

Velkommen til

Skattøra 20, 9018 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skattøra 20
9018 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000,-	**BRA/BRA-i**	91 / 87 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 501 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	755 131,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 256 221,-	**Byggeår**	1983
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 155,-		

Energimerke 

Velkommen til Skattøra 20 - en moderne og betydelig oppusset 3-roms andelsbolig med familievennlig og populær beliggenhet. Leiligheten går over to etasjer med en praktisk planløsning. Her får du gang, to soverom og bad i første etasje, samt stue og et stilrent kjøkken i andre etasje. Fra stuen har du utgang til veranda med vakker utsikt mot øst. Borettslaget har nylig renovert fasaden, etterisolert, byttet tak, vinduer og dører. Garasjeplass i felles garasjeanlegg medfølger. Lagringsplass i innvendig bod, samt sportsbod. Garasjeplass

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!



Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

+47 932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skattøra 20, 9018 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 339 i Skattøra Borettslag, org.nr. 952800450, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 255 131,-
Prisantydning	kr	3 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr	755 131,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 256 221,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 256 221,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 8 155,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Renter og avdrag tilvalgslån kr 49
Renter fellesgjeld kr 2 696
Avdrag fellesgjeld kr 822
Grunnleie kr 3 370
Renter og avdrag garasje-/parkeringslån kr 502
TV og internett kr 617
Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.) (300,00 i Feb. 26)
3 - Garasjeleie, 32/339 (43 - 10) kr 99

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 103 590 659.57,- pr 21-04-2026

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

Lånenummer: 12119309687, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 21.04.2026: 1 081 258
Andel av saldo: 7 619
Første termin/første avdrag: 01.04.2011 (siste termin 01.07.2030)
Flytende rente

Lånenummer: 12134751272, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 21.04.2026: 7 291 901
Andel av saldo: 78 128
Første termin/første avdrag: 15.08.2017 (siste termin 15.05.2047)
Flytende rente

Rehabilitering garasje/parkeringsanlegg

Lånenummer: 16368390449, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.04.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 128
Saldo per 21.04.2026: 1 530 749
Andel av saldo: 9 206
Første termin/første avdrag: 29.06.2024 (siste termin 29.03.2058)
Flytende rente

Lånenummer: 16368390457, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.04.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 129
Saldo per 21.04.2026: 93 686 753
Andel av saldo: 660 178
Første termin/første avdrag: 29.06.2024 (siste termin 29.06.2058)
Flytende rente
Refinansiering

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 2023 viser et overskudd på kr. 5 763 961.
Borettslaget budsjetterer 2024 med et overskudd på kr. 1 684 166.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS.

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

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

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Areal
BRA - i: 87 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 91 m²
TBA: 28 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
2
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

Parkering
Det medfølger fast plass i borettslagets felles garasjeanlegg.

Det er montert elbillader.

Borettslagets eiendom
Gnr. 125, Bnr. 473, Tromsø kommune.
Tomtestørrelse 38 758 m². Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Beregnet areal ihht. kommunale opplysninger. Felles eiet tomt for borettslaget.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Stedlig grunn sannsynlig avrettet med sprengt masse.

Fuktsikring og drenering:
Hulltaking ikke foretatt. Deler av yttervegg med mur mot terreng er synlig i hall ved trapp og uten fukt-indikasjoner.
Det er videre foretatt fukt-søk å øvrige tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier. Drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Støpt plate på mark og fundamