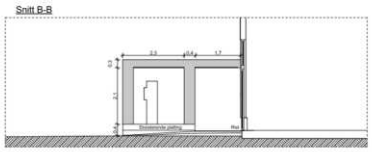


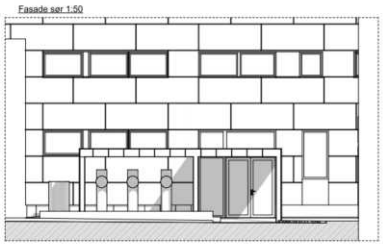


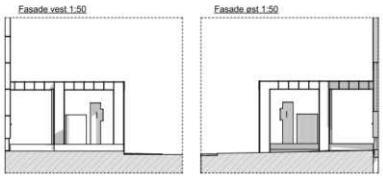












Nabomerknader
Det foreligger tre nabomerknader:

Martin Schytte Fjørtoft har følgende merknad:

Jeg er sterkt i mot at det skal anlegges båthavn påTomasjordnes. Grunn . Økt støy nivå Mangel på parkerings plasser,bare noen i Pir 2 har parkeringsplass inne og må parkere utenfor. Manglende gjesteparkering.

Arnulf Johan Isaksen har følgende merknad:

Ser av situasjonskartet som er vedlagt at det ikke er i sammsvar med dagens utforming av avkjørselen til garasjeanleggene. Jeg ber derfor at dere justerer gate kantsteinene i forhold til midtlinjen ned til garasjene, da søylen nærmest gata kommer i konflikt ved ut/innkjøring til gata.

Tromsø kommune - Seksjon for eiendom har følgende merknad:

«For det tilfellet at tiltaket skal etableres på kommunal grunn betinger dette avtale med kommunen v/seksjon for eiendom, enten gjennom avtale om kjøp av arealet, avtale om leie eller rettighet.»

Søker har følgende svar på merknadene:

Til merknaden fra Martin Schytte Fjørtoft:

Dette nabovarselet må være feilsendt, tiltaket omfatter ikke at det skal anlegges båthavn.

Til merknaden fra Arnulf Johan Isaksen:

Dette framstår som en misforståelse, da tiltaket ikke vil endre inn- og utkjøring. Søyler plasseres på allerede eksisterende platting. Det ble fra ansvarlig søker sendt e-post for å prøve å oppklare misforståelsen, og det kom da svar fra nabo at hvis dette gjaldt tiltak på 15/1521, hadde han ingen merknad. Betrakter derfor merknaden som trukket.

Til merknaden fra Tromsø kommune - Seksjon for eiendom:

Tiltaket skal ikke oppføres på kommunal grunn, men på egen grunn. Det er pr e-post stilt spørsmål til kommunen om dette er et standardsvar, for vi kan ikke se bakgrunnen for merknaden, men har ikke mottatt svar.

Kommunens vurdering:
Kommunen kan i hovedsak slutte seg til søkers vurdering av nabomerknadene. Det er ikke betvilt at søknaden gjelder oppføring av tak over inngangsparti og eksisterende søppelnedkast, og at tiltaket i sin helhet føres opp på tiltakshavers eiendom. Søknaden innebærer ikke oppføring av båthavn, og endrer ikke inn- og utkjøring eller gjesteparkeringssituasjonen på eiendommen. Kommunen vurderer at naboene ikke får en urimelig ulempe dersom det gis tillatelse til tiltaket.

Visuelle kvaliteter
Kommunen skal vurdere visuelle kvaliteter i ethvert tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Et tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i forhold til seg selv, dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Etter kommunens skjønn innehar det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til dets funksjon. Volum, byggehøyde og materialvalg er etter kommunens vurdering godt tilpasset sine bebygde omgivelser. Kommunen vurderer derfor at tiltaket tilfredsstiller kravet til visuelle kvaliteter.

Dispensasjon:
Tillatelse til oppføring tak over inngangsparti og eksisterende søppelnedkast krever dispensasjon fra reguleringsplan 5401_1499-004 for overskridelse av maksimalt tillatt tomteutnyttelse, byggegrense mot veg, og arealformålet «annen veigrunn», jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Plan- og bygningsloven § 19-2 første og andre ledd lyder:

> «Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.
>
> Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. (...)»

Søkers vurdering:

2.1 Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra

Hensyn bak utnyttelsesgrad:
Maks utnyttelse er satt for å sikre en utnytting vil gi en hensiktsmessig organisering av bebygd og ubebygd del av tomta. Utnyttelsesgrad inngår som en del av en helhetlig vurdering av hvor stort volum som kan tillates bebygd på prosjektområdet. Avveiningen skal samtidig sikre areal som ikke skal inngå i utnyttelsesgrad. Areal som ikke inngår i beregning av utnyttelses grad skal utgjøre utearealer. Utearealene skal være brukbare med

plass til nødvendig intern adkomst og avsatt areal til parkering i tillegg til at det legges opp til en god organisering av uterom med inngangsparti og organisering av søppelhåndtering.

Hensyn bak byggegrense:
Byggegrensen har til hensyn å sikre byggverkets tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse samt brannsikkerhet, lys, åpenhet, utsyn og luftforhold på tomten. Byggegrensen må videre sees i sammenheng med naboloven som sikrer at naboer ikke blir unødig skadelidende grunnet forhold forårsaket av avstand mellom eiendommer og byggverk. Videre er også terreng- og omgivelsestilpasning av byggverk viktige hensyn bak bestemmelsen. Dette beror på bygningens nær- og fjernvirkning gjennom dets volum og høyder. Byggegrense mot vei har bestemte hensyn knyttet til trafikksikkerhet og vedlikehold.

2.2 Vurdering av om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Utnyttelsesgrad:
Da opprinnelig tiltak, oppføring av boligbygget, ble omsøkt, ble det også søkt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse for utnyttelsesgrad: *III,1. Byggeområder, Særskilte bestemmelser for de enkelte byggeområder 1.1 Boliger og garasjeanlegg: Maks T-BRA 10.640 m² samlet for B1a), B1b) og BT.* Det ble da søkt om endring fra T-BRA maks 10.640 m² samlet for B1a), B1b) og BT til T-BRA 10954 m². Det ble den gang argumentert med at overskridelsen kom av at man hadde prosjektert overdekkede uterealer, og at reguleringsplanen ikke har bestemmelser om beregning av BRA for åpent overbygd areal. Videre ble det argumentert med at i andre sammenlignbare prosjekter og planområder er slike areal vurdert å ikke inngå i beregning av BRA der dette åpne overbygde arealet blir offentlig areal. Dispensasjonen ble godkjent med den begrunnelsen at overskridelsene ville medføre økte uteromskvaliteter.

Ansvarlig søker vurderer at samme argumenter er relevante for dette tiltaket, og at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette begrunnes i at utnyttelsen av tomta i realiteten ikke endres; arealet som nå får tak over seg, har nøyaktig samme bruk som tidligere, nemlig inngangsparti og søppelhåndtering, men blir vesentlig mer brukervennlig og hensiktsmessig, ved at man bygger dette taket. Arealet under taket er fellesareal. Tiltaket går ikke utover hverken utearealer eller plass til parkering på tomta. Det må også understrekes at det økte arealet er minimalt; T-BRA for tiltaket er 7,8m².

Byggegrense:
For å kunne gjennomføre tiltaket og bygge det omsøkte taket, må det også søkes dispensasjon fra byggegrense. Som vist i situasjonsplan over, vil deler av taket ligge utenfor byggegrense. Tiltaket vil ikke ha vesentlig innvirkning på lys, åpenhet, utsyn og luftforhold på tomta. For beboer på plan 1 med vinduer ut mot dette taket, er tiltaket optimalisert med tanke på å ivareta utsikt og lysforhold for denne ved å gjøre taket så lavt som mulig. Når det gjelder brannsikkerhet, vises til vedlagt notat, vedlegg Q-1, der det redegjøres for at brannsikkerheten er ivaretatt ved gjennomføring av tiltaket. Naboer vurderes ikke å bli skadelidende, da tiltakets utstrekning ikke setter begrensninger for bygging på naboeiendommer. Trafikksikkerheten vurderes ikke påvirket av tiltaket, da det kun er snakk om et tak og bæring av dette. Siktforholdene vurderes derfor ikke vesentlig endret. Nær- og fjernvirkning av tiltaket er også vurdert med den konklusjon at hensynet bak bestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt.

2.3 Vurdering av om fordeler er klart større enn ulemper

Tiltaket vil gi en forbedret atkomstsituasjon, ved at inngangsdør får et overbygg, og man kan bevege seg under tak når man skal gå ut med søppel. Det kan bemerkes at overbygd inngangsdør vil ikke gi bygningen endret karakter. Tiltaket er planlagt og tilpasset byggets

fasadeuttrykk. I tillegg vil den eksisterende plattingen der søppelnedkastene står i dag bli utbedret slik at plattingen blir tilgjengelig også med rullestol. I dag er det ikke trinnfri tilgang til søppelnedkastene. Ansvarlig søker kan ikke se noen ulemper med gjennomføring av tiltaket. Det kunne ha framstått som en ulempe for beboer på plan 1, med vinduer ut mot inngangsparti/søppelnedkast. Men dette er ivaretatt gjennom prosjektering av taket; det er lagt så lavt som mulig, slik at utsikten berøres minimalt. Det framstår derfor som, etter vår vurdering, at fordelene er klart større enn ulempene.

3. Oppsummering/konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen over, som viser at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, vurderer ansvarlig søker at vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

2.2 Vurdering av om hensyn bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

For å kunne gjennomføre tiltaket og bygge det omsøkte taket, må det søkes dispensasjon fra arealformålet «annen veigrunn», da tiltaket ikke faller innenfor dette formålet, men delvis er plassert på areal regulert til dette. Dette er vist i utsnitt av situasjonsplan over. Som bildene av eksisterende situasjon viser, ligger allerede søppelnedkast med tilhørende platting på arealet regulert til annen veigrunn. Fortauet stopper i dag i plattingen. Tiltaket med overbygg over søppelnedkast og inngang vil ikke endre noe på situasjonen i forhold til trafikkavvikling hverken for kjørende, gående eller syklende. Det vil heller ikke endre forhold rundt brøyting og snøhåndtering.

Trafikksikkerheten vurderes ikke påvirket av tiltaket, da det kun er snakk om et tak og bæring av dette. Siktforholdene vurderes derfor ikke vesentlig endret.

Ansvarlig søker vurderer derfor at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

2.3 Vurdering av om fordeler er klart større enn ulemper

Tiltaket vil gi en forbedret atkomstsituasjon, ved at inngangsdør får et overbygg, og man kan bevege seg under tak når man skal gå ut med søppel. Overbygget ved inngangsdør vil ikke gi bygningen endret karakter, tiltaket er planlagt og tilpasset byggets fasadeuttrykk. Den eksisterende plattingen der søppelnedkastene står i dag vil også bli utbedret slik at plattingen blir tilgjengelig også med rullestol. I dag er det ikke trinnfri tilgang til søppelnedkastene. Ansvarlig søker kan ikke se noen ulemper med gjennomføring av tiltaket. Det kunne ha framstått som en ulempe for beboer på plan 1, med vinduer ut mot inngangsparti/søppelnedkast. Men dette er ivaretatt gjennom prosjektering av taket; det er lagt så lavt som mulig, slik at utsikten berøres minimalt. Det framstår derfor som, etter vår vurdering, at fordelene er klart større enn ulempene.

3. Oppsummering/konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen over, som viser at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, vurderer ansvarlig søker at vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Hensynene bak bestemmelsen om maksimalt tillatt tomteutnyttelse:
Hensynet bak bestemmelsen er å begrense bygningsvolum slik at kvaliteter som lys, luft og uteoppholdsareal bli ivaretatt på eiendommen. Begrensning av bygningsvolum har også som hensikt å legge til rette for fellestrekk i et område.

Tiltaket innebærer en overskridelse av maksimalt tillatt tomteutnyttelse på T-BRA=7,8 m^2. Etter kommunens vurdering vil ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes dersom tillatelse gis. Det legges da vekt på at overskridelsen anses som liten, og at tiltaket plasseres over et areal som er lite egnet til annen bruk. Uteoppholdsareal påvirkes ikke av tiltaket. Videre har ikke tiltaket vegger, men holdes oppe av søyler. Dette innebærer at det fortsatt vil være tilstrekkelig med lys og luft mellom byggene. Kommunen vurderer at tiltaket er godt tilpasset omkringliggende bygninger, og at det ikke påvirker fellestrekkene i området.

Hensynene bak bestemmelsen om byggegrense mot veg:
Formålet med byggegrense mot veg er å trygge planlegging, bygging, vedlikehold og drift, slik at trafikken på vegene kan gå på et vis som trafikantene og samfunnet til enhver tid er tjent med. Det er en overordnet målsetting å skape størst mulig trygg og god avvikling av trafikken.

Tiltaket overskrider byggegrensen med 4,42 meter. Kommunen vurderer at denne overskridelsen er stor, men er likevel kommet til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Bakgrunnen for denne vurderingen er i hovedsak at tiltaket er åpent, og dermed ikke påvirker sikt langs vegen. Videre vektlegges det at vegen er en stikkveg som brukes av biler som skal komme seg til parkeringskjeller. Vegen er således svært lite trafikkert sammenlignet med andre offentlige veger. Den aktuelle vegen er i tillegg bred og oversiktlig, og påvirkes minimalt av tiltaket.

Hensynet bak arealformålet «annen veigrunn»
Hensynet bak arealformålet «annen veigrunn» er å sette av et område til veiskulder. Veiskulderen skal sikre at det er et felt mellom kjørebane og annen grunn på eiendommen.

Deler av tiltaket skal plasseres på areal regulert til «annen veigrunn». Kommunen kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes. Bakgrunnen for dette er at tiltaket plasseres over en allerede eksisterende platting med søppelnedkast, og at det ikke endrer forhold som brøyting eller trafikkavvikling.

Fordeler og ulemper:
Tiltaket vil gi en forbedret atkomstsituasjon, ved at inngangsdør får et overbygg og at man befinner seg under tak når man skal kaste søppel. Tiltaket innebærer også at søppelnedkastene blir mer tilgjengelige for personer i rullestol. Ulempen er at tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene om tomteutnyttelse, byggegrense mot veg, og arealformålet «annen veigrunn». Reguleringsplanen er relativt ny, og det skal ikke være ideelt å fravike denne. Kommunen vurderer imidlertid at tiltaket innebærer betydelige fordeler for eiendommen, og for alle som bruker blokken. Disse fordelene anses som klart større enn ulempene.

Kommunens «kan»-skjønn:
Kommunens vurdering er at det bør gis dispensasjon i dette konkrete tilfellet. Bakgrunnen for denne vurderingen er de store fordelene tiltaket innebærer for eiendommen, samt at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke tilsidesettes i særlig grad.

KOMMUNENS VURDERING
Iht. Tromsø kommunes delegasjonsfullmakt gis tillatelse til oppføring av tak over inngangsparti og eksisterende søppelnedkast som skissert i tegninger, jf. plan- og bygningsloven § 20-3, og med dispensasjon fra reguleringsplan 5401_1499-004 for overskridelse av maksimalt tillatt tomteutnyttelse, byggegrense mot veg, og arealformålet «annen veigrunn», jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

GENERELLE OPPLYSNINGER

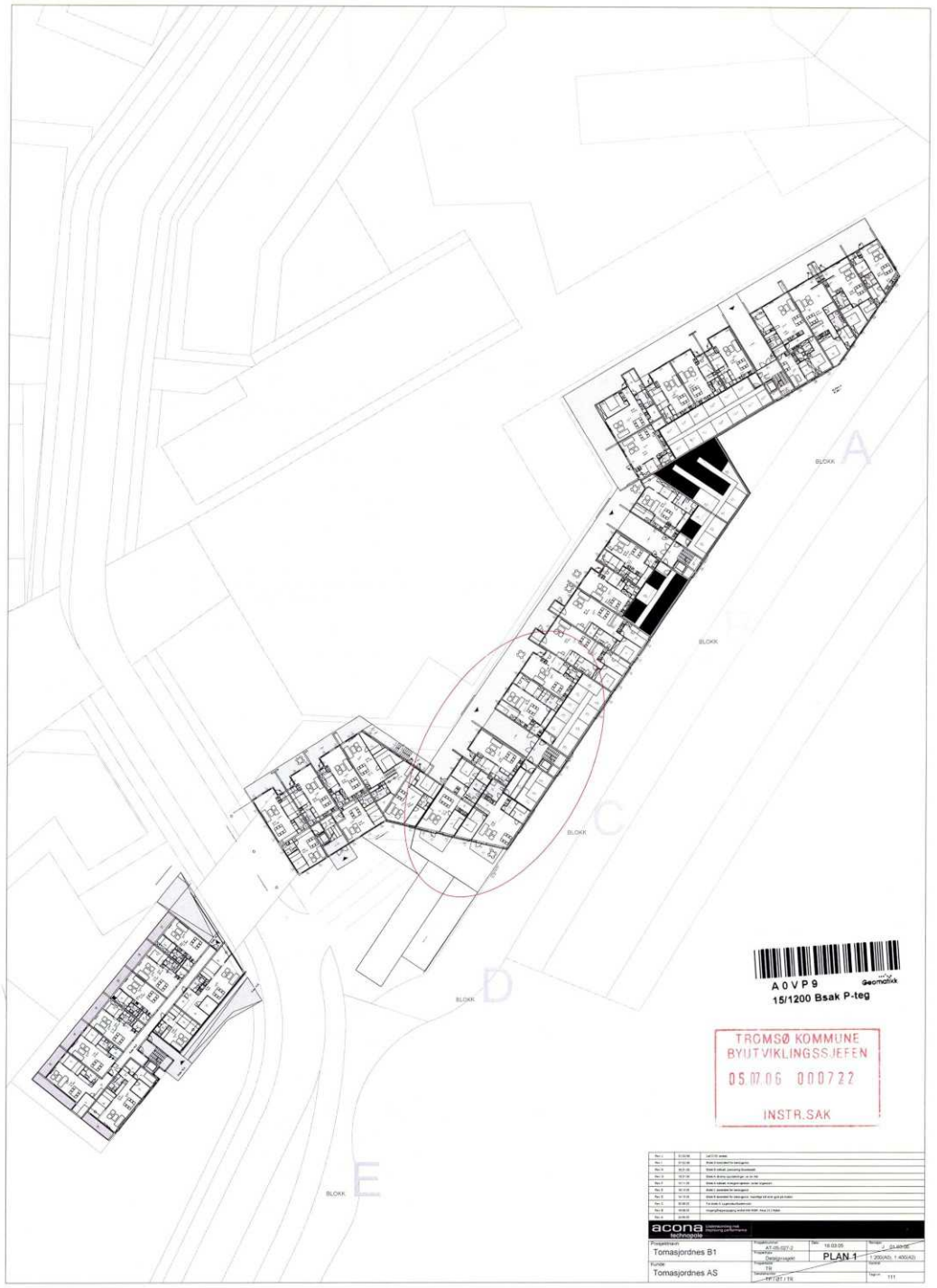
Ferdigattest
Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Eventuell sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende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

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

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

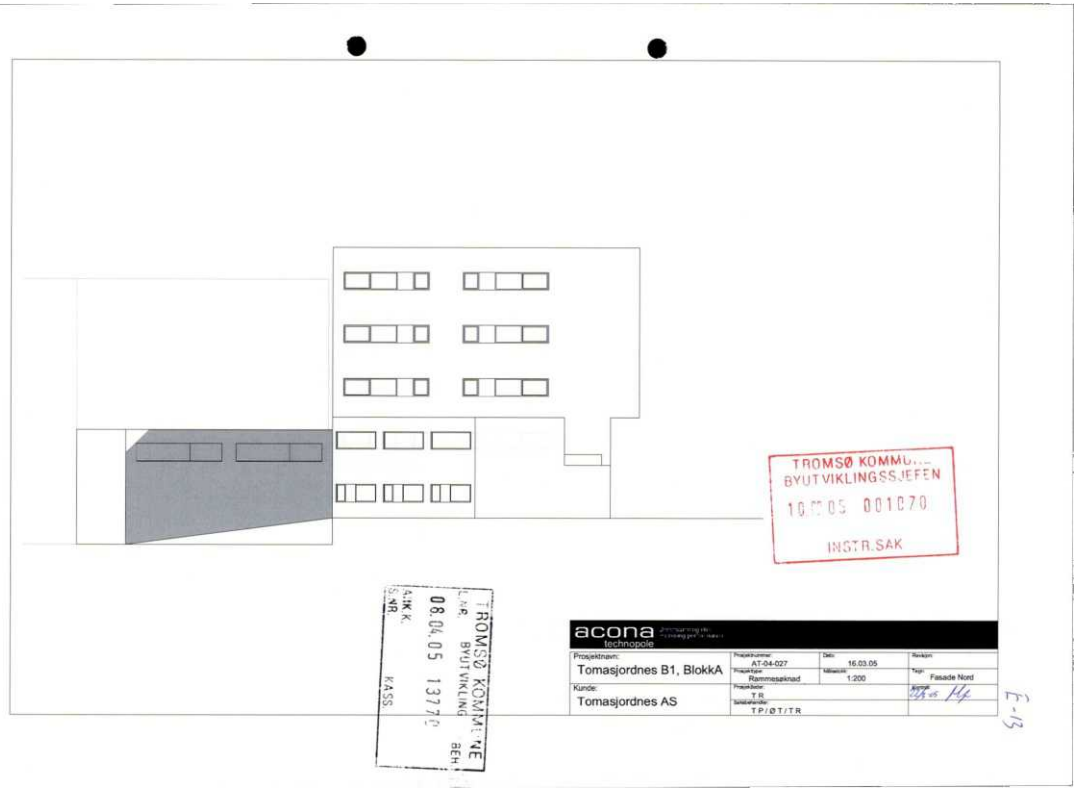
Pkt.	Beskrivelse	Antall	Enhetspris	Beløp
3.3.2	Tilbygg BRA < 50 m^2	1	Kr. 5 910	Kr. 5 910
3.7	Flere dispensasjoner i samme sak	1	Kr. 10 570	Kr. 10 570
			SUM	**Kr. 16 480**

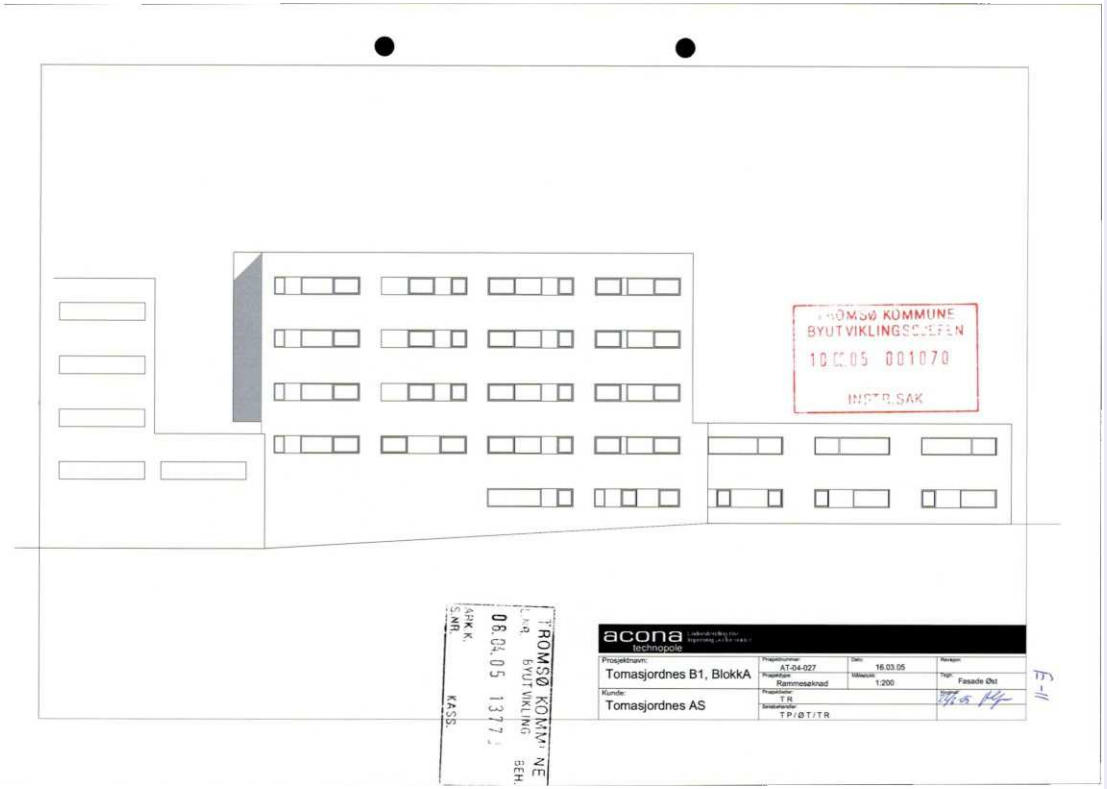
Faktura sendes tiltakshaver:
AT plan og arkitektur, Grønnegata 65, 9008 Tromsø


BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
A 0 V P 9
15/1200 Bsak P-teg
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
05.07.06 000722
INSTR.SAK
acona
Prosjektnavn
Tomasjordnes B1
Kunde
Tomasjordnes AS
PLAN 1


37 P
48 P
19 P
15 P
c +5,0
c +3,5
c +2,3
c +2,85
stigning 1:17
BLOKK A
BLOKK B
BLOKK C
BLOKK D
BLOKK E
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
10.05.05 001070
INSTR.SAK
08.01.05 13773
acona
Prosjektnavn
Tomasjordnes B1
Kunde
Tomasjordnes AS
PLAN 0


15/1521
A
B
C
D
E
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
10.03.05 001070
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
08.04.05 13770
SAK K.
SAK NR.
KASS.
acona technopole
Prosjektnavn: Tomasjordnes B1
Kunde: Tomasjordnes AS
Prosjektnummer: AT-04-027
Prosjekttype: Rammesøknad
Tegnet Rørn
Tomtein Ringerud/Øyvind Tuftu
Dato: 16.03.05
PLAN 1
F-4


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
10.03.05 001070
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
08.04.05 13770
SAK K.
SAK NR.
KASS.
acona technopole
Prosjektnavn: Tomasjordnes B1, BlokkA
Kunde: Tomasjordnes AS
Prosjektnummer: AT-04-027
Prosjekttype: Rammesøknad
Dato: 16.03.05
Målestokk: 1:200
Tegn: Fasade Nord
Prosjektansv: T.R.
Sakbehandler: TP/ØT/TR
F-13

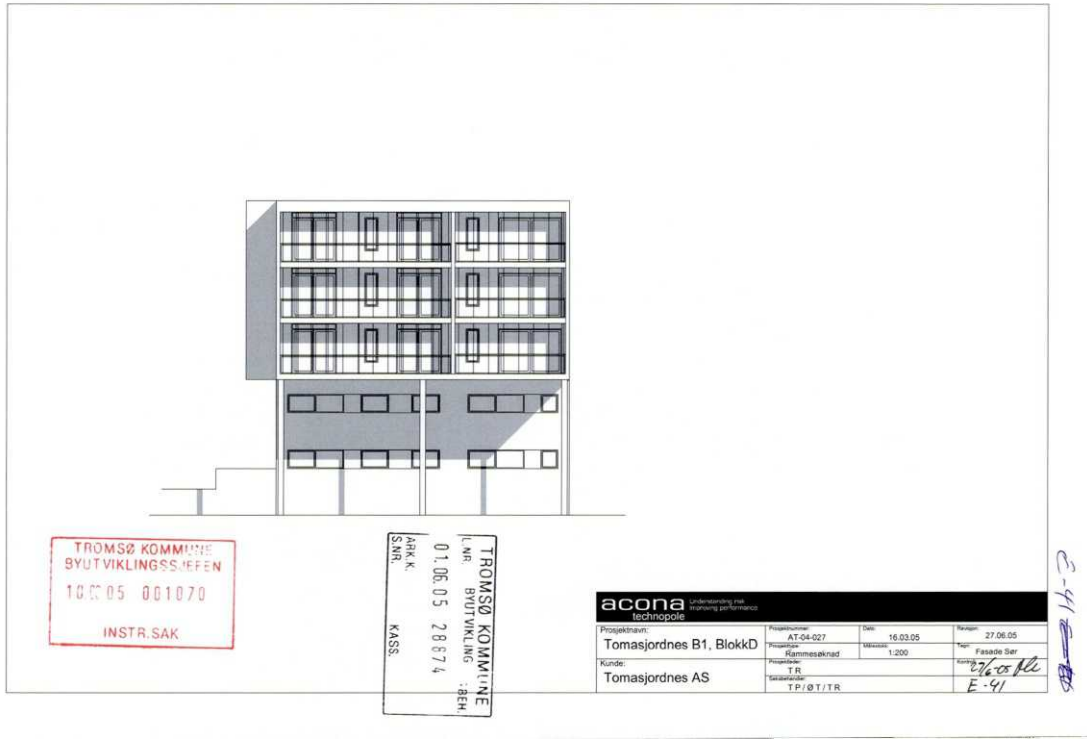


TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
10.05 001070
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
06.04.05 1377
ARK K.
S.NR.
KASS.

acona technopole

Prosjektnavn: Tomasjordnes B1, BlokkA	Prosjektnummer: AT-04-027	Dato: 16.03.05	Revisjon:
	Prosjektfase: Rammesøknad	Målestokk: 1:200	Tegn: Fasade Øst
Kunde: Tomasjordnes AS	Prosjektleder: TR		Kontroll:
	Saksbehandler: TP/ØT/TR		



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
10.05 001070
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
01.06.05 28674
ARK K.
S.NR.
KASS.

acona technopole

Prosjektnavn: Tomasjordnes B1, BlokkD	Prosjektnummer: AT-04-027	Dato: 16.03.05	Revisjon: 27.06.05
	Prosjektfase: Rammesøknad	Målestokk: 1:200	Tegn: Fasade Sør
Kunde: Tomasjordnes AS	Prosjektleder: TR		Kontroll: 27.6.05
	Saksbehandler: TP/ØT/TR		E-41

TINGLYST

27 DES. 2006

Fødselsnr./Org.nr.	971227249
Ref.nr.	8329

RETURNERES TIL:

Advokatselskapet Seljevoll m.fl
Postboks 1164
9262 Tromsø

NORD-TROMS TINGRETT
DAGBOKNR.: 2340

Begjæring[1] om:

[X] **Oppdeling i eierseksjoner**

[ ] **Reseksjonering**

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1902	Tromsø	15	1521		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
981618726	Tomasjordnesset AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	SB	6 655	B	13	N	6		25	N	6		37	N	6		49	N	6	
2	N	6		14	N	6		26	N	6		38	N	6		50			
3	N	6		15	N	6		27	N	6		39	N	6		51			
4	N	6		16	N	6		28	N	6		40	N	6		52			
5	N	6		17	N	6		29	N	6		41	N	6		53			
6	N	6		18	N	6		30	N	6		42	N	6		54			
7	N	6		19	N	6		31	N	6		43	N	6		55			
8	N	6		20	N	6		32	N	6		44	N	6		56			
9	N	6		21	N	6		33	N	6		45	N	6		57			
10	N	6		22	N	6		34	N	6		46	N	6		58			
11	N	6		23	N	6		35	N	6		47	N	6		59			
12	N	6		24	N	6		36	N	6		48	N	6		60			

Sum tellere: 6 943,00 =nevner:

4. Supplerende tekst [7]

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Tilf. gjort av Geodata 15.12.06

Seksjonene 2-49 skal kun leies ut eller selges til andelshavere i Tomasjord Amfi borettslag (fremt. borettslag på gnr. 15 bnr. 1521 s.1.)

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
11.12.2006		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [ ] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[X] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
Tromsø 11.12.2006		

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
11.12.2006		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
15	1521		

TROMSØ **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
20/12 - 06	p.v. [illegible]

TROMSØ KOMMUNE * BYUTVIKLINGSSJEFEN *

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, 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) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

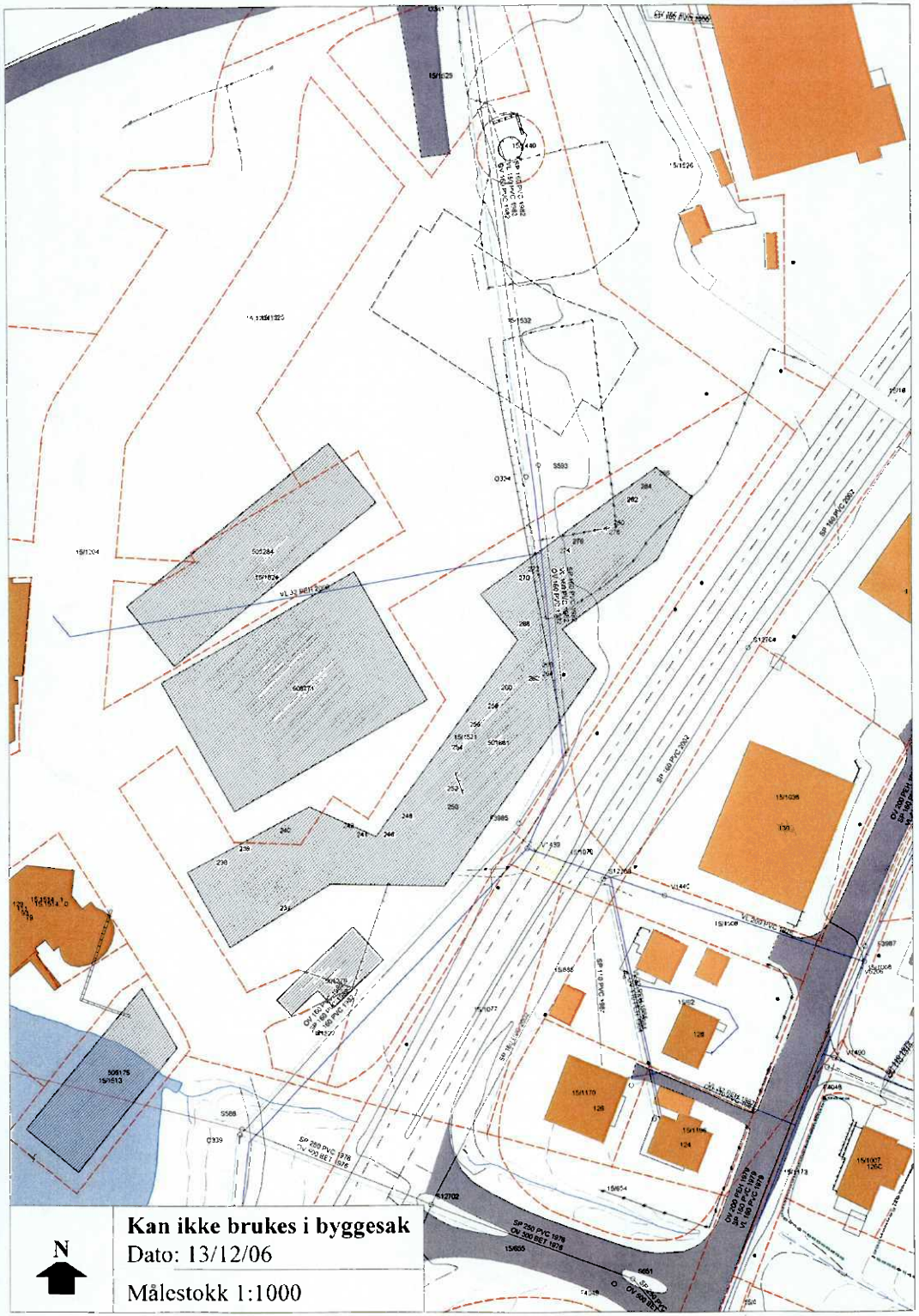
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.

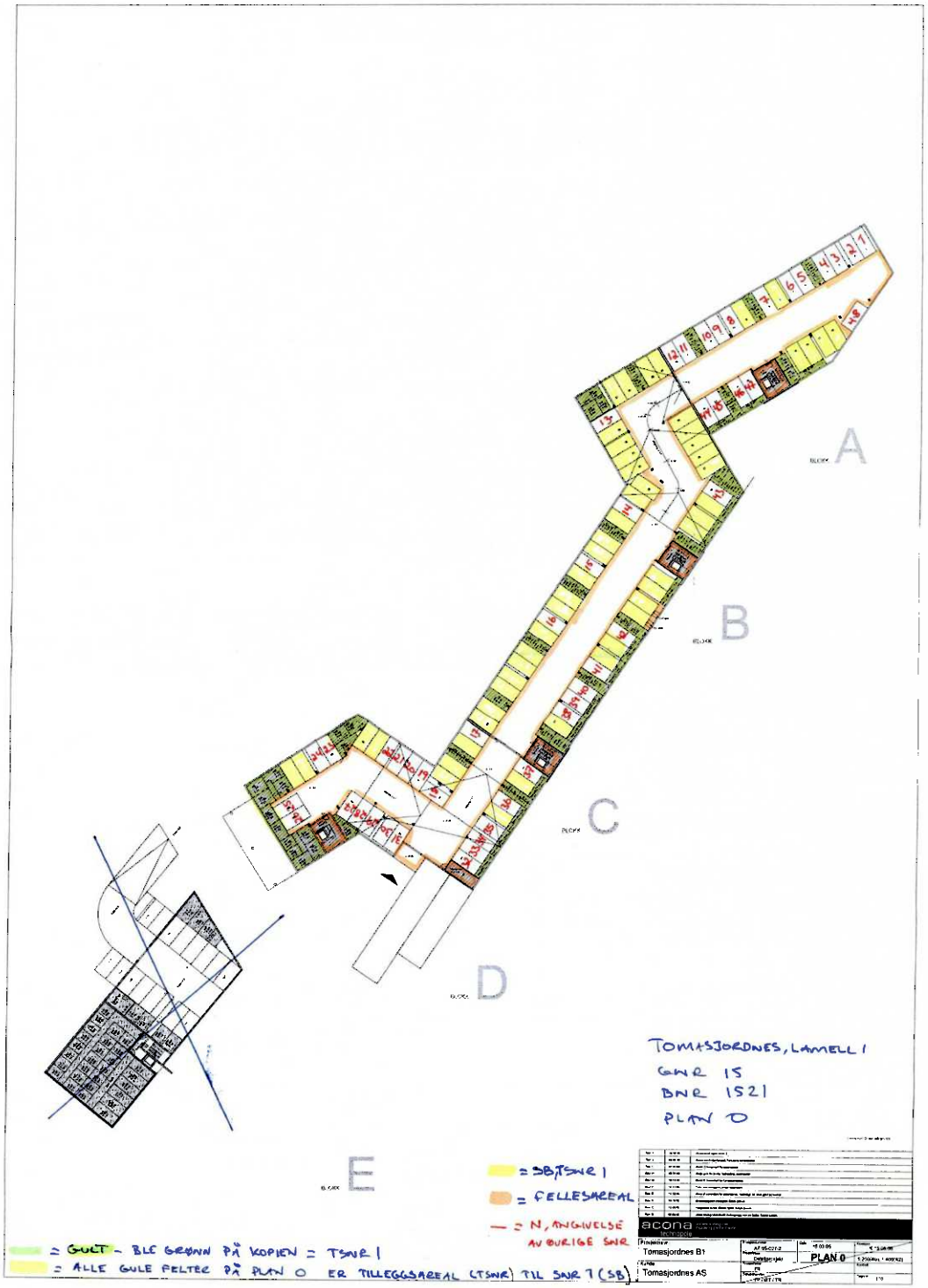
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
11.12.2006		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

TINGLYST
27 DES. 2006
NORD-TROMS TINGRETT
DAGBOKNR.: 21340

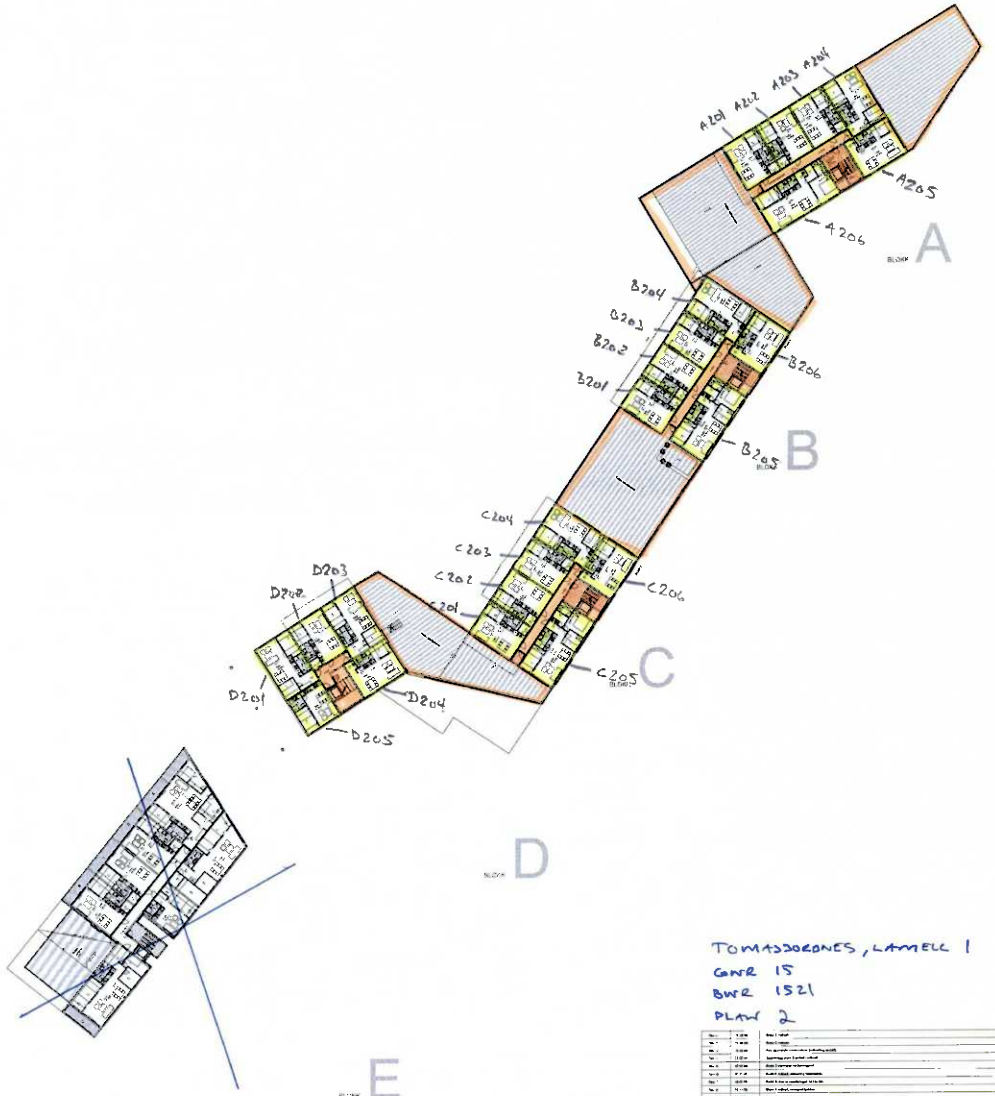

N
Kan ikke brukes i byggesak
Dato: 13/12/06
Målestokk 1:1000


A
B
C
D
E
TOMASJORDNES, LAMELL 1
GNR 15
BNR 1521
PLAN 0
= SBT.NR 1
= FELLESAREAL
= N, ANGIVELSE AV ØVRIGE SNR
= GULT - BLE GRØNN PÅ KOPIEN = TSNR 1
= ALLE GULE FELTER PÅ PLAN 0 ER TILLEGGSAREAL (TSNR) TIL SNR 7 (SB)
acona
Tomasjordnes B1
PLAN 0
Tomasjordnes AS



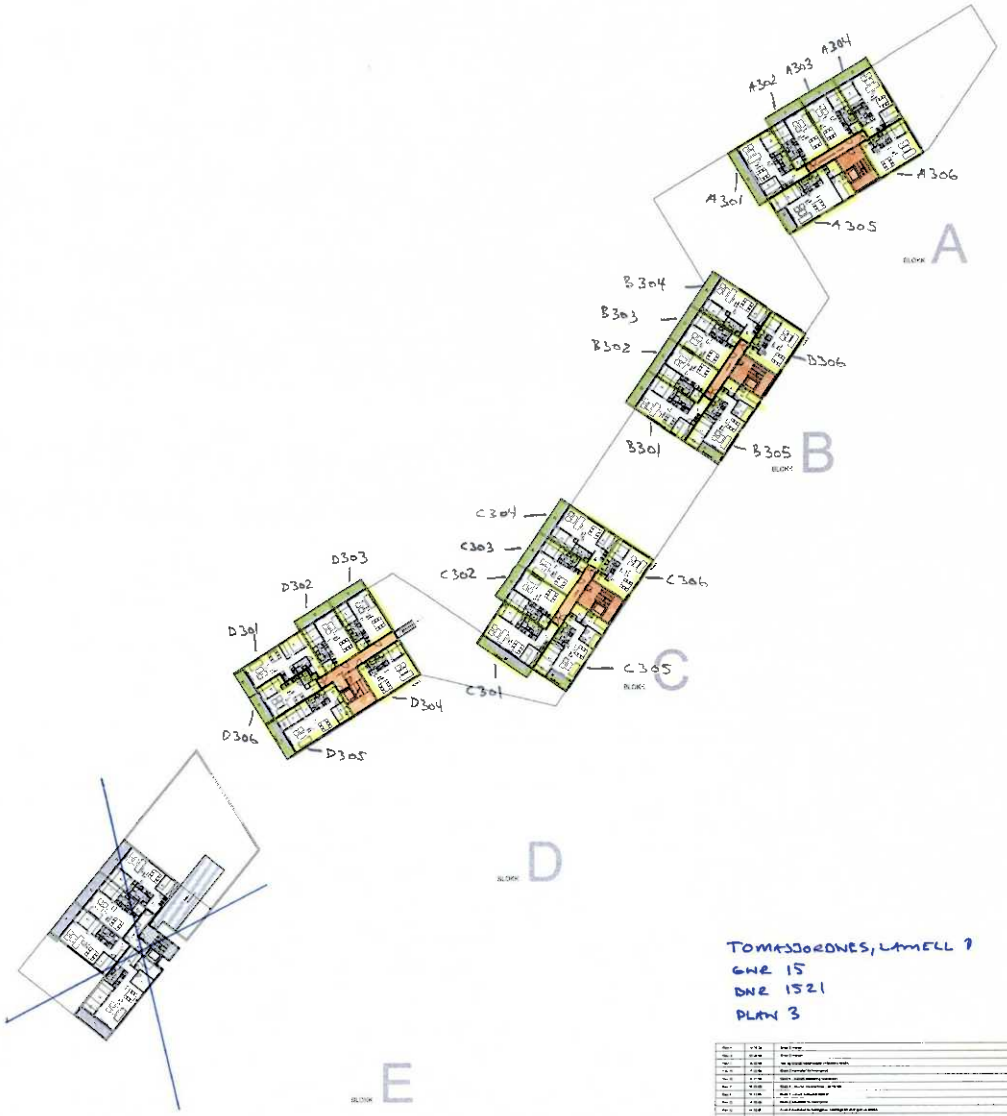
TOMASJORDNES, LAMELL 1
GNR 15
BNR 1521
PLAN 1

= SB, SNR 1
= FELLESAREAL



TOMASJORDNES, LAMELL 1
GNR 15
BNR 1521
PLAN 2

= SB, SNR 1
= FELLESAREAL

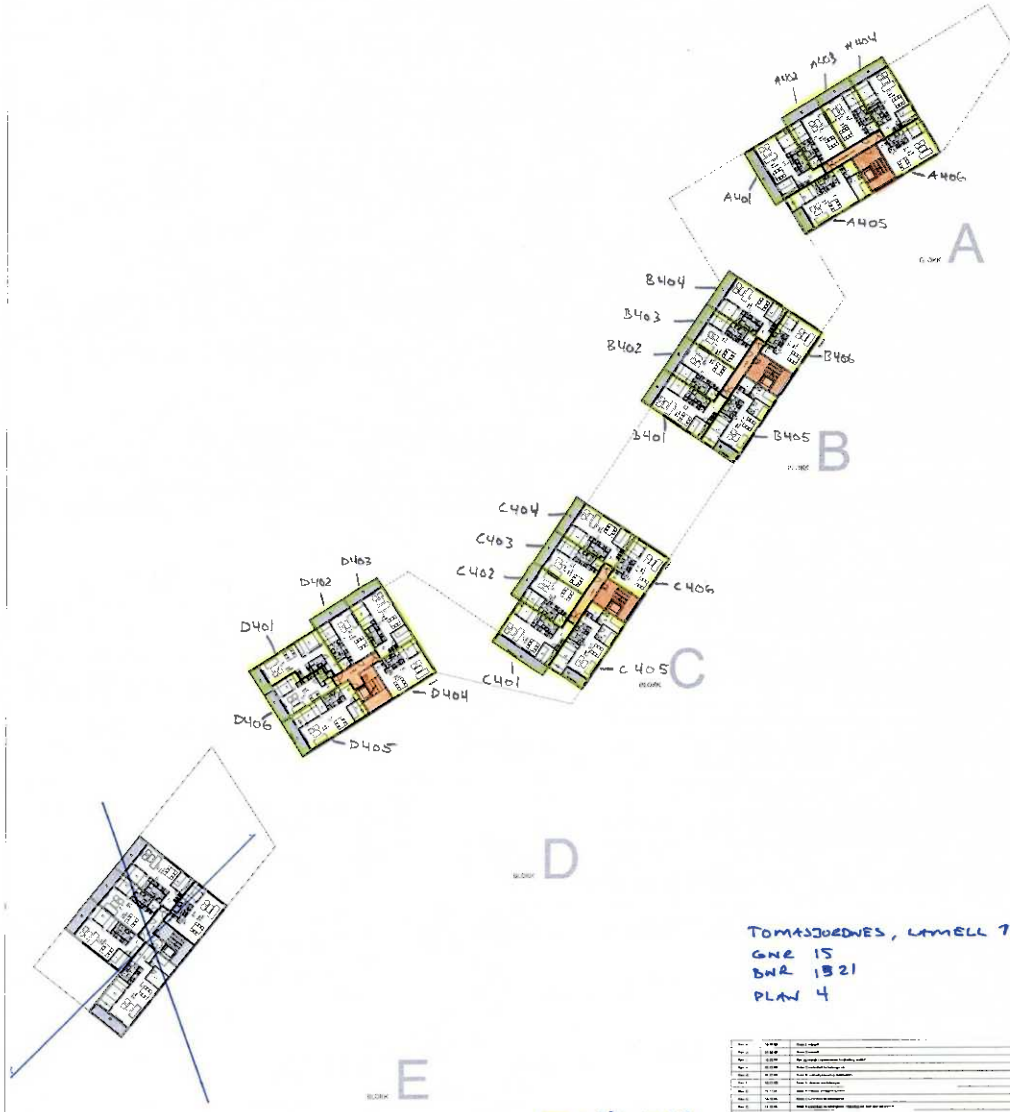


TOMASJORDNES, LAMELL 1
GNR 15
BNR 1521
PLAN 3

= SB, SWE 1

= FELLESAREAL

Prosjektnavn: Tomasjordnes B1	Prosjektnr: AT-05-027-2	Dato: 16.03.05	Tegning: PLAN 3
Adresse: Tomasjordnes AS	Tegningsnr:	Målestokk: 1:200(A3), 1:400(A2)	

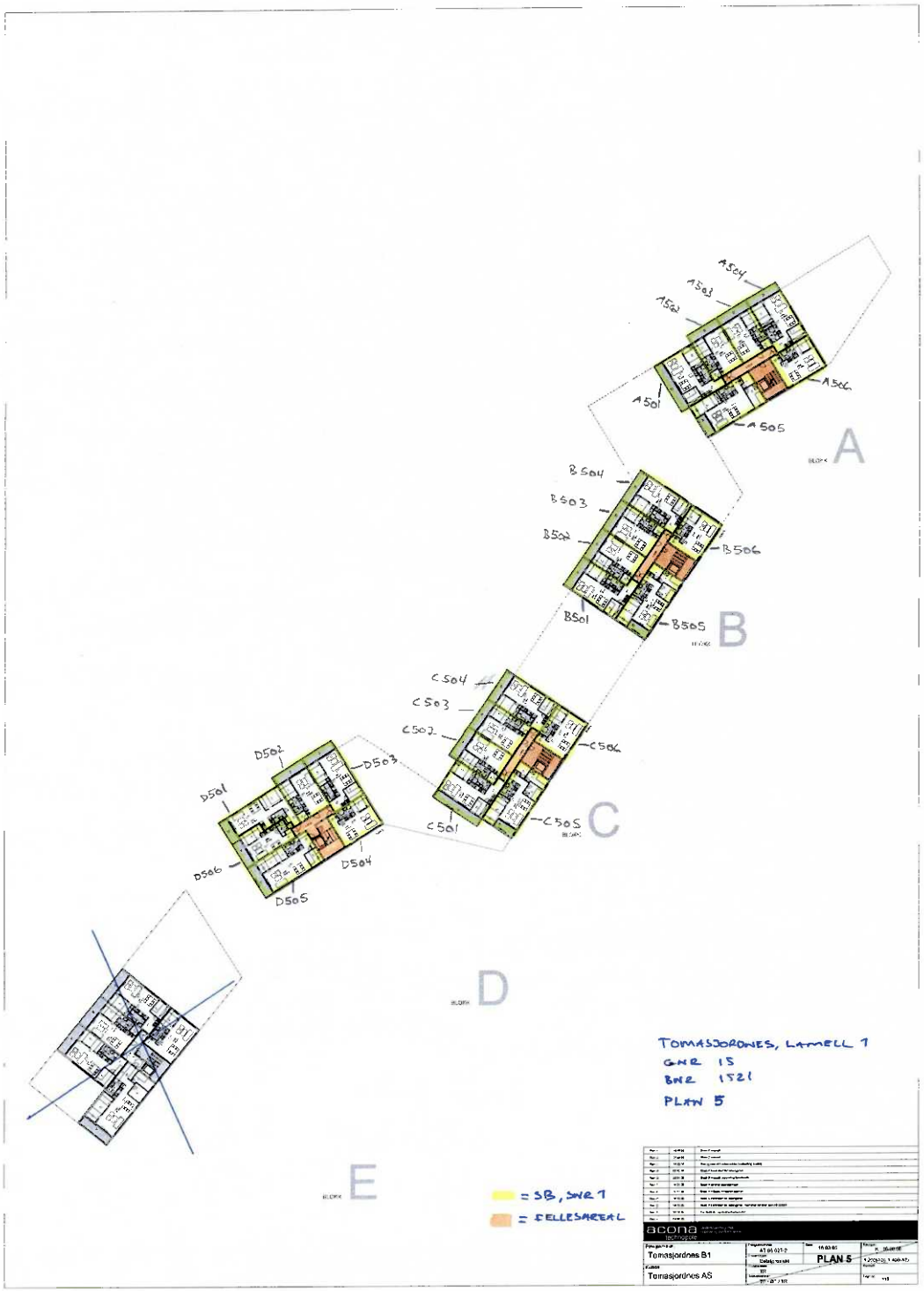


TOMASJORDNES, LAMELL 1
GNR 15
BNR 1521
PLAN 4

= SB, SWE 1

= FELLESAREALER

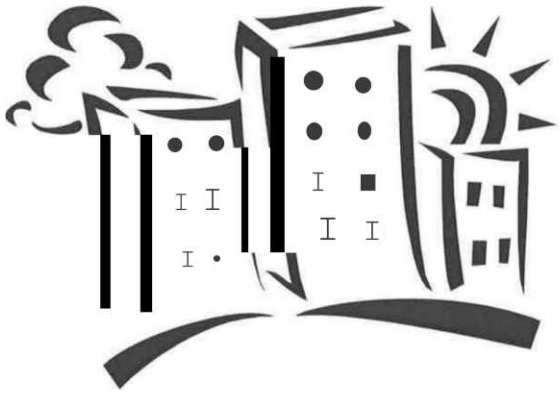
Prosjektnavn: Tomasjordnes B1	Prosjektnr: AT-05-027-2	Dato: 16.03.05	Tegning: PLAN 4
Adresse: Tomasjordnes AS	Tegningsnr:	Målestokk: 1:200(A3), 1:400(A2)	



VEDTEKTER

FOR

STRANDEN 121 BORETTSLAG



1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete Stranden 121 Borettslag.

1-2 Formål

Borettslaget er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til feies formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler

Andelene skal være på kr. 5000,-.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt 4-2.

Opptil 20 % av andlene kan eies av juridisk enhet som skal leie ut andelen(e) til sine ansatte jf burettslagloven av 2003 §4-2. Dette i tilegg til bestemmelsen inntatt i burettslagsloven av 2003 § 4-2.

Uavhengig av det ovennevnte gis H-2 Eiendom AS rett til fremleie for de andeler som eies av H-2 Eiendom AS eller juridisk enhet som utpekes av H-2 Eiendom AS.

Endring av denne bestemmelse krever 100 % samtykke fra andelshaverne.

2-3 Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel

Dersom en andel i laget skifter eier, har øvrige andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett. Dette innebærer en fravikelse fra burettslagsloven av 2003.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til; og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen som legges frem for generalforsamlingen for endelig godkjennelse. Selv om det skulle bli vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Inntil annet er bestemt av styret er dyrehold tillatt.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styret godkjenning.

Med styret godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. P.g.a brannkrav er det strengt forbudt å benytte balkonger, rømningsveier, trappeganger og lignende som lagringsplass av gjenstander, søppel etc.

Andelseieren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Andelseieren har også ansvaret for vedlikehold av tilhørende utearealer, for eksempel snømåking med mer.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til styret i laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens§§ 5-13 og 5-15.

Dersom andelseieren misligholder sin vedlikeholdsplikt vesentlig har laget rett og plikt til å foreta nødvendig vedlikehold på vegne av andelseieren. Laget kan dernest kreve utgiftene til dette dekket fra andelshaveren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke tiligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Laget kan dernest kreve utgiftene til dette erstattet av den/de ansvarlige bak misligholdet.

Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre eventuell vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Salgspålega og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiernes brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruken samt brudd på eventuelle husordensregler.

6-2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Salgspålegg og fravikelse

7-1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret

8-1 Styret

Laget ledes av et styre som skal bestå av 1 leder og 2 andre styremedlemmer. Det kan i tillegg velges 2 vara medlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt.

Styreleder kan enten være andelseier eller velges eksternt. Som øvrige styre- og varamedlem kan bare andelseiere velges.

Styrets leder velges for ett år av gangen.

Styremedlemmer velges for et tidsrom av to år. Ved valg på konstituerende generalforsamling velges 1 styremedlem for en periode på to år og 1 styremedlem for en periode på ett år. Hvem av styremedlemmene som skal sitte hvilken periode, avgjøres av styret selv ved loddtrekning.

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så olte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

8-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for la 1et på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Borettslaget skal ikke ha foretningsfører dog kan styret engasjere lagets autoriserte foretningsfører.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

10-3 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-4 Varsel og innkalling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 første avsnitt.

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskapet med statsautorisert revisorberetning.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Valg av styreleder ved særskilt valg
5. Eventuelt valg av revisor og foretningsfører
6. Fastsetting av styrets godtgjørelse herunder også varamedlemmer.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor tredjeperson om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Dog gjelder pkt 2-2.

12-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

ORDENSREGLER
FOR
Stranden 121 borettslag

SIST ENDRET 26.11.14

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med lid og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At filter i kjøkkenventilator skiftes min. 1 gang pr år.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, sykler og lignende skal ikke settes i oppganger og fellesganger, men plasseres på henvist sted i garasjeanlegget eller i egne boder. Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- /og eller eksplosjonsfarlige materialer i garasjeanlegget.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

Den enkelte andelseier plikter å ha gravert navneskilt som er likt den typen som er besluttet av styret i Borettslaget. Dersom man ikke gjennomfører dette vil styret ha anledning til å rekvirere skilt på andelshavers regning.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, utvendige markiser, persienner e.l uten skriftlig samtykke fra borettslagets styre i forkant.

5. Kjøring og parkering

Motorkjøretøy skal kun parkeres på egne eide eller leide parkeringsplasser.
Garasjeporten og alle dører som fører til garasjeanlegget skal være lukket og låst.
Garasjeanlegget skal ikke benyttes som oppbevaringsplass av annet en biler og sykler.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

- Grilling
  Grilling er tillatt, men kun med elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Dugnad
  Styret kan innkalle til dugnad og det er pliktig oppmøte for alle andelshavere. Dersom andelshaver unnlater å møte har styret fullmakt til å utstede gebyr for manglende oppmøte.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som misligholdt, og kan føre til sanksjoner.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Stranden 121 Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 21.05.2026 kl. 17:00
Sted: Thon konferansesenter

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Stranden 121 Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

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

13.04.2026

Med vennlig hilsen
Styret i Stranden 121 Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 21.05.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Stranden 121 Borettslag torsdag 21.05.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Stranden 121 Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 21.05.2026 kl. 17:00
Sted: Thon konferansesenter

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 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

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

6 Saker innmeldt fra Gatejuristen Tromsø på vegne av andelseier Morten Grødahl

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: Jan Tore Olsborg velges til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Jan Tore Olsborg velges til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 21.05.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel 9.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 200 000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 08.05.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

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

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. Styrets innstilling er at Jan Tore Olsborg gjenvelges som styreleder for 1 år.

Forslag til vedtak: Jan Tore Olsborg velges til styreleder for 1 år.

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem. Frank Otto Olsen ble valgt til styremedlem for 2 år ved siste generalforsamlingen den 08.05.2025, og er ikke på valg. Lisa Torske ble valgt styremedlem for 2 år ved generalforsamlingen den 23.05.2024, og er således på valg.

Lisa Torske har meddelt at hun ikke ønsker gjenvalg. Styrets innstilling er at Mikkel Bjørnå Rakkenes velges til styremedlem for 2 år. Han har vært varamedlem i flere perioder.

Forslag til vedtak: Mikkel Bjørnå Rakkenes velges til styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1-2 varamedlemmer.

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

6. Saker innmeldt fra Gatejuristen Tromsø på vegne av andelseier Morten Grødahl

Gatejuristen Tromsø representerer Morten Grødahl i henhold til fremlagt fullmakt. På vegne av Grødahl fremmes 2 saker til generalforsamlingen.

Sak 1 - Manglende vedlikehold

Opprinnelig forslag til vedtak: "Det bes om at det gjøres utbedringer snarest."

Styret anmodet Gatejuristen i epost 16.04.26 om å presisere forslag til vedtak. I epost datert 22.04.26 har Gatejuristen omformulert forslaget.

Endret forslag til vedtak: "Styret lager en plan for vedlikehold i borettslaget."

Sak 2 - Klage på styreleder

Se nærmere vedlagte brev datert 09.04.2026 fra Gatejuristen Tromsø, på vegne av andelseier Morten Grødahl.

Styrets innstilling: **Styret vil bemerke følgende:**

Funksjonsproblemer med radiatorer
I borettslaget har det vært ulike problemer med radiatorene. Styret har sørget for å foreta rensing av radiatorsystemet. Dette er en prosess som har pågått over tid, med gradvis bedring av vanngjennomstrømmingen for radiatorsystemene. Videre har vi opplyst om at radiatorene må luftes. Fremgangsmåten for lufting av radiatorer er opplyst per epost og ved oppslag i portalen hos Bonord. Dersom ikke dette hjelper kan det være andre årsaker til feil ved radiatorene.

Dette ble kontrollert i andelseier sitt tilfelle, hvor vaktmester skiftet ut termostat på soverommet den 10.04.2025. Radiatoren ble funksjonstester. Andelseier har ikke opplyst om feil ved radiatoren etter befaringen. På bakgrunn av Gatejuristens henvendelse om at radiatoren fortsatt ikke fungerer, har vaktmester gjennomført ny befaring den 27.04.26. Konklusjonen er at radiatoren fungerer og holder høy temperatur.

Utskifting av skadet glassrekkverk på veranda
Den 09.05.2025 ble skade på veranda rekkverket av glass ble skiftet. Dette er en skade som andelseieren i utgangspunktet er ansvarlig for å dekke selv, jf. vedtektenes pkt. 5-1 sjette ledd jf. borettslagsloven § 5-12 (4). Styret valgte likevel å akseptere dekning av skaden som antas forårsaket ved brøyting.

Trekk fra vindu og ytterdør
Trekk fra vinduer og ytterdør er forhold som gjelder andelseiers vedlikeholdsansvar, noe som andelseier v/Gatejuristen ble meddelt. Gatejuristen har ikke sannsynliggjort og dokumentert feil, mangler samt skadeårsak. Utgangspunktet er at andelseieren har plikt til å foreta vedlikehold av ytterdør og vinduer, jf. brl. § 5-12. Foreliggende feil og mangler ligger dermed utenfor borettslagets ansvar, jf. brl. § 5-17.

Styret har innhentet vurdering fra Habil i forhold til utbedring av ytterdør og vinduer i andelsleiligheten. Basert på redegjørelsen har styret likevel vedtatt at borettslaget påtar seg å utbedre feil og mangler for andelsleiligheten i Tomasjordnes 236, med det formål å avdekke og kartlegge effekten av utbedringstiltak basert på foreliggende vedlikeholdsplan for borettslaget.

Råteskadet fasadekledning
Styret planla i 2025 å starte opp med prosjekt for utskifting av råteskadet bordkledning, skillevegger, trapp og terrasser i borettslaget. Utvendig kledning på bakkeplan skal skiftes ut og det etableres tilstrekkelig lufting og avstand fra kledning, slik at fukt fritt kan transportens ut og ikke trekke inn i treverket.

Dette arbeidet ble utsatt på grunn av flere andre presenterende vedlikeholdstiltak, her nevnes fuktinntrenging og kondensering knyttet til ventilasjonskasser på tak med aktuelle følgeskader. Tiltaket ble utbedret i 2025.

Styret har innhentet oppdaterte tilbud. Ut fra en totalvurdering har styret vedtatt tilbud på demontering av stående trepanel på fasade plan 1, montering av nytt sokkelbeslag, og montering av ny rettkant D-fals stående kledning. Kledning leveres ferdig grunnet og malt med 1. strøk.

Videre vil det bli foretatt utbedring av terrassedekket og gelender

på felles terrasse, basert på foreliggende vedlikeholdsplan.

Styret gjennomførte et prosjekt med maling av inngangspartiene i 2025. Av estetiske grunner ble også skillevegger malt, selv om det er planlagt å skifte disse grunnet råteskader.

Klipping av låser til bod
Det er foretatt utskifting el-kabler og lysarmaturer til LED i garasjeanlegget, samt tilliggende boder. I denne forbindelse ble plan for gjennomføring av prosjektet sendt per epost til alle andelseiere. For Grødahls tilfelle ble det varslet om at elektrikerarbeidet ville bli utført i perioden 07.04.2025 - 08.04.2025. I varselet fremgår det følgende:

«De av seksjonseierne som har boder i garasjeanlegget under blokk A-D må låse opp og rydde bodene, slik at det er mulig å sette opp gardintrapp for utskifting av kabler og lysarmatur. For det tilfelle at bodene ikke er låst opp og ryddet, kan det være aktuelt å klippe låsene slik at oppdraget kan gjennomføres. Andelseier er selv ansvarlig for klargjøring, mellomlagring og eventuelt anskaffe nye låser dersom låsen er blitt klippet av. Oppbevaringen av gjenstander i bodene i denne perioden skjer på andelseierens eget ansvar. Styret oppfordrer alle til å sikre verdigjenstander på en betryggende og forsvarlig måte.

En rekke av bodene er ikke merket, slik at det ikke er mulig å identifisere den enkelte andelseier. Hver enkelt andelseier må sørge for tilstrekkelig merking av sin bod, fortrinnsvis med adresse og leilighetsnummer.

Med dette håper styret på et godt og smidig samarbeid til det beste for andelseierne og utførende, slik at ulempene blir minst mulig for den enkelte.»

Dersom det har blitt klippet låser i bodene i første etasje, er dette ikke noe styret har kontroll over. Dette kan skyldes tyveri eller lignende.

Vannsjekk
Styret sendte per epost den 07.11.2025 varsel om vannsjekk og nærmere plan for gjennomføring av prosjektet. Oppsummert inneholder vannsjekken følgende:

Inspeksjon og gjennomgang av rørfordelerskap i leilighetene av rørlegger.
Øvrig sanitær installasjon kontrolleres også: armaturer, toalett, kjøkken, dusj o.l.
Det vil bli laget lister med eventuelle avvik for hver leilighet.
Andelseier ble opplyst om at vannsjekken ville finne sted torsdag den 27.11.2025.

Opplysning om vannskade
Andelseier har ikke meldt om vannskade i sin leilighet. Andelseiers varslingsplikt følger av vedtektenes pkt. 5-1. Det er først i Gatejuristens brev av 09.04.2026 at opplysninger om vannskade ble gjort kjent for styret.

Styret meldte den 19. mars 2026 om vannskade i Tomasjordnes 234 og 238 til borettslagets forsikringsselskap Protector. Skadebegrensende tiltak ble iverksatt umiddelbart.

Styret har kontaktet Polygon v/ Lars Erik Åstrøm (913 14 233)

umiddelbart etter at skaden ble kjent, meldte derved om vannskade også i Tomasjordnes 236, hvor det er opplyst om vannskade i taket på badet, taklampe og at lampe over vasken har sluttet å virke.

Det er andelseiers ansvar å melde om oppstått vannskade, enten til forsikringsselskapet eller styret, slik at skadebegrensende tiltak kan settes inn snarest mulig. Dette følger også av den alminnelige ulovfestede lojalitets- og tapsbegrensingsplikten.

Avsluttende merknader

Styret har anmodet om at utformingen av forslag til vedtak i sak 1 - Manglende vedlikehold - presiseres, senest innen eller i løpet av generalforsamlingen.

Foreliggende forslag til vedtak om at «…det gjøres utbedringer snarest», er utydelig, vag og upresis. Det samme gjelder Gatejuristens korrigerte forslag til vedtak om at; «Styret lager en plan for vedlikehold i borettslaget».

Det følger av styret oppgaver å foreslå den daglige driften og forvaltningen av boligselskapets interesser og eiendeler. Styrets kompetanse omfatter således drift, vedlikehold og prioritering av ulike vedlikeholdsoppgaver. Styret har utarbeidet vedlikeholdsplan, samt foretatt løpende avveining og prioritering av aktuelle vedlikeholdsoppgaver.

Vedtakets ordlyd må være klart og tydelig angitt, slik at vedtaket om nødvendig kan kreves håndhevet.

I Stranden 121 Borettslag skal styreleder velges særskilt, og er på valg hvert år. Valg gjennomføres iht. pkt. 5 i innkalling. Det aktuelle valget av styreleder, vil bli behandlet under pkt. 5.2.

Årsmelding 2025 for Stranden 121 Borettslag

Generelle opplysninger

Stranden 121 Borettslag, org.nr.913559932, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 121 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos Protector Forsikring ASA med polisenummer 374781-1-2. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Stranden 121 Borettslag benytter Bonord for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Stranden 121 Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært EY. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr -375 978,-.
Endring i disponible midler i 2025 er kr -1 065 799,-.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 3 903 856,-.

I tillegg har boligselskapet kr 2 103 762,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Jan Tore Olsborg
Styremedlem, Lisa Torske
Styremedlem, Frank Otto Olsen
Varamedlem, Mikkel Bjørnå Rakkenes
Varamedlem, Ole Jakob Hegelund

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter hvor 47 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

Styret har behandlet budsjett for 2026.

Foreliggende vedlikeholdsbehov er fulgt opp, både i garasjeanlegg og øvrige fellesarealer. Det er etablert en vedlikeholdsplan og prioritering av vedlikeholdsprosjekter.

Fuktinntrenging og kondensering knyttet til ventilasjonskasser på tak, med aktuelle følgeskader, er utbedret.

Maling av inngangspartier og skillevegger med panelbord er utført i 2025. Dette gjelder blokk A, B og C, samt 8 stk. skillevegger (med hvit maling) ved blokk A og D på bakkeplan.

Det er foretatt utskifting el-kabler og lysarmaturer til LED i garasjeanlegget, samt tilliggende boder. Styret samtykker til at andelseiere kan foreta flytting av dør til andelseiers bod i garasjen for egen regning og risiko.

Alle nødlys på fellesarealer er skiftet til LED.

Styret har hatt en gjennomgang av foreliggende forsikringsavtale med fullverdiforsikring og bygningskasko i Protector Forsikring ASA, med en egenandel per skadetilfelle på kr 10 000,-. Forsikringen inneholder også skadedyrdekning. Avtalen videreføres.

Serviceavtale med Troms Portservice for kontroll og vedlikehold av garasjeport er fulgt opp.

Styret har gjennomført vannsjekk i andelsleilighetene med kontroll av rør-i-rørskap.

Årlig serviceavtale med Anticimex for vedlikehold og forebygging av skadedyr er fornyet og fulgt opp. Avtalen er utvidet. Det er foretatt renovering av måkehindre på taket.

Avtale om vaktmestertjenester med Habil Eiendomsforvaltning for ukentlig kontroll og oppfølgning av aktuelle vedlikeholdsoppgaver er fulgt opp.

Det er etablert TV- og internettavtale med Telenor med abonnementet Frihet M, som inkluderer 260 poeng som hver enkelt boenhet kan bruke til å velge hvor mye bredbånd, TV- og strømmeinnhold man til enhver tid ønsker, og man kan endre innhold / bredbåndskapasitet uten ekstra kostnad. (Har man behov for mer poeng enn det som er inkludert, har man mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker á 20 poeng til kr 29,- per måned). Det er etablert fiber til borettslaget våren 2025.

Styret har gjennomgått kostnadsfordeling mellom borettslaget og Eierseksjonssameiet Stranden for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Styret har videreført oppbygging og oppdatering FDV-dokumentasjon for bygningsmassen. Opplysningene er fragmentert, sporadiske og lite tilgjengelig, slik at informasjonsinnsamlingen har vært nødvendig for å effektivisere vedlikehold og renovering. Det er innhentet plankart som ble opprettet i forbindelse med seksjoneringsbegjæringen, som viser angivelse av seksjoner (næringsseksjoner - parkeringsplasser) og andelsnr. i borettslaget, samt gjennomført befaring for å registrere boder og garasjeplasser tilhørende borettslaget. En rekke av bodene er ikke merket, slik at det ikke er mulig å identifisere bodene til enkelte andelseier. Hver enkelt andelseier må sørge for tilstrekkelig merking av sin bod, fortrinnsvis med adresse og leilighetsnummer.

Styret har arbeidet med å etablere gode rutiner for oppfølging for vedlikehold- eller oppgraderingsarbeider som berører flere andelseiere, slik at kunngjøringen skjer på en forsvarlig måte. Det er viktig at andelseierne kjent med bruk av portalen hos Bonord. Andelseierne oppfordres til å følge med på oppslagene som legges i portalen. Styret vil anmode andelseierne om å oppheve reservasjon mot elektronisk kommunikasjon på "Min side" hos Bonord. Korrespondanse per epost er helt nødvendig for at styret skal kunne kommunisere med andelseierne på en hurtig og effektiv måte. Postkasser bør merkes tydelig med andelseiernes navn og adresse.

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

Renovering av utvendig kledning igangsettes i løpet av sommerhalvåret 2026. Det prioriteres å foreta utskifting av utvendig kledning på bakkeplan ved å etablere tilstrekkelig lufting og avstand fra kledning, slik at fukt fritt kan transportens ut og ikke

trekke inn i treverket.

Videre planlegges å utbedre terrassedekke og gelender på felles terrasse. Det planlegges videre å foreta utskifting av fasadeplater som er skadet.

Styret vil følge opp samarbeid med velforeningen med oppføring av flere sykkelplasser, samt fristilling av sykkelparkeringer som er opptatt over lengre tid på fellesområdet til velforeningen. Det samme gjelder tiltak for forebygging av måkereir på fellesområdet som velforeningen forvalter.

Styret arbeider videre med å følge opp avviksrapporter som gjelder kontroll og utbedring av rør-i-rørskap. Rapport for aktuelle tiltak er utarbeidet, og vil bli sendt til andelseierne. Formålet er å forebygge lekkasjer fra rørpakninger i flere av skapene og eventuell utskifting av enkelte skap. Oppdatert vann- og rørsjekk vil gi redusert forsikringspremie.

Det vurderes å gjennomføre rundvask av fellesområder våren 2026, som innebefatter rengjøring av vegger, tak og gulv i inngangspartier, ytterdører, trapperom og gelender, samt utvendig vask av vinduer.

Styret planlegger å gjennomføre el-kontroll av elektriker i samtlige leiligheter, som ledd i forebyggende tiltak. Plan for gjennomføring av el-kontrollen vil bli gjennomført av styret i samråd med elektriker. Enkle utbedringer dekkes av borettslaget. Er det behov for mer omfattende utbedringer vil andelseier bli gjort ansvarlig for å dekke kostnadene. Med enkel utbedringer menes f.eks. utskifting av klemmer o.l. Skifte av sikringer, jordfeilbryter eller målere må andelseier selv sørge for å dekke. Det planlegges også å foreta utskifting av brannsentralen i løpet av 2026.

Styret planlegger å foreta delvis utskifting av system for postkasser, samt foreta reparasjon av postkasser som er skadet.

Videre planlegger styret å etablere nye hovedstoppekraner i garasjeanlegget. Flere av stoppkranene er plassert innvendig i boder, noe som anses lite praktisk og utilfredsstillende. Arbeidene planlegges utført i 2026.

Styret planlegger å skifte ut sentral for brannvarsling i løpet av 2026.

Retekking av tak (ny taktekking) bør utføres på sikt, sannsynligvis innen en periode på 2-3 år.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	8 688 984	8 694 196	8 512 258	9 055 642
Andre driftsinntekter	2	0	0	3 011	0
Sum inntekter		**8 688 984**	**8 694 196**	**8 515 269**	**9 055 642**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	15 800	15 800	15 800	15 800
Styrehonorar	4	200 000	200 000	200 000	200 000
Revisjonshonorar	5	14 533	14 000	13 581	15 000
Forretningsførerhonorar		218 732	219 000	208 316	227 480
Konsulenttjenester	6	825	42 000	28 528	15 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	10 591	200 000	155 536	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	0	230 363	0
Annet vedlikehold	9	138 162	141 000	196 057	160 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	3 000	0	318 140	35 250
Kostnader TV/Internett		798 705	811 000	796 233	803 736
Forsikring	11	52 165	20 000	511 961	54 000
Kontingenter		133 272	0	129 396	103 452
Eiendomsavgift og renovasjon	12	1 524 288	1 606 000	1 565 063	1 557 811
Energi og brensel	13	0	0	1 423 495	40 000
Andre driftskostnader	14	4 677 312	3 232 975	24 777	3 432 169
Avskrivninger	18	0	0	9 848	0
Sum kostnader		**7 787 384**	**6 501 775**	**5 827 094**	**6 859 698**
Driftsresultat		**901 600**	**2 192 421**	**2 688 174**	**2 195 944**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	226 444	200 000	288 930	186 206
Finanskostnader	16	1 504 022	1 550 178	1 578 526	1 384 584
Resultat finansposter		**-1 277 578**	**-1 350 178**	**-1 289 596**	**-1 198 378**
Ordinært resultat før skatt		**-375 978**	**842 243**	**1 398 578**	**997 566**
Årets resultat		**-375 978**	**842 243**	**1 398 578**	**997 566**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-375 978	0	1 398 578	0
Sum disponeringer		**-375 978**	**0**	**1 398 578**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		4 969 655	4 969 655	6 164 419	3 903 856
Periodens resultat		-375 978	842 243	1 398 578	997 566
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		0	0	9 848	0
Avdrag på lån		-621 171	-592 602	-568 079	-667 673
Innskudd øremerkede midler		-68 650	0	-2 035 112	0
Endring i disponible midler		**-1 065 799**	**249 641**	**-1 194 764**	**329 893**
Sum disponible midler		**3 903 856**	**5 219 296**	**4 969 655**	**4 233 749**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 23	288 688 126	288 688 126
Sum varige anleggsmidler		**288 688 126**	**288 688 126**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	19	2 103 762	2 035 112
Sum finansielle anleggsmidler		**2 103 762**	**2 035 112**
Sum anleggsmidler		**290 791 888**	**290 723 238**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		40 927	36 845
Forskuddsfakturerte kostnader		132 858	172 150
Andre fordringer	20	3 190 129	98 289
Sum fordringer		**3 363 914**	**307 283**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 025 515	5 571 026
Innestående på skattetrekkskonto		17	17
Sum bankinnskudd og kontanter		**3 025 531**	**5 571 042**
Sum omløpsmidler		**6 389 445**	**5 878 326**
SUM EIENDELER		**297 181 333**	**296 601 564**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		605 000	605 000
Opptjent egenkapital 01.01		6 446 720	5 048 142
Årets endringer i egenkapital		-375 978	1 398 578
Sum egenkapital 31.12		**6 675 742**	**7 051 720**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	23, 24	27 530 003	28 151 173
Borettsinnskudd	21, 23	260 490 000	260 490 000
Sum langsiktig gjeld		**288 020 003**	**288 641 173**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 682	24 656
Leverandørgjeld		259 710	277 731
Påløpte renter		279 366	312 879
Påløpte avdrag	23, 24	129 964	113 327
Annen kortsiktig gjeld	22	1 763 112	0
Påløpte kostnader		0	158 546
Gjeld finansieringsforetak		28 755	21 531
Sum kortsiktig gjeld		**2 485 589**	**908 670**
Sum gjeld		**290 505 591**	**289 549 844**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**297 181 333**	**296 601 564**

31.12.25
Stranden 121 Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jan Tore Olsborg	Lisa Torske	Frank Otto Olsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	5 740 308	5 740 416	5 573 112	6 199 649
Renter lån	1 550 304	1 550 178	1 597 092	1 384 584
TV - Internett	805 860	811 000	785 290	803 736
Avdrag lån	592 512	592 602	556 764	667 673
Sum	**8 688 984**	**8 694 196**	**8 512 258**	**9 055 642**

Borettslaget består av 121 andeler.
Borettslaget er en andel i Stranden Eierseksjonssameie

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre inntekter	0	0	3 011	0
Sum	**0**	**0**	**3 011**	**0**

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Arbeidsgiveravgift	15 800	15 800	15 800	15 800
Sum	**15 800**	**15 800**	**15 800**	**15 800**

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	200 000	200 000	200 000	200 000
Sum	**200 000**	**200 000**	**200 000**	**200 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	14 533	14 000	13 581	15 000
Sum	**14 533**	**14 000**	**13 581**	**15 000**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	825	20 000	7 875	5 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	10 000	0	10 000
Teknisk rådgivning	0	12 000	20 653	0
Sum	**825**	**42 000**	**28 528**	**15 000**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	426	180 000	92 129	100 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	10 165	20 000	37 153	100 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	26 254	0
Sum	**10 591**	**200 000**	**155 536**	**200 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	0	128 661	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	0	0	89 827	0
Reparasjon og vedlikehold heis	0	0	11 875	0
Sum	**0**	**0**	**230 363**	**0**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	0	0	51 713	0
Renhold	137 893	141 000	142 865	150 000
Sommer- og vintervedlikehold	269	0	1 479	10 000
Sum	**138 162**	**141 000**	**196 057**	**160 000**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale heis	0	0	171 863	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	0	0	40 181	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	0	0	76 616	0
Diverse serviceavtaler	0	0	29 479	0
Vedlikeholdsplan	3 000	0	0	35 250
Sum	**3 000**	**0**	**318 140**	**35 250**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	0	0	460 763	0
Premie sikringsfond felleskostnader	52 165	20 000	51 198	54 000
Sum	**52 165**	**20 000**	**511 961**	**54 000**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 022 818	1 117 000	1 078 996	1 047 811
Eiendoms- og festeavgift	501 470	489 000	486 067	510 000
Sum	**1 524 288**	**1 606 000**	**1 565 063**	**1 557 811**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	0	0	55 343	40 000
Fjernvarme	0	0	1 368 152	0
Sum	**0**	**0**	**1 423 495**	**40 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Felleskostnader fra sameiet	4 657 344	3 210 975	0	3 410 169
Driftsmateriale	1 097	3 000	1 987	5 000
Datautstyr (hardware)	9 884	0	0	0
Kontorrekvisita	0	7 000	0	0
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	2 000
Elektronisk kommunikasjon	661	0	3 375	4 000
Styrekostnader	0	0	4 692	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 000	4 000	4 075	3 000
Bank og kortgebyrer	4 210	3 000	3 882	4 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	5 556	2 000
Andre driftskostnader	1 241	0	1 209	2 000
Sum	**4 677 312**	**3 232 975**	**24 777**	**3 432 169**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	226 444	200 000	288 930	186 206
Sum	**226 444**	**200 000**	**288 930**	**186 206**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 504 022	1 550 178	1 578 032	1 384 584
Andre rentekostnader	0	0	494	0
Sum	**1 504 022**	**1 550 178**	**1 578 526**	**1 384 584**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Takoverbygg over innganger	Takoverbygg over innganger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	286 837 081	1 155 334	695 711
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	286 837 081	1 155 334	695 711
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	286 837 081	1 155 334	695 711
Anskaffelsesår :	2014	2022	2023
Antatt levetid i år :			

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

Note 18 - Andre fellesanlegg

	Kameraåvervåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	88 631
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	88 631
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	88 631
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	3

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 19 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	2 035 112	0
Innskudd	68 650	2 035 112
Sum	**2 103 762**	**2 035 112**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 20 - Andre fordringer

Kostnader som skal til sameiet	3 190 129
Sum	**3 190 129**

Faktureres Stranden Eierseksjonsameiet
Borettslaget betaler disse kostnadene via sine felleskostnader til sameiet.

Note 21 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	260 490 000	260 490 000
Sum	**260 490 000**	**260 490 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Annen kortsiktig gjeld

Midler fra øremerket konto - da vedliekholdskostnad er flyttet til sameiet	1 500 000
Felleskostnader til sameiet - februar 2025 - ikke fakturert i 2025	263 112
Sum	**1 763 112**

Note 23 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	288 149 967	288 754 500
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	288 688 126	288 688 126

Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**12136743188**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.07.2048
Opprinnelig lånebeløp:	33 000 000
Lånesaldo 01.01:	28 264 500
Avdrag i perioden:	604 534
Lånesaldo 31.12:	**27 659 967**
Saldo 5 år frem i tid:	23 962 388

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136743188	1	346 409	346 409
	1	318 714	318 714
	1	318 555	318 555
	1	298 481	298 481
	1	290 762	290 762
	1	287 116	287 116
	1	284 793	284 793
	1	275 377	275 377
	1	269 303	269 303
	3	265 467	796 401
	3	261 607	784 821
	3	260 998	782 994
	3	260 883	782 649
	3	257 748	773 244
	3	257 023	771 069
	1	256 308	256 308
	1	254 840	254 840
	3	253 164	759 492
	1	252 586	252 586
	1	252 449	252 449
	1	248 590	248 590
	1	247 121	247 121
	4	244 326	977 304
	1	243 802	243 802
	4	240 466	961 864
	1	239 402	239 402
	4	236 607	946 428

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	228 889	228 889
2	228 218	456 436
3	225 029	675 087
2	224 359	448 718
1	223 591	223 591
1	222 129	222 129
3	220 500	661 500
1	220 073	220 073
2	216 640	433 280
1	214 623	214 623
3	212 781	638 343
6	212 355	1 274 130
1	211 715	211 715
7	208 496	1 459 472
2	205 063	410 126
11	204 636	2 250 996
1	198 013	198 013
1	196 918	196 918
6	196 917	1 181 502
8	196 309	1 570 472
1	193 484	193 484
1	192 449	192 449
1	189 755	189 755
1	185 895	185 895
1	182 036	182 036
1	177 993	177 993
1	172 665	172 665
1	168 805	168 805

Resultat og balanse med noter for Stranden 121 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stranden 121 Borettslag

Styreleder	Jan Tore Olsborg (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Frank Otto Olsen (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Lisa Torske (sign.)	13.04.2026

Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Stranden 121 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stranden 121 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6NZRU-T351F-4Q7DO-8CGDI-DV6UA-GSLYS

Shape the future
with confidence

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

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

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

Tromsø, 12. mai 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6NZRU-T351F-4Q7DO-8CGDI-DV6UA-GSLYS

PENNEO

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

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

Monica Sørensen
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-05-12 12:37:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6NZRU-T351F-4Q7DO-8CGDI-DV6UA-GSLYS

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

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

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

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

Gatejuristen Tromsø

Stranden 121 Borettslag

Dato: 09.04.2026

Saker til generalforsamling 2026 – Morten Grødahl – Leilighet 236

Gatejuristen representerer Morten Grødahl, se vedlagte fullmakt. På vegne av Grødahl sender vi inn to saker til generalforsamlingen.

Sak 1 – Manglende vedlikehold

Etter borettslagslova § 5-17 første ledd første punktum skal borettslaget holde bygninger og eiendom i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseiere. Borettslaget overholder ikke denne plikten.

Grødahl sendte for første gang inn forespørsel i 2023 om utbedring av råteskade på skillevegg mellom sin leilighet og leiligheten ved siden av, trekk fra vinduer og ytterdør og at radiatorene ikke varmer. Radiatorene har vært ødelagt siden 2022. I 2024 tok Grødahl kontakt med Gatejuristen Tromsø. Vi snakket med styreleder på telefon i februar 2024 og fikk vite at det var kommet henvendelser fra flere om radiatorene. Han ba om at forespørsel om utbedringer sendes til borettslaget sin e-post, Gatejuristen sendte derfor en e-post til stranden121@mittbonord.no 01.03.24. Vi fikk svar 06.06.24, men da kom det kun om radiatorene og skade etter brøyting. Styreleder skrev at borettslaget skal gjøre en fullstendig sjekk av vannanlegget.

Siden vedlikehold ikke blir gjort meldte Grødahl inn sak om manglende vedlikehold til generalforsamlingen i 2025. Da ble det malt over råteskaden og det ble gjort noe arbeid på radiatorene. Nå er det feil på radiator på soverommet. Når det kommer til råteskaden, så kan ikke det utbedres ved kun maling, skillevegg mellom leilighetene og platting må skiftes ut. Det er også råteskade på trappa. Se vedlagte bilder.

Det er heller ikke gjort noe med vinduene og ytterdør som det trekker fra. Det er lagt ved bilde av støv som kommer inn vindu det trekker fra.

Gatejuristen Tromsø
Org.nr.: 993 473 723
Postadresse: Postboks 492, 9255 Tromsø
Besøksadresse: Strandgata 5-7, 9008 Tromsø
Telefon: 920 70 444
E-post: post@gatejuristentromso.no

Grødahl har nylig fått vite at hengeláser på bodene er klipt av, uten at det er gitt beskjed om det. Det er også vannskader etter lekkasje i en leilighet som det heller ikke er gitt beskjed om. Det kan se ut som at lekkasjen har påført skader på flere leiligheter. I Grødahl sin leilighet er det vannskade i taket på badet og taklampe og lampe over vasken kommer ikke på. Grødahl er bekymret for at det er skade på det elektriske anlegget. Se vedlagte bilder Det er viktig at slik informasjon gis til andelseiere.

Forslag: Det bes om at det gjøres utbedringer snarest

Sak 2 – Klage på styreleder

På vegne av Grødahl meldes det inn klage på styreleder. Det har over flere år har vært umulig å få svar på forespørsler om utbedring.

Grødahl har siden 2023 forsøkt å få tak i styreleder for å få gjennomført vedlikehold som borettslaget er ansvarlig for. Gatejuristen kontakten styreleder for første gang i 2024. Han ba om at henvendelsen sendes per e-post og det ble sendt en e-post til stranden121@mittbonord.no 01.03.24. Styreleder kom med et delvis svar per e-post 06.06.24, se sak 1. Det er senere sendt flere purringer per e-post, telefon og brev i perioden 26.04.24 til 12.02.26. Styreleder svarte på telefon når Gatejuristen ringte 28.01.26, han informerte da om at det skal gjøres utvendige utbedringer til våren. Gatejuristen ba om å få skriftlig svar på våre henvendelser og fikk som svar at det skulle vi få. Vi sendte purring per e-post 12.02.26, uten å få svar.

Grødahl har ikke tillitt til at styreleder forvalter borettslaget på en god måte. Styreleder får godtgjørelse for å sitte i styret og det minste man kan forvente er at han svarer på henvendelser fra andelseiere.

Forslag: Grødahl ber om at det velges ny styreleder

Gatejuristen Tromsø
Org.nr.: 993 473 723
Postadresse: Postboks 492, 9255 Tromsø
Besøksadresse: Strandgata 5-7, 9008 Tromsø
Telefon: 920 70 444
E-post: post@gatejuristentromso.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stranden 121 Borettslag torsdag 21.05.2026 kl. 17:00 - Thon konferansesenter.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
Totalt 9 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
9 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Jan Tore Olsborg velges til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:
Jan Tore Olsborg velges til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Frank Otto Olsen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 13.05.2026

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2025 er godkjent.

3. BYTTE AV REVISOR

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

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

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

Bytte av revisor må gjøres av generalforsamling med alminnelig flertall iht. lov burettslag kapittel 9.

Vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

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

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 200 000,-.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 200 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 08.05.2025).

5. VALG

5.1 Flertallskrav

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

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

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

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. Styrets innstilling er at Jan Tore Olsborg gjenvelges som styreleder for 1 år.

Det ble åpnet for forslag til andre kandidater til vervet som styreleder.

Vedtak:
Jan Tore Olsborg velges enstemmig til styreleder for 1 år.

5.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlem. Frank Otto Olsen ble valgt til styremedlem for 2 år ved siste generalforsamlingen den 08.05.2025, og er ikke på valg. Lisa Torske ble valgt styremedlem for 2 år ved generalforsamlingen den 23.05.2024, og er således på valg.

Lisa Torske har meddelt at hun ikke ønsker gjenvalg. Styrets innstilling er at Mikkel Bjørnå Rakkenes velges til styremedlem for 2 år. Han har vært varamedlem i flere perioder.

Det ble åpnet for forslag til andre kandidater til vervet som styremedlem.

Vedtak:
Mikkel Bjørnå Rakkenes velges enstemmig til styremedlem for 2 år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1-2 varamedlemmer.

Vedtak:
Mari Aasland Bøyum velges til varamedlem for 1 år.

Astrid Margrethe Hansen velges til varamedlem for 1 år.

6. Saker innmeldt fra Gatejuristen Tromsø på vegne av andelseier Morten Grødahl

Gatejuristen Tromsø representerer Morten Grødahl i henhold til fremlagt fullmakt. På vegne av Grødahl fremmes sak om manglende vedlikehold.

Det vises til brev datert 09.04.2026 fra Gatejuristen Tromsø, på vegne av andelseier Morten Grødahl. Brevet er inntatt i innkallingen.

Opprinnelig forslag til vedtak: "Det bes om at det gjøres utbedringer snarest."

Styret anmodet Gatejuristen i epost 16.04.26 om å presisere forslag til vedtak. I epost datert 22.04.26 har Gatejuristen omformulert forslaget. Endret forslag til vedtak: "Styret lager en plan for vedlikehold i borettslaget."

Etter ytterligere henvendelse fra styret i epost av 07.05.26, med oppfordring om å endre forslaget til vedtaket, opprettholdt forslagstiller samme forslag og viste til at formuleringen er klar og tydelig nok.

Styret redegjorde for styrets innstilling, herunder styrets kompetanse, foreliggende vedlikeholdsplaner og viste til nærmere redegjørelse som ble gitt under behandlingen av årsmeldingen. Det er styrets vurdering at forslaget til vedtak er vag, upresis og kan ikke håndheves. Av den grunn bør det først stemmes over om saken skal avvises.

Det ble deretter åpnet for drøftelser og synspunkter blant de øvrige fremmøtte.

Vedtak:
Årsmøtet vedtar enstemmig at saken avvises.

Protokoll for Stranden 121 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Tore Olsborg (sign.)	22.05.2026
Protokollvitne	Frank Otto Olsen (sign.)	26.05.2026

Orientering om eiendomsrapporten

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

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

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

Eiendomsinformasjon for eiendom : 15 / 1521 / 0 / 1

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
1499-003	Tomasjordneset	Mindre reguleringsendring	18.01.2005		Annen veigrunn
1499-003	Tomasjordneset	Mindre reguleringsendring	18.01.2005		Gang-/sykkelvei
1499-003	Tomasjordneset	Mindre reguleringsendring	18.01.2005	B1 og B1b	Boliger
1499-003	Tomasjordneset	Mindre reguleringsendring	18.01.2005	BT1	Bolig/Offentlig
1499-003	Tomasjordneset	Mindre reguleringsendring	18.01.2005	BT1	Bolig/Offentlig
1499-004	Tomasjordneset	Mindre reguleringsendring	20.06.2006		Gang-/sykkelvei
1499-004	Tomasjordneset	Mindre reguleringsendring	20.06.2006		Annen veigrunn
1499-004	Tomasjordneset	Mindre reguleringsendring	20.06.2006	T3	Kjørevei
1499-004	Tomasjordneset	Mindre reguleringsendring	20.06.2006	Tekn. anl.	Kommunalteknisk virksomhet

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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

FORTETTINGSOMRÅDE

Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet?
Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN

Hensynssone	Type sone	Navn	Plan ID
8	Gul sone T-1442	H220_24	0142
Faresone	Ras- og skredfare	H310_735	0142
8	Rød sone T-1442	H210_47	0142
Faresone	Annen fare	H390_10	0142

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN

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

HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN

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

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 KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?
JA - Eiendommen er registrert å ligge innenfor sone for kvikkleire

HENSYNSSONE FLOM

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

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

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.5.2026

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

Matrikkelrapport for Seksjon 5501-15/1521/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	15.12.2006	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
STRANDEN 121 BORETTSLAG	913559932	H - Hjemmelshaver		c/o BONORD	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	15.12.2006			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
22386336	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 22386336: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	8 537.0
Antall boenheter	121	BRA Annet	3 016.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	11 553.0
Avløp		Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.08.2005	15.12.2006
IG - Igangsettingstillatelse	11.08.2005	15.12.2006
TB - Tatt i bruk	18.12.2006	22.12.2006
FA - Ferdigattest	16.10.2007	31.08.2012

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	55.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	71.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	114.0	5	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	66.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	34.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	68.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	91.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	91.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	54.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	50.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	82.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	71.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	70.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	34.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	70.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	70.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	53.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0205	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	37.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	51.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	64.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	64.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	64.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	37.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	51.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	44.0	2	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0404	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	53.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	64.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	64.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	64.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0501	61.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0502	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0502	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0502	55.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0502	37.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0503	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0503	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0503	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0503	51.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0504	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0504	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0504	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0504	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0505	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0505	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0505	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0505	53.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0506	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0506	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0506	44.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0506	44.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	23	1 490.0	0.0	1 490.0	0.0
H05	24	1 486.0	0.0	1 486.0	0.0
H04	24	1 486.0	0.0	1 486.0	0.0
H01	26	2 589.0	0.0	2 589.0	0.0

U01	0	0.0	3 016.0	3 016.0	0.0
H03	24	1 486.0	0.0	1 486.0	0.0

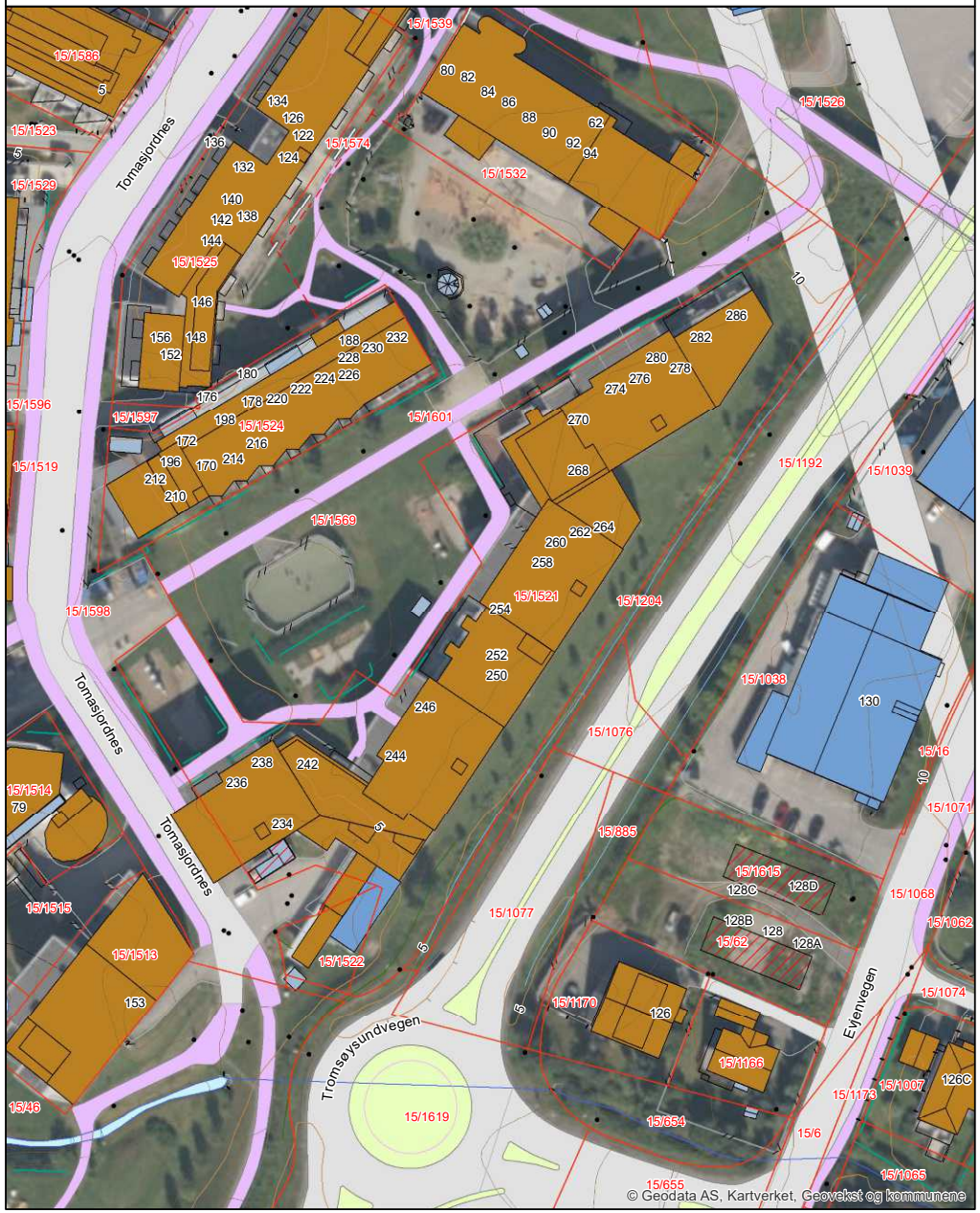
Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tomasjordnes	234		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	236		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	238		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	240		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	242		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	244		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	246		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	248		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	250		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	252		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	254		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	256		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	258		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	260		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	262		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	286		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	284		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	282		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	280		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	278		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	276		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	274		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	272		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	270		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	268		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	264		9024 TOMASJORD
Tomasjordnes	266		9024 TOMASJORD

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Tomasjordnes 234, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1521/0/1
Målestokk: 1:1,000
Areal: 6149 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-05



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

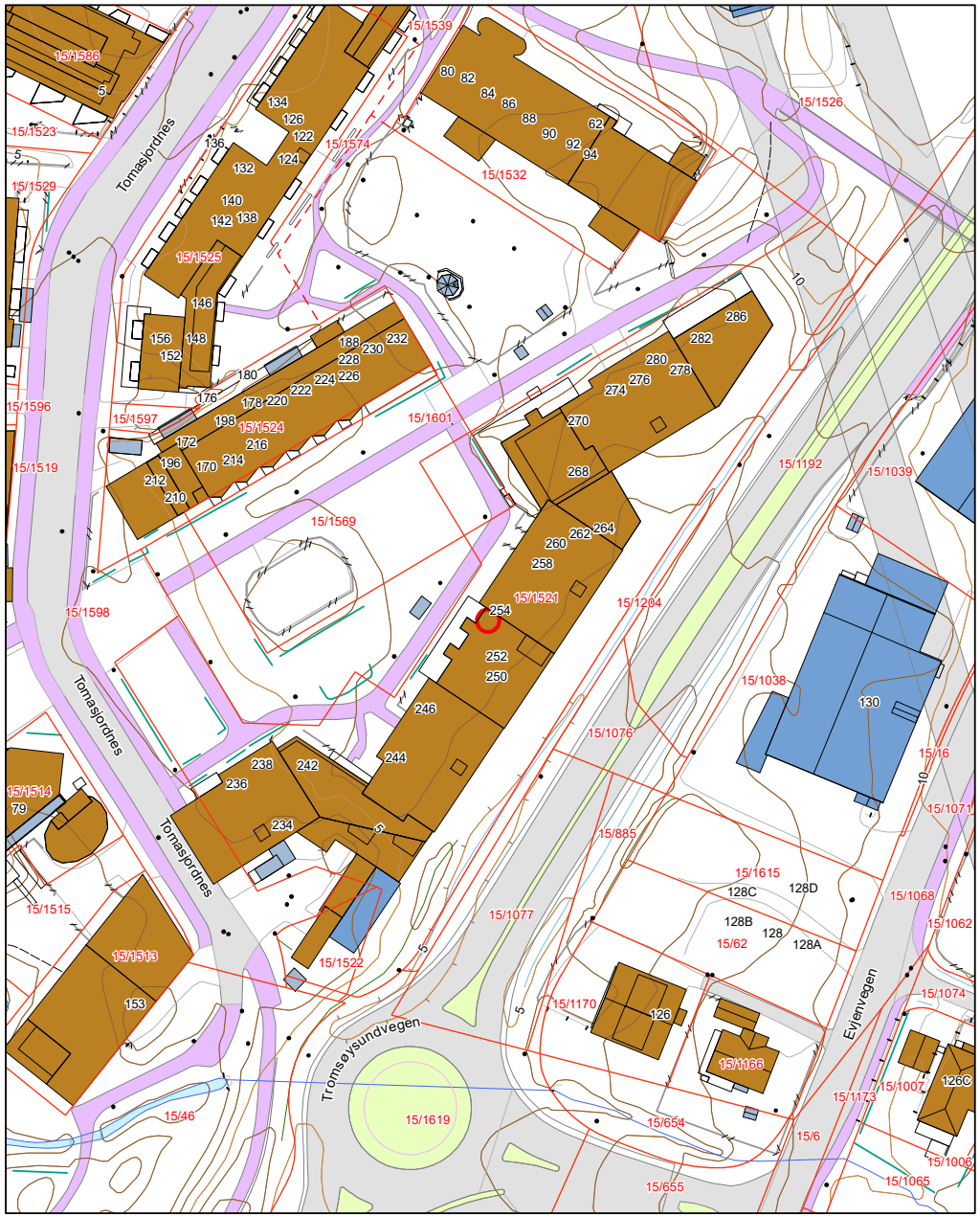
Oversiktskart

Adresse: Tomasjordnes 234, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1521/0/1

Målestokk: 1:1,000
Areal: 6149 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-05

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Matrikkelkart

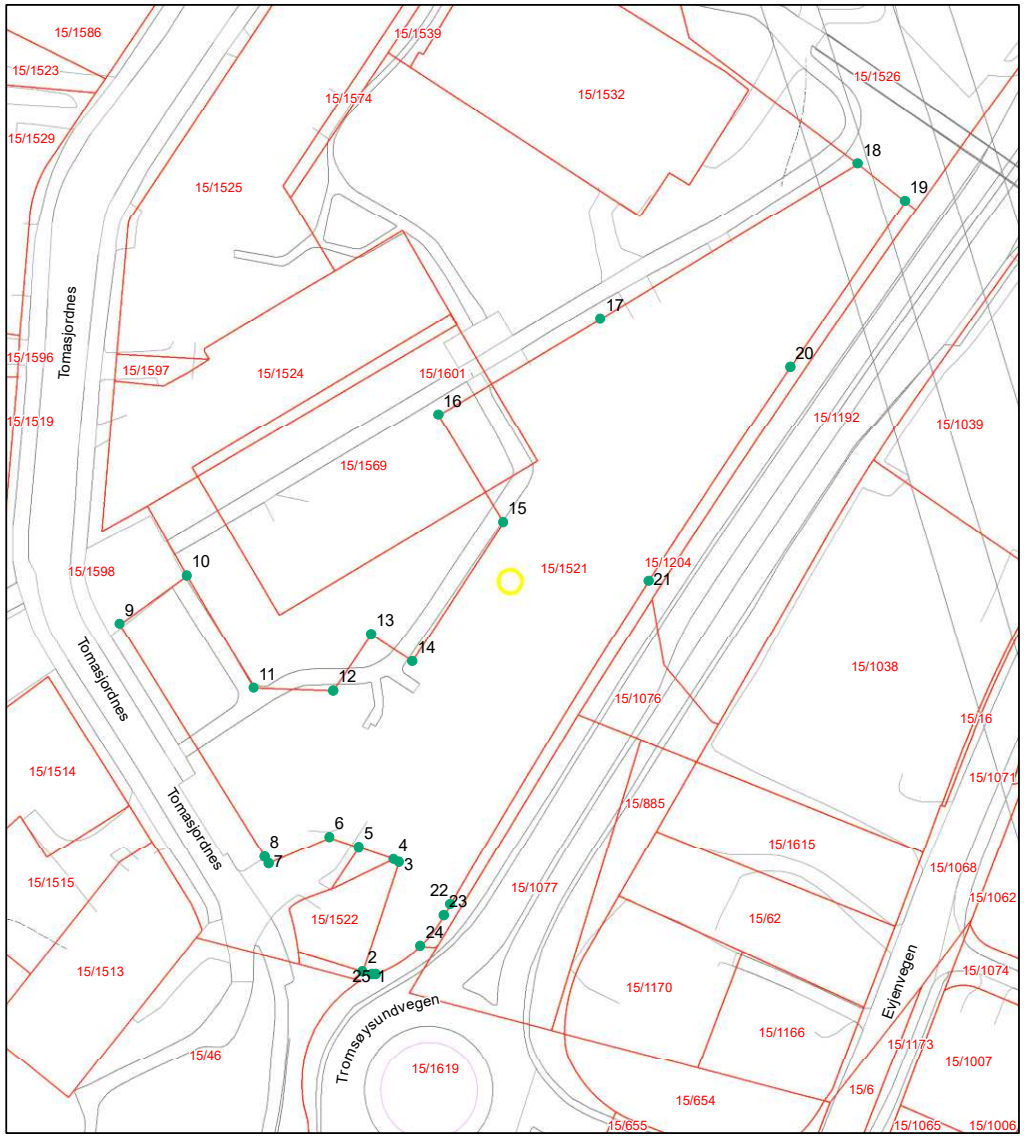
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Tomasjordnes 234, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1521/0/1

Målestokk: 1:1,000 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 6149 m² Dato: 2026-05-05

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 5.5.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
6149.0		EUREF89 UTM Sone 33

side: 1

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	7733706.5	655826.12	Ikke spesifisert	1.81	Geometrisk hjelpepunkt		Tatt fra plan	10	0
2	7733707	655824.38	Ikke spesifisert	21.6	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
3	7733727.5	655831.19	Ikke spesifisert	1.12	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
4	7733728	655830.19	Ikke spesifisert	6.87	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
5	7733730.17	655823.67	Ikke spesifisert	5.78	Umerket		Beregnet	10	0
6	7733732	655818.19	Ikke spesifisert	12.41	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
7	7733727.19	655806.75	Ikke spesifisert	1.54	Geometrisk hjelpepunkt		Tatt fra plan	10	0
8	7733728.51	655805.95	Ikke spesifisert	51.18	Geometrisk hjelpepunkt		Tatt fra plan	10	0
9	7733771.89	655778.79	Ikke spesifisert	15.54	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
10	7733781	655791.38	Ikke spesifisert	24.47	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
11	7733760	655803.94	Ikke spesifisert	14.88	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
12	7733759.5	655818.81	Ikke spesifisert	12.69	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
13	7733770	655825.94	Ikke spesifisert	9.22	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
14	7733765	655833.69	Ikke spesifisert	31.1	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
15	7733791	655850.75	Ikke spesifisert	23.42	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
16	7733811	655838.56	Ikke spesifisert	35.36	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
17	7733829	655869	Ikke spesifisert	56.29	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
18	7733858	655917.25	Ikke spesifisert	11.3	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
19	7733851	655926.12	Ikke spesifisert	37.73	Ukjent		Tatt fra plan	10	0
20	7733820	655904.62	Ikke spesifisert	48.05	Geometrisk hjelpepunkt		Tatt fra plan	10	1611.562
21	7733780	655878	Ikke spesifisert	71.02	Geometrisk hjelpepunkt		Tatt fra plan	10	1613.437
22	7733719.5	655840.81	Ikke spesifisert	2.33	Geometrisk hjelpepunkt		Tatt fra plan	10	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 5.5.2026

23	7733717.5	655839.62	Ikke spesifisert	7.27	Geometrisk hjelpepunkt	Tatt fra plan	10	24.097
24	7733711.75	655835.22	Ikke spesifisert	9.99	Umerket	Tatt fra plan	10	24.099
25	7733706.5	655826.81	Ikke spesifisert	0.69	Geometrisk hjelpepunkt	Tatt fra plan	10	0

Kommuneplan

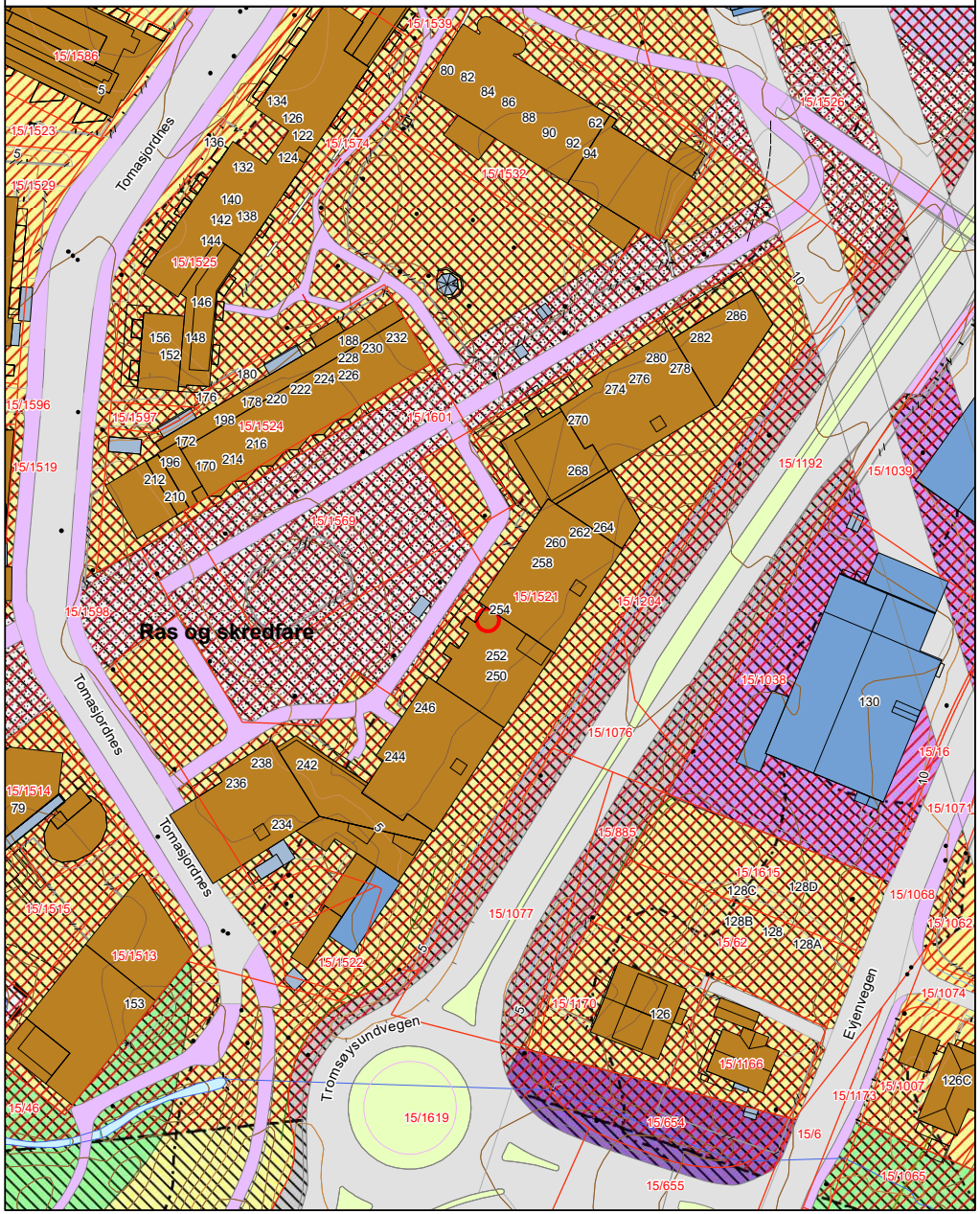
Adresse: Tomasjordnes 234, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1521/0/1

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

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

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Brudetalj
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Elvekant
- Kystkontur
- VannFiktivGrense
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- KpInfrastrukturLinje
- KpHensynssoneGrense
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Feil eller ingen verdi

- Boligbebyggelse nåværende
- Forretninger nåværende
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

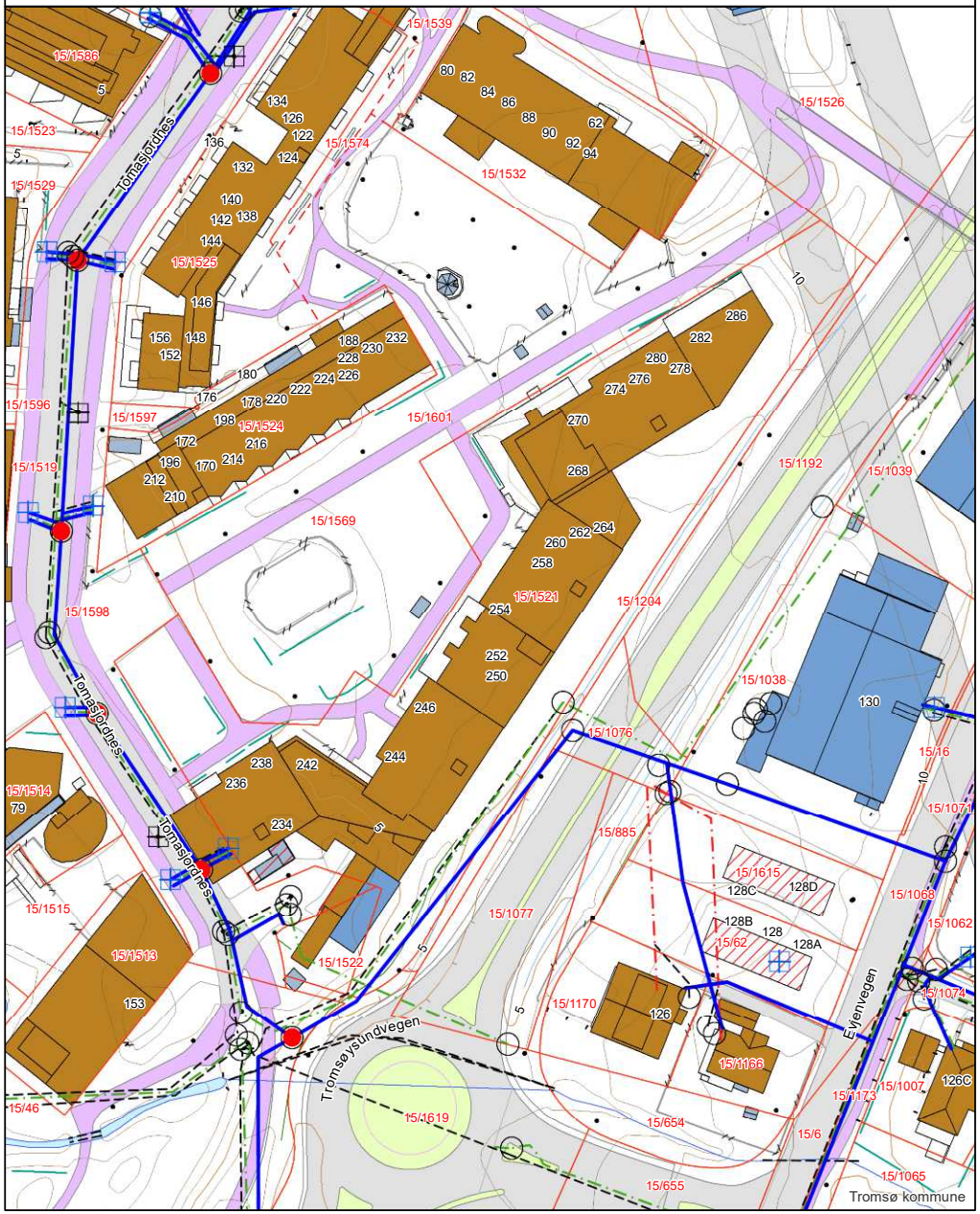
Grunnkart

Adresse: Tomasjordnes 234, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1521/0/1

Målestokk: 1:1,000
Areal: 6149 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-05

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

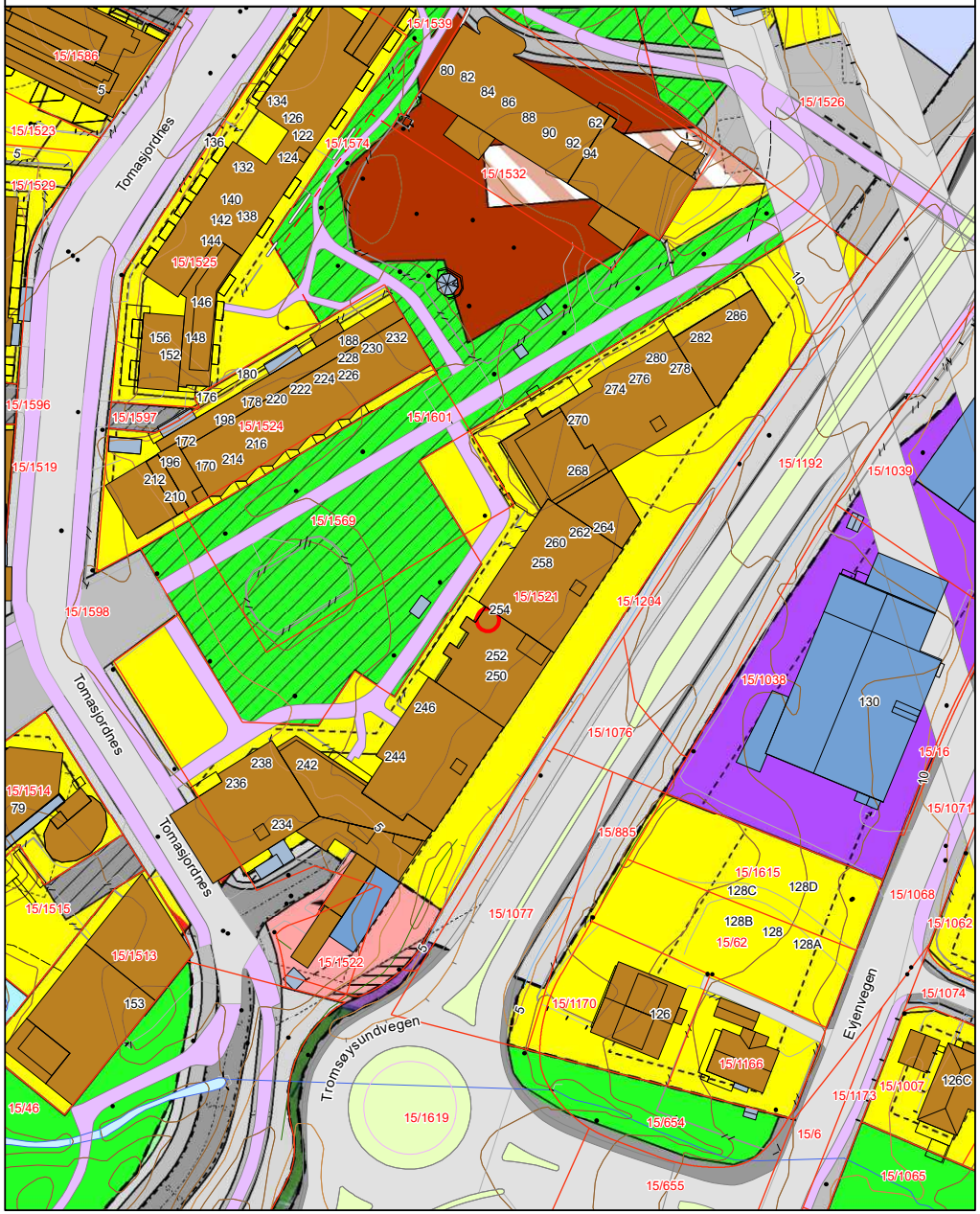
Reguleringsplan

Adresse: Tomasjordnes 234, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1521/0/1

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1499-004,1499-003
Ikrafttredelsesdato: 18.1.2005,20.6.2006
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-05

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Brudetalj
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Elvekant
- Kystkontur
- VannFiktivGrense
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1252 - Bru
- Formålgrense
- 640 - Frisiktsone
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for forretning
- Områder for industri / lager
- Allmennyttig barnehage
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Torg
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- FRIOMRÅDER
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Bolig / Offentlig
- Annet kombinert formål

Pågående regulering

Adresse: Tomasjordnes 234, 9024 TOMASJORD
Gnr/Bnr: 15/1521/0/1
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-05-05

Tromsø kommune
Byutvikling

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.



Tromsø kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TOMASJORDNES, PLAN NR. 1499

Dato: 15.07.03
Dato for siste revisjon: 04.11.03
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning: 24.09.03
Dato for MVE 1499-001 ..... 14.11.03
Dato for MVE 1499-002 ..... 28.04.04
Dato for MVE 1499-003 ..... 20.12.04

I

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

II

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. Boliger med tilhørende garasjeanlegg (B)
1.2. Kombinert formål bolig/ offentlig vei (B/T)
1.3. Allmennyttige formål, barnehage (A)
1.4. Kombinert formål bolig/ allmennyttig formål (barnehage) (B/A)
1.5. Forretninger (F)
1.6. Kombinert formål forretning/ kontor (F/K)
1.7. Kombinert formål kontor/ garasjeanlegg (K/G)
1.8. Kombinert formål bolig / garasjeanlegg (B/G)
1.9. Kombinert formål felles lek / garasjeanlegg (FL/G)
1.10 Kombinert formål offentlig vei / garasjeanlegg (GS/G)
1.11. Kombinert formål Torg 1/ garasjeanlegg (Torg/G)

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1. Kjørevei (T)
3.2. Gang og sykkelvei (G/S)
3.3 Parkeringsplasser langs vei (parkering)
3.4. Bussholdeplass (buss)
3.5 Annen veigrunn
3.6 Torg (Torg 2-Torg 3)

4. FRIOMRÅDER

4.1. Park (FO1,FO3)

4.2. Friområde i sjø (FO2)

5. FAREOMRÅDER

5.1. Trafo

6. SPESIALOMRÅDER

6.1. Privat småbåthavn (SPS)

6.2. Bevaringsområde, skipsvrak (SBS)

6.3. Friluftsområde i sjø (SFS)

6.4. Frisiktsone v/ vei

6.5. Teknisk anlegg (trafo, avløp, varmesentral)(Tekn. anl.)

7. FELLESOMRÅDER

7.1. Felles boligadkomst (FA)

7.2. Felles kvartalslek (FL1)

III

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

1. BYGGEOMRÅDER

Fellesbestemmelser for alle byggeområder:

1. Bebyggelsen generelt

a) Plassering: Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, som vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrense gjelder formålsgrense som byggegrense. Byggegrense/ formålsgrense angir grense for påbygd karnapp, balkong, parkeringskjeller eller andre utbygg, maks 4 meter fra fasadeliv. Omriss av planlagt bebyggelse, som er vist på plankartet, er veiledende for kommende bebyggelse.

b) Høyder: Maksimalt tillatt cotehøyde på gesims for den enkelte bygningsdel skal være som vist på plankartet. I byggesaken tillates justering av høydesprangene, som er vist med byggegrense på plankartet, dersom dette kan begrunnes ut fra økt kvalitet både for bygningen i seg selv og i forhold til omgivelsene, og bygningen totalt sett har samme areal på hver cotehøyde som planen viser. Mindre bygningsdeler, som heistårn og trapp, tillates inntil 2 meter høyere dersom det kan dokumenteres at dette inngår som en del av den helhetlige designen av bygningen.

c) Utnyttelse: Maksimalt tillatt T-BRA er angitt på plankartet. Det er angitt egen T-BRA for parkering. Ubebygd areal under bygning over sjø, og på land der den benyttes til offentlig gjennomgang under bygning, medregnes ikke i T-BRA.

d) Arkitektur: Bebyggelsen skal utføres i tråd med skisseprosjekt av samme dato som bestemmelsene. Bebyggelsens formuttrykk og arkitektur skal uttrykke samtiden, og skal framstå som en helhet med felles trekk i volum og materialbruk. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Fargesetting skal utføres bevisst for å styrke tilhørighet til den enkelte bygning/ område. Bebyggelsen skal utføres i tråd med retningsgivende skisseprosjekt av samme dato som bestemmelsene. Bebyggelsens arkitektoniske uttrykk skal være ensartet i hhv sjønært område

(pir 1-7) og i parkområdet (lamell 1 –3 og barnehage). Materialbruken skal ha et modernistisk uttrykk som samsvarer med bebyggelsens størrelse og funksjon (for eksempel betong, glass, tre, metall). I bygningsdeler hvor det er lagt opp til nærkontakt med beboerne, som for eksempel svalganger og balkonger, skal det benyttes varme materialer (fortrinnsvis tre).

e) Krav til materiale og prosess i byggesaken:
Forhåndskonferanse. Det skal avholdes forhåndskonferanse tidlig i byggesaksprosessen, før prosjektering er påbegynt. På møtet skal planen og dens intensjoner gjennomgås, og nødvendig bakgrunnsmateriale deles ut til tiltakshaver. Tiltakshaver skal gjøre rede for hvordan man vil ivareta planens intensjoner og krav i byggesaken, og arkitektonisk uttrykk og krav til støyskjerming skal drøftes. Nødvendighet av dokumentasjon av skolekapasitet, jfr. fellesbest. pkt 3a) skal også drøftes.

Det kreves følgende dokumentasjon ved søknad om rammetillatelse:

I. Sol/ skyggediagram (for å vurdere konsekvenser for uterom og balkonger)
II. Detaljert uteromsplan for tilhørende uterom (m/ evt.sykkelparkering, miljøstasjon, osv)
III. Snitt/ plan/oppriss med terreng og evt. nabobygg
IV. Evt. modell (behov vurderes i prosessen)
V. Evt. fjernvirkning
VI. Opparbeidingsavtale med Tromsø kommune
VII. Beskrivelse av evt. støytiltak

Følgende dokumenter skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse

I. situasjonsplan med høyder på bebyggelsen og uterommene, materialbruk, utendørs møblering ihht kommunale retningslinjer, terrengarronderinger, beplantning og lokalisering av anlegg for søppel, post og sykkelparkering.
II. Riggplan som viser byggegrop, lagringsplass og område for produksjon samt gjerder og sikring av byggeplassen.

f) Teknisk infrastruktur: Det skal avsettes nødvendig plass for transformatorstasjon og pumpestasjon for avløpsvann under/ i tilknytning til parkeringsdekket. Disse tekniske anleggene skal være tilgjengelige med bil, og skal utføres i tråd med gjeldene retningslinjer. Behovet for traforom skal dokumenteres og vurderes i den enkelte byggesak.

g) Riving: Eksisterende bebyggelse som forutsettes revet er vist med stiplet omriss på plankartet.

h) Midlertidig støyskjerm kan etableres innenfor byggegrenser i byggeområder, samt i GS6.

2. Felles bestemmelser for boligene

a) Parkering for bil:

I. Parkering skal være under bakken eller bygning, med unntak av parkering langs kjøreveien. Det er angitt egen T-BRA for parkeringsareal for hvert byggeområde.
II. For hver bolig skal det settes av 0,75 plasser til egenparkering.
  a. Spesielle forhold (for eksempel boligtype, tiltak mht bilbruk) som sannsynliggjør lavere bilbruk kan redusere kravet ned til 0,50 p-plass pr. bolig.
  b. Egenparkering skal bygges før eller samtidig med boligene.
  c. Egenparkering løses i kjeller under boligene, med unntak av : All parkering for BA løses under annen bygning. For B3 kreves 65 % dekket i egen kjeller, 10 % kan løses under annen bygning i nærheten (mildertidig ute).
III. For hver bolig skal det settes av 0,20 plasser til gjesteparkering.
IV. Det skal anlegges felles gjesteparkering for området. Gjesteparkering for barnehage inngår i fellesanlegg uten å medregnes som egne plasser.
V. Gjesteparkering skal bygges før eller samtidig med boligene. Gjesteparkering kan løses midlertidig ute, på tomter avsatt til byggeformål. Kapasitet skal dokumenteres for hvert byggetrinn.

VI. *Det tillates etablering av anlegg for utleie av parkeringsplasser til boliger på Tomasjordnes innenfor planområdets reserve av T-BRA parkering. Utleieplasser skal helst samles på ett sted, maksimalt to steder.*

VII. *Det tillates bygd max 790 p-plasser for boligene innafor planområdet.*
~~For hver bolig skal det minimum settes av 1,0 p-plass, hvorav 0,25 skal dekke gjesteparkering. Dersom det kan dokumenteres tiltak (for eksempel bildelingsordning) eller boligtyper (for eksempel omsorgs- eller ungdomsboliger) som sannsynliggjør lavere bilbruk tillates ned til 0,75 p-plass pr. bolig.~~

b) Intern vertikalforbindelse i boliger over p-anleggs skal gå helt ned til p-anlegg. Dersom nedkjøringsrampe til p-kjeller ligger utenfor boligen skal denne ikke være i konflikt med hovedadkomst eller øvrig bruk av uterommene. Det skal redegjøres for om p-kjeller formmessig er en del av bebyggelsen eller terrenget, og overgang til terreng og boliger skal dokumenteres. Det skal avsettes oppstillingsplass til flyttebil / varelevering ved innkjøring til p-anlegg samt plass til tralle innafor dør i p-kjeller.

3. Sykkelparkering: For boligene skal det innen hvert byggeområde etableres sykkelparkering med plass til minst 1 sykkel per leilighet. Sykkelparkering skal enten inngå i bygningsmassen eller plasseres bevisst i uterommene slik at ønsket avgrensing/ romdannelse oppstår. Sykkelparkering skal være overdekket av tak, og skal integreres med øvrig bebyggelse med tanke på formspråk, plassering, material- og fargebruk.

4. Uterom innen boligformålet:

a) Uterom innen boligformålet kan ikke deles eller seksjoneres, men skal være felles for alle beboerne i tilhørende bygning. Areal for nærlek er vist med sirkelsymbol på plankartet. Se fellesbestemmelser om krav til opparbeiding.

b) Alle leiligheter skal ha direkte tilgang til en privat uteplass på minst 5m^2 med minimum bredde 1,8 meter. For leiligheter som er større enn 2-roms skal privat uteplass være minimum 6 m^2. Uteplassens hovedorientering skal ikke være mot nord/ nordøst/øst, og uteplassen skal ha solinnfall minst 2 timer mellom kl. 12 og 18 midtsommer. Privat uteplass på bakkenivå skal være minimum 8 m2 med en bredde på minst 2m, og skal skjermes for innsyn, ferdsel og andre sjenerende aktiviteter ved hjelp av nivåforskjell, vegetasjon eller annen fysisk buffer.

c) *Unntak fra standardkrav:* for leiligheter hvor det ikke er mulig å imøtekomme krav til privat uteplass skal disse ha tilgang på felles, skjermet uteareal på minimum 20 m2, som disponeres av maksimalt 5 boenheter.

5. Kvalitetskrav til boligene: Følgende punkter gjelder bare i den grad de er strengere enn de krav som stilles i "Teknisk forskrift".

I. Det tillates ikke boliger med ensidig orientering mot nord eller nordøst.

II. Boligen skal ikke være ensidig henvendt mot miljøbelastet side (støv/ støy).

III. Minst 1,5 meter av fasade i rom for varig opphold skal ha vindu mot det fri uten balkong utenfor eller over.

IV. Enhver bolig skal ha en låsbar sportsbod på 5m2 og innendørs bod på min. 3m2. For ett – og toroms leiligheter kan bod løses som skap..

V. Boliger i 1. etasje, der arealet inntil boligen er fellesareal, skal skjermes for innsyn ved at gulvnivå inne ligger 1 meter høyere enn utenivå, eller ved at det etableres fysisk buffer/ fasadeutforming. Dette skal dokumenteres i byggesaken.

VI. Hovedinnganger til boliger skal plasseres slik at den er lett å finne, og skal være tilgjengelig fra nærlekeplass/ felles uterom. Fellesfunksjoner som post, søppelsug, osv. bør ligge i tilknytning til hovedinngang. Det skal i byggesaken beskrives hvilke tiltak som gjøres for å oppnå en kvalitativ inngangssone (materialbruk, belysning og lignende).

VII. Krav til eventuelle svalganger/ midtkorridor:

a. Som hovedregel tillates ikke soverom mot svalgang. *Unntak*: Det tillates 1 soverom mot svalgang i hver bolig dersom det kan dokumenteres tiltak som gjør at man trygt kan åpne vindu (uten fare for at noen kan komme seg inn) samt permanente fysiske tiltak som ikke gjør det naturlig å ferdes inntil fasaden utenfor soverommet.

b. Ved svalgangsløsning skal det ikke være nødvendig å passere mer enn 2 leiligheter fra hovedadkomst til egen bolig. *Unntak*: Det tillates at man passerer inntil 4 leiligheter dersom leilighetene ikke har soverom mot svalgang, samtidig som det etableres permanent fysisk tiltak som sikrer avstand mellom fasade og gangareal på minst 60 cm.

c. Det skal i byggesaken framlegges dokumentasjon på at svalganger vil få en utforming som gjør disse til et attraktivt oppholdsstedsted (materialbruk/ lyssetting osv.), og at midtkorridorer får en utforming som gjør at adkomst til boligene blir en positiv opplevelse. I byggesaken skal dette vurderes.

3. Felles bestemmelser for forretning og kontor i bydelssenter

a) Bydelssenteret, bestående av kontorer og forretningsfunksjoner, kan ha et maksimalt samlet volum på 6.300 m2 (områdene F – F/K –K/G).

b) Bebyggelsen skal utformes slik at de ulike innganger (hovedinngang, varelevering, p-kjeller) signaliseres tydelig.

c) Program og form henger nøye sammen, og vesentlig redusert eller endret program som endrer bygningens forutsatte form krever reguleringsendring.

d) Kontorer i bydelssenteret skal ha dagslys.

4. Felles bestemmelser for garasjeanlegg i bydelssenter (G)

a) Garasjeanlegget er lokalisert under følgende formål på plankartet : K/G, B/G, FL/G, GS/G og Torg/G, og skal dekke parkeringsbehovet for alle disse funksjonene.

b) Parkeringsanlegg skal bygges i underetasje/ under terreng, og skal ferdigstilles med tekking av tak slik at det kan brukes som del av felles kvartalslek og felles uteopphold for boliger der det ikke er bebyggelse over.

c) P-anlegg skal kunne brukes av forretningens kunder og ansatte, samt egenparkering for boliger i B/G. P-anlegg skal i tillegg kunne benyttes av brukere av barnehagen og friområder, samt som gjesteparkering for boligområdet.

d) Samlet areal i p-hus skal være max T-BRA *13.500*. Ved evt. behov for senere utvidelse skal slik skje nedover i bakken.

Særskilte bestemmelser for de enkelte byggeområder:

1.1. Boliger og garasjeanlegg (B1-B6)

a) I områdene B1-B6 tillates oppført boligbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg.

b) Spesielle kriterier for de enkelte områder:

Område	Areal	T-BRA bolig	T-BRA parkering	Annet
B1a)+b)	Samlet for B1a), B1b) og BT: 7,0 daa	Samlet for B1a), B1b) og BT: 10.640m2	Samlet for B1a), B1b) og BT: ~~3.000m2~~ *6800 m2* *(228 plasser)*	• B1a), B1b) og BT skal planlegges og bygges som en helhet. • Planløsninger skal ta hensyn til bygningens rolle som støyskjerm for hele området • Garasjeanlegg under terreng i nordøstre hjørne tillates bygd inntil formålsgrense mot vei. • Terreng oppå garasjeanlegg skal bearbeides slik at garasjen er usynlig på bakkenivå. • Parkering for B/A skal løses i garasje under B1, B5 eller B6.
B2	2,3 daa	3.950 m2	800 m2	Næringsvirksomhet tillates i 1. etg av pir 2. Denne etasjen skal da ha minimum bruttohøyde 4 m.
B3	4,26 daa	9.050 m2	~~975 m2~~ *3100 m2*	• Bygningsdel som stikker ut i sjø skal fundamenteres på påler, utfylling tillates ikke utover eksisterende fyllingskant.

			(79 plasser)	• Næringsvirksomhet tillates i 1. etg av pir 3. Denne etasjen skal da ha minimum bruttohøyde 4 m. • Åpning for gjennomgående strandpromenade skal være minimum 6 m bred og 4 m høy.
B4	10,28 daa	15.480 m2	~~3130 m2~~ *5000 m2* *(142 plasser)*	• Bygningsdel som stikker ut i sjø skal fundamenteres på påler, utfylling tillates ikke utover eksisterende strand/fyllingskant. • Eksisterende kai skal integreres i bebyggelsen hvis den ikke rives • Åpning for gjennomgående strandpromenade skal være minimum 6 m bred og 4 m høy.
B5	1,4 daa	2030 m2	~~900 m2~~ *3000 m2* *(90 plasser)*	Parkering for BA skal løses under i garasje under B1, B5 eller B6.
B6	3,5 daa	6.550 m2	~~2.220 m2~~ *6200 m2* *(192 plasser)*	▪ Boliger skal bygges over gangvei, som vist på kartet. Min. høyde over gangvei: 4 meter. ▪ Parkering for BA skal løses under i garasje under B1, B5 eller B6.

1.2 Kombinert formål bolig/ offentlig vei (BT)

a) Område BT 1 –2 er avsatt til kombinert formål bolig og offentlig vei.
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	T-BRA bolig	Annet
BT 1	0,2 daa	Inngår i B1	• Det tillates etablert boliger over kjørevei. • Minimum høyde mellom kjørevei og underkant bygning skal være 5 m • Boliger skal utformes i sammenheng med B1a) og B1b).
BT 2		Inngår i B6	• Det tillates etablert boliger over gangvei. • Minimum høyde mellom gangvei og underkant bygning skal være 4 m • Boliger skal utformes i sammenheng med B6a) og B6b).

1.3 Allmennyttig formål (barnehage) (A)

a) Område A skal avsettes til allmennyttig formål, barnehage.
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
A	2,1daa	• Området skal opparbeides som uterom til barnehagen • Området skal avgrenses fysisk mot felles uterom FL1, men skal være lett tilgjengelig fra FL1 slik at det kan benyttes av beboere i området når barnehagen er stengt. • Luftkvaliteten ved utslippskanalen skal vurderes i forhold til plasseringen av barnehagen.

1.4 Kombinert formål bolig/ allmennyttig formål (barnehage) (B/A)

a) Områder B/A er avsatt til kombinert formål bolig/ allmennyttig formål (barnehage).
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	T-BRA	Annet

BA	0,6 daa	1.700 m2	• Det tillates etablert barnehage i de nederste etasjene av bygningen. • I de øvrige etasjer tillates boliger. Balkonger tillates etablert inntil 3 meter fra fasade. • Barnehage og boliger skal ha tydelig atskilte adkomstsoner. • Uteområde A skal være ferdigstilt før barnehagen kan tas i bruk. • Parkering for boligene i B/A skal løses under i garasje under B1, B5 eller B6 eller i p-anlegg i bydelssenteret (G). Besøkende/ foreldre til barnehagen skal parkere i garasjeanlegg i bydelssenter.

1.5 Forretninger (F)

a) Område F er avsatt til forretningsbebyggelse for detaljhandel med tilhørende arealer.
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	T-BRA forretning	Annet
F	5,2 daa	4.200 m2	• Det tillates forretninger for detaljhandel med lager og lasterampe, og tilhørende kontor. • Kontor skal ligge mot fasade og ha dagslys • Parkering for kunder og ansatte løses i p-hus under terreng, jfr. felles bestemmelsene pkt 4. garasje. • Det skal avsettes sykkelparkering for minst 30 % av de ansatte. Det skal minimum avsettes 10 p-plasser for sykkel. • Utearealer innen området skal få en parkmessig opparbeiding. Landskapet skal trekkes opp langs fasadene slik at bygning og terreng danner et helhetlig grep. Det tillates vinduer høyt på fasaden. • Området skal etableres som en helhet sammen med tilstøtende byggeområder. • Forretningen skal ha en etasje med takhøyde minimum 6,0 meter. • Areal for frisikt i kryss skal ikke være mer enn 0,5 meter høyere enn tilstøtende vei • I område F skal arealet på ca. c+8 brukes til forretning. Det tillates etablert messanin på inntil 200 m2 forbundet med inngang på c+11.

1.6 Kombinert formål forretning/ kontor (F/K)

a) Området er avsatt til kombinert formål forretning og kontor.
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	T-BRA kontor	T-BRA forretning	Annet
F/K	0,8 daa	850 m2	850 m2	• Bebyggelsen skal utformes som en helhet i sammenheng med tilgrensende områder. • 1. etasje bør ha tilbaketrukket veggliv. • Et plan (ca. c+11) skal brukes til kontor , underliggende plan (ca.c+8) til lager/ varemottak for forretning. • Det skal legges til rette for sortering av spesialavfall i tilknytning til varemottak.

1.7 Kombinert formål kontor/ garasjeanlegg (K/G)

c) Området er avsatt til kombinert formål forretning, kontor, og garasjeanlegg.
d) Spesielle kriterier:

Område	Areal	T-BRA kontor	T-BRA garasje	Annet

K/G	0,4 daa	410 m2	Inngår i felles anlegg G	• Bebyggelsen skal utformes som en helhet i sammenheng med tilgrensende områder. • 1. etasje bør ha tilbaketrukket veggliv. • Innkjøring til parkering bør være tilbaketrukket og gi oppstillingsplass for biler på vei ut og inn ute. • Et plan (ca. c+11) skal brukes til kontor, underliggende plan til garasje.

1.8 Kombinert formål bolig / garasjeanlegg (B/G)

a) Område BF er avsatt til kombinert formål bolig og garasjeanlegg.

b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	T-BRA bolig	T-BRA parkering	Annet
B/G	1,5 daa	1.800 m2	Inngår i felles anlegg G	• Det tillates bygd p-kjeller for bydelssenter under boliger. • Areal oppå p-kjeller skal istandsettes slik at p-kjeller er usynlig, og BG og FL1/G framstår som en helhet. • Bebyggelsen skal utformes som en helhet i sammenheng med tilgrensende områder. • Vedlagt søknad om rammetillatelse kreves detaljert studie av klimatiske forhold tilknytta boligene mht både - snølagring på tak av eksisterende forretning - klimatiske kvaliteter i boligers uteoppholdsrom.

1.9 Kombinert formål felles lek / garasjeanlegg (FL/G)

a) Område FL1/G –FL2/G er avsatt til kombinert formål felles lek og garasjeanlegg.

b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
FL/G	0,6 daa	• Det tillates bygd p-kjeller for bydelssenter under lekearealet. • Areal oppå p-kjeller skal istandsettes slik at p-kjeller er usynlig, og FL1/G og FL2/G og FL2 framstår som en helhet. • Området skal utformes som en del av kvartalslekeplass med mykt dekke og vegetasjon. Det tillates at bygningsmessig del som lyssjakt stikker ut over terreng men da skal dokumenteres verdi for utearealet (lyssetting i mørke) og at bygningsmessig del ikke er til sjenanse eller reduserer lekearealets kvalitet.

1.10 Kombinert formål offentlig vei / garasjeanlegg (GS / G)

a) Område GS/G er avsatt til kombinert formål offentlig gangvei og garasjeanlegg.

b) Spesielle kriterier:

Område	Annet
GS / G	• Det tillates bygd p-kjeller for bydelssenter under gangvei.

1.11 Kombinert formål Torg / garasjeanlegg (Torg /G)

a) Område Torg/G er avsatt til offentlig torg og garasjeanlegg.

b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
Torg / G	1,6 daa	• Området skal utformes som et sosialt møtested med muligheter for opphold og passasje. • Torget skal gis fast dekke. Beplantning tillates. • Området omfatter også ramper og trapp mellom torget og bussholdeplass ved hovedveien.

		• Det tillates bygd p-kjeller for forretning under torget.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Kjørevei

a) Kjøreveier og rundkjøring skal opparbeides som vist på plankartet.

b) Høyden på kjøreveier er vist med retningsgivende coter på plankartet. Det tillates mindre justeringer ved opparbeidelse.

c) Ved behov for 4-felts kjørevei for Fv 53, T1, kan tilgrensende vegformål "annen veggrunn" tas i bruk.

d) Det skal etableres gjerde i midtrabatt på hovedvei Fv53 (T1), for å hindre trafikkfarlig ferdsel over veien.

3.2 Gang og sykkelvei

a) Det skal opparbeides offentlig gang og sykkelvei langs intern atkomstvei (GS1-4) og som gangbro over Fv 53 (T1), som vist på plankartet.

b) Gang og sykkelvei BT2-GS7-GS/G skal også fungere som serviceadkomst til ventilasjonssjakt, barnehage og torg.

c) Gangbro i sør og støyvoll med gangvei GS6 mot friområde i sjø skal utformes som helhetlig anlegg.

d) Høyde under gangbro skal ihht Vegnormalen holde 5,0 m inkl sikkerhetsmargin.

3.3 Parkeringsplasser langs vei

a) Det skal opparbeides langsgående parkering langs intern atkomstvei, som vist på plankartet.

b) Plassene skal brukes til gjesteparkering for boligene.

c) Plassene skal være tydelig avgrenset av kantstein mot gangvei, og hver enkelt p-plass skal ha en tydelig og permanent avgrensing..

3.4 Bussholdeplass

a) Det skal opparbeides bussholdeplasser som vist på plankartet..

b) Bussholdeplassene skal opparbeides som en helhet i sammenheng med fortau og kjørevei.

3.5 Annen veggrunn

a) Areal avsatt til annen veggrunn er vist langs kjøreveg på plankartet.

b) Langs hovedveien, Fv 53, kan arealet benyttes ved behov for utvidelse til 4 felter. Det skal utarbeides reguleringsplan for utvidelse av vei, hvor nødvendig støyskjerming inngår.

c) Langs intern kjørevei angir arealet veiskulder.

3.6 Torg 2-3

a) Områdene Torg2 og Torg3 er avsatt til offentlige torg.

b) De to torgene skal opparbeides med hardt dekke, og skal framstå som et sammenhengende torg hvor kjøreveien underordnes og framstår som en del av torget.

c) Det tillates ikke parkering på torgene.

d) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
Torg 2	2,1 daa	• Det tillates kjøring til privat småbåthavn. • Det tillates gangadkomst til boligene i pir 2 og 3 fra området.
Torg 3	315 m2	• Utforming skal samordnes med sti gjennom FL1.

4. FRIOMRÅDER

4.1 Park (FO1 og FO3)

a) Området FO1 og FO3 er avsatt til offentlig park.
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
FO1	17.8 daa	• Området skal opparbeides i tråd med landskapsplan med tiltak som gjør at området tåler økt bruk. Landskapsplanen skal ta særlig hensyn til bevaring av eksisterende skjellsandbanke og vegetasjon mot hovedvei, og skal godkjennes av Tromsø kommune før tiltak iverksettes.. • Funksjoner som skal inngå i planen er balløkke, annet lekeutstyr som naturlig hører hjemme i sentralt lekefelt. • Det tillates etablert klimaskjerm vest i området dersom denne ikke skader eksisterende vegetasjon og grunnforhold. • Det skal tas hensyn til tilgjengelighet for funksjonshemmede. Tiltak for tilrettelegging for funksjonshemmede skal ha en utforming som gjør at de inngår i den visuelle helheten.
FO3	4,6 daa	• Området skal ligge over nivået av springflo. • Området skal opparbeides i tråd med landskapsplan som skal godkjennes av Tromsø kommune før tiltak iverksettes. • Det skal tas hensyn til tilgjengelighet for funksjonshemmede. Tiltak for tilrettelegging for funksjonshemmede skal ha en utforming som gjør at de inngår i den visuelle helheten. Området skal støyskjermes i tråd med gjeldende forskrift.

4.2 Friområde i sjø (FO2)

a) Område FO2 er avsatt til friområde i sjø.
b) Spesielle kriterier:

Område	Annet
FO2	• Området skal mudres slik at det ikke faller tørt ved fjære sjø. • Overgang mot FO3 utformes som strand. • Området skal støyskjermes i tråd med gjeldende forskrift.

5. FAREOMRÅDER

5.1 Trafo

a) Område for Trafo etableres sammen med spesialområde Teknisk anlegg, vist med skravur på kartet.
b) Øvrige trafoer i området tillates etablert i p-kjeller.
c) Trafo skal utføres i tråd med gjeldende tekniske retningslinjer.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Privat småbåthavn (SPS)

a) Område SPS er avsatt til privat småbåthavn.
b) Spesielle kriterier.

Område	Annet
SPS	• Det skal utarbeides detaljert plan for småbåthavna, som skal godkjennes av Tromsø kommune før etablering. • I planen skal det gjøres rede for sikring av området spesielt mht barns lek. • Det skal etableres skilt i tilknytning til molo/ kai om at det ikke tillates ankring utenfor molo pga eksisterende rørledning.

6.2 Bevaringsområde, skipsvrak (SBS)

a) Område SBS er avsatt til bevaringsområde, skipsvrak på grunn av sin historiske og miljømessige verdi.
b) Det tillates ikke flytting eller inngrep som medfører endring av skipsvraket. Forankringsbøyer tillates ikke innen området.

6.3 Friluftsområde i sjø (SFS)

a) Område SFS er avsatt til friområde i sjø.
b) Nødvendige utfyllinger og tiltak for å sikre bebyggelsen mot båttrafikk tillates. Slike innretninger skal merkes spesielt.

6.4 Frisiktsone ved vei

I områder som på plankartet er skarvert som frisiktsoner skal det ikke bygges eller etableres vegetasjon/ elementer som hindrer fri sikt.

6.5. Teknisk anlegg; trafo, kloakk, varmesentral (tekn.anl.)

a) Område avsatt til teknisk anlegg skal det etableres trafo, kloakk, varmesentral.
b) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
Tekn.anl.	0,25 daa	• Anlegget skal ha kjøreadkomst fra offentlig innregulert snuplass. • Anlegget skal integreres i den øvrige utforming av uteområdet innen B1. • Det skal være mulig å kjøre rundt anlegget. Kjørbar flate skal opparbeides som integrert del av det øvrige uteanlegget med tanke på funksjon og estetikk.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles boligadkomst (FA1-FA4)

a) Områdene FA1-FA4 er avsatt til felles boligadkomster.
b) Spesielle kriterier:

Område	Annet
FA1	Området er felles for B1b) (pir 1) og B2 (pir 2).
FA2	• Området er felles for B3 (pir 2 og 3) samt pir 5 innen B4. • Det tillates gjennomkjøring for snødumping i vannet for hele planområdet. Slik rett skal tinglyses.
FA3	Området er felles for pir 6 og pir 7 innen B4.
FA4	Området er felles for B5 og B6.

7.2 Felles kvartalslek (FL1-FL2)

a) Områdene FL1 og FL2 er avsatt til felles kvartalslek .
b) Områdene er felles for alle boliger innen planområdet.
c) Arealene skal opparbeides med ballbinge/ballbane samt lekeutstyr i tråd med kommunale vedtekter for kvartalslek og uteromsplan jfr. fellesbestemmelser.
d) Spesielle kriterier:

Område	Areal	Annet
FL1	4,4 daa	• Gangvei gjennom området, vist med stiplet linje på plankartet, skal opparbeides slik at den kan brøytes. • Gangveien skal være allment tilgjengelig. Slik rett skal tinglyses.

FL2	0,8 daa	• Området skal planlegges og utføres slik at FL2 og FL/G framstår som en helhet. • Eksisterende luftetårn /ventilasjonssjakt for undersjøisk tunnel inngår i området, og skal integreres i opparbeidingsplaner for FL2. Det tillates servicekjøring til dette anlegget. Det skal ikke legges opp til langvarig opphold innenfor en sikkerhetssone med radius 14m.

IV

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

FELLESBESTEMMELSER:

1. Planbeskrivelse og skisseprosjekt:
Utforming av området som helhet, bebyggelse og uterom, skal være i tråd med retningsgivende planbeskrivelse og skisseprosjekt av samme dato som bestemmelsene.

2. Utearealer

a) Alle utearealer i bydelen skal opparbeides i tråd med retningsgivende uteromsplan av samme dato som bestemmelsene samt kommunale vedtekter. Det skal utarbeides detaljerte landskapsplaner for alle utearealer, inklusive overgang vann-land, som skal inngå i byggesaken og godkjennes av kommunen før opparbeiding kan igangsettes. Detaljert landskapsplan skal utarbeides av fagkyndig innen landskapsarkitektur, og skal utarbeides parallelt og i samspill med tilstøtende bebyggelse. Vindbeskyttelse skal inngå i detaljert uteromsplan. For område FO1 (strand i nord) gjelder at botanisk kompetanse skal trekkes inn i detaljplanleggingen.

b) Snødumping tillates der det er vist på plankartet. Snølagring skal vises i uteromsplan.

c) Sikkerhet i forhold til overgang sjø-land skal vektlegges. Det skal differensieres mellom områder hvor det legges opp til nærkontakt med vannet og områder hvor overgangen skal sikres med fysisk avgrensing (gjerde, mur eller annet). Områder med nærkontakt skal være oversiktlige.

d) Enhver bolig skal ha tilgang på uteareal som er tilrettelagt for opphold for voksne og små barn, maksimalt 50 meter fra boligens hovedinngang. Dette felles oppholdsstedet skal være felles for maksimalt 25 boliger, og skal ikke ha hovedorientering mot nord/ nordøst/øst. Arealet skal ha sol minst 3 timer mellom kl. 12 og 18 midtsommer.

e) Det skal etableres fysiske tiltak som hindrer ulovlig kjøring på gangvei. Uterommene skal opparbeides slik at de ikke innbyr til ulovlig parkering.

f) Det skal tinglyses rett til allmenn ferdsel på gangvei, vist med symbol på plankartet, gjennom uterom FL1 samt byggeområdene B3 og B4.

g) Det skal tas hensyn til tilgjengelighet for funksjonshemmede. Tiltak for tilrettelegging for funksjonshemmede skal ha en utforming som gjør at de inngår i den visuelle helheten. *Felles uterom oppå p-kjeller på pirene skal være tilgjengelige fra heis i bygning.*

h) For områdene B1, B3 og B4 gjelder at garasjekjeller skal utformes som en del av landskapet, som vist på prinsippskisse vedlegg 4 til MVR 003 (datert 20.12.04).

3. Rekkefølge:

a) Vilkår for utbygging av boligene: Det skal (i samarbeid med kommunen) dokumenteres skolekapasitet før hver 50. bolig får byggetillatelse.

b) Boligene skal i prinsippet bygges ut fra sør mot nord. Tilhørende uterom skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene i samme byggetrinn. Hver lamell/ pir skal som hovedregel ferdigstilles som ett byggetrinn. Ved inndeling i flere trinn skal de ulike trinn dokumenteres i byggesaken.

- *Første byggetrinn*: B2 og B3 med tilhørende uterom FA1, FA2 og FO2 og FO3.

- *Andre byggetrinn*: B1 med tilhørende uterom innen boligformålet samt gjennomgående gangsti og uteareal på østsiden av denne innen FL1.
- *Øvrig utbygging:* resten av boligene kan bygges etter behov, med følgende restriksjoner: pir 5-7 skal ferdigstilles fra sør mot nord. Innen B4 skal uterom på sørsiden av hver pir ferdigstilles samtidig som bygningen. FA3 skal ferdigstilles samtidig med pir 6. B5,B6, FA4 og vestre del av FL1 samt FL2 skal ferdigstilles samtidig. Dersom barnehagen etableres etter at FL2 og vestre del av FL1 ferdigstilles, skal dette området (A) midlertidig opparbeides som en helhet med omkringliggende uterom. Dersom FL2 etableres før p-anlegg for forretning, skal arealet som vil bli oppå p-anlegg får en midlertidig opparbeiding slik at det framstår som en helhet med det øvrige uterommet. Utbygging av forretningsområdet er uavhengig av boligbyggingen.

c) Det tillates etablert midlertidig kjørevei til de 2 første byggetrinnene. Det skal etableres gangvei eller fortau i tilknytning til midlertidig vei for å sikre trygg skolevei. Det tillates ikke etablert teknisk infrastruktur i midlertidig vei. Regulert adkomstvei (iT2) skal ferdigstilles til og med snuhammer ved teknisk anlegg i sør, samtidig med 3. byggetrinn.

d) Område for Torg/G skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for utvidelse av forretning.

e) Rundkjøring i nord, med veitilknytning til Rv 53 (T1), skal ferdigstilles før bolig nr. 200 eller utvidelse av forretning får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

f) Gangbro i nord (GS8) skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for første byggetrinn innen området, uavhengig av om dette er boliger eller forretning.

g) Gangbro i sør (GS9) skal ferdigstilles før bolig nr. 300 får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

h) Friområde i sjø, område FO2, skal ferdigstilles med nødvendig støyskjerming i tråd med gjeldende forskrift, før bolig nr. 300 får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

i) Bussholdeplass langs internvei opparbeides samtidig med bussvei mot sør, T3.

4.Støy

Det skal utarbeides støyberegninger basert på prognose over trafikktall 10 år fram i tid for hele strekningen langs hovedveien. Denne skal danne grunnlag for dokumentasjon på at følgende maksimale støykrav overholdes:

a) Maksimal tillatt lydnivå natt (kl.22-06) utenfor boligfasader skal være 70 dBA.

b) Maksimal tillatt lydnivå på uteplass for barnehagen skal være 50 dBA.

c) Maksimalt tillatt lydnivå på uteplass for boligene skal være 55 dBA.

d) I område FO1 (friområde i nord) skal det etableres gjerde/ avgrensing mot hovedvei som har støyskjermende effekt.

e) Det skal etableres støyskjerming mellom hovedvei og område FO2 (friområde i sør), fortrinnsvis gjennom etablering av voll for gangvei til gangbro over hovedvei.

f) Det tillates bruk av dobbel fasade dersom dette er nødvendig for å overholde gjeldende krav til innendørs lydnivå.

5. Energi

All bebyggelse innen planområdet skal varmes opp ved bruk av fjernvarme fra renseanlegg. Det skal etableres anlegg for vannbåren varme.

6.Generelt.

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

Byutviklingssjefen / SRS

TOMASJORDNES 254

Nabolaget Tomasjordnes - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Uranusvegen Linje 20, 450	**4 min** 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	**12 min**

SKOLER

Lunheim skole (1-7 kl.) 257 elever, 14 klasser	**17 min** 1.3 km
Tromsdalen skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	**5 min** 2.6 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 424 elever, 36 klasser	**4 min** 2.1 km
Kroken skole (8-10 kl.) 258 elever, 25 klasser	**6 min** 3.4 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**21 min** 1.8 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**5 min** 4.7 km

> «Sentrumsnært og flott utsikt! :)»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

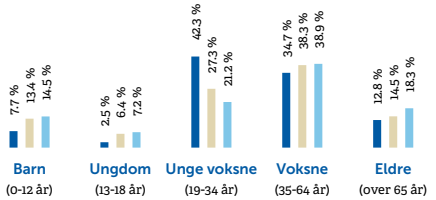
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tomasjordnes	1 165	843
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tomasjordneset barnehage (1-5 år) 41 barn	**2 min** 0.2 km
Isbjørnen barnehage (0-5 år) 103 barn	**10 min** 0.7 km
Lunheim barnehage (1-5 år) 46 barn	**16 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Eurospar Tomasjord	**3 min**
Rema 1000 Tomasjord Post i butikk, PostNord	**4 min** 0.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

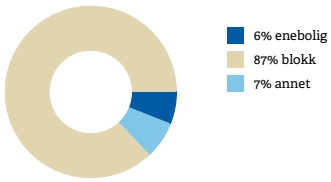
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

SPORT

Tomasjord brygge ballbinge Ballspill	**1 min** 0.1 km
Fotballbane Lunheim skole Fotballbane	**17 min** 1.3 km
Feel24 Tomasjord	**5 min**
Feel24 Tromsdalen	**6 min**

BOLIGMASSE

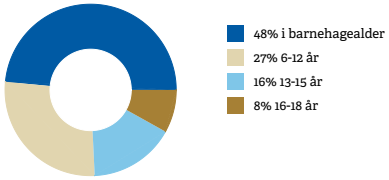


> «Nydelig utsikt, trivelige folk og rolig miljø.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

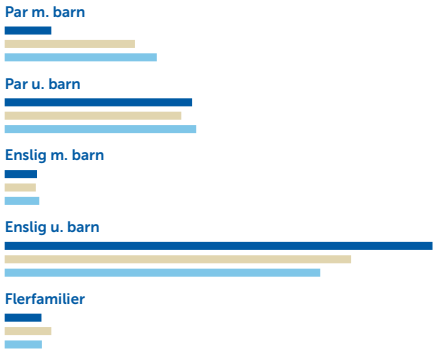
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**6 min**
Vitusapotek Pyramiden	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



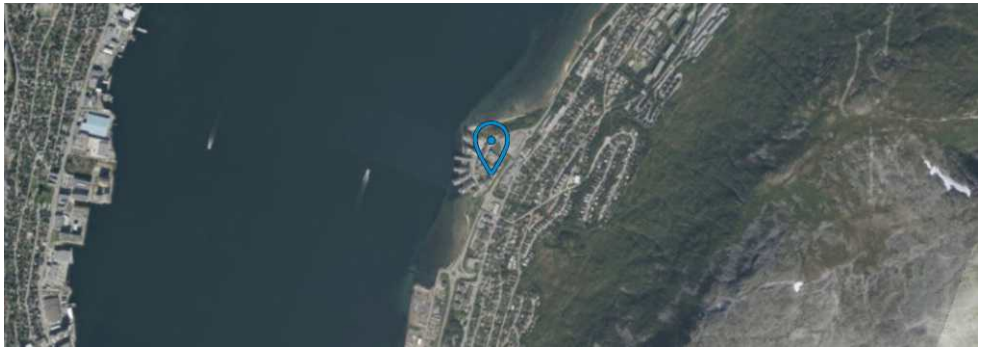
FAMILIESAMMENSETNING

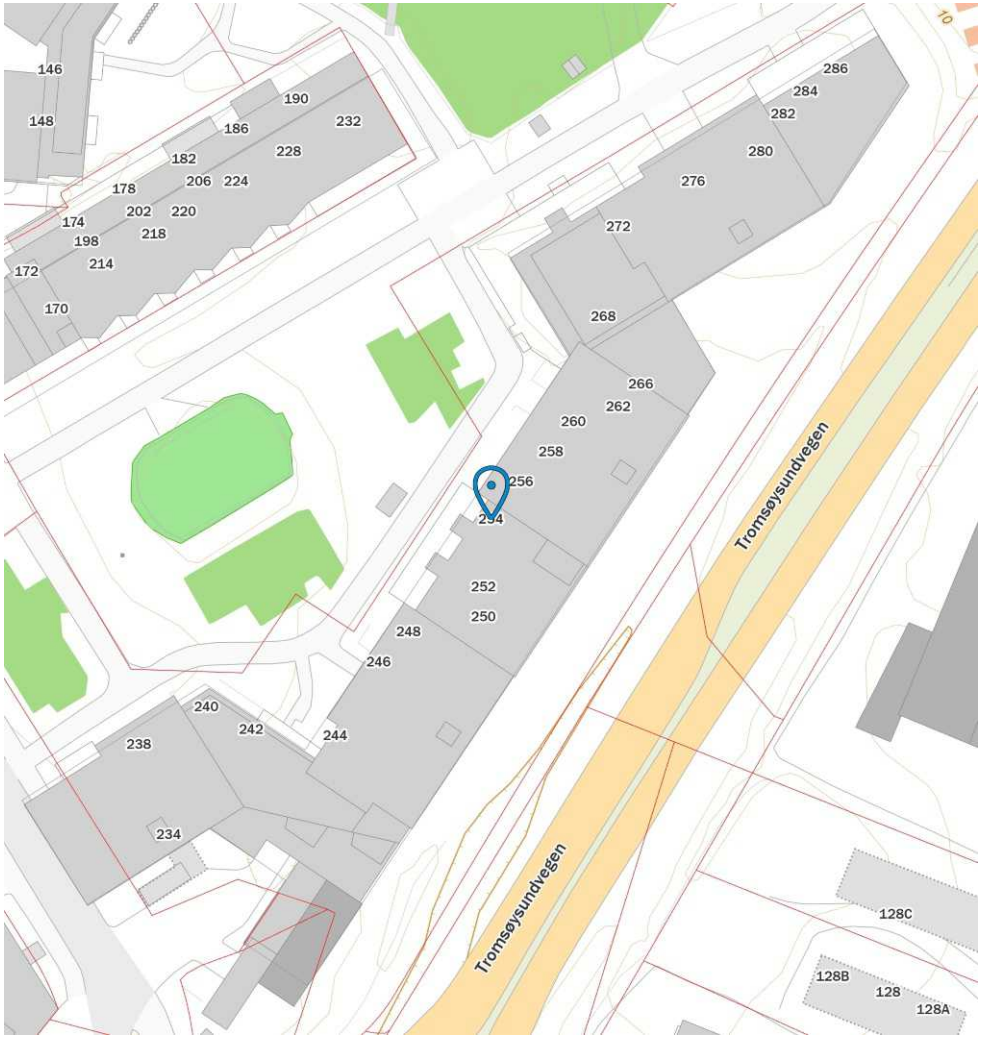


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**15%**	**33%**
Ikke gift	**68%**	**54%**
Separert	**14%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til 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.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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 for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18260083 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Tomasjordnes 254, 9024 Tomasjord.
Andelsnr. 66 i STRANDEN 121 BORETTSLAG, org.nr. 913559932, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 18260083
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.06.2026

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no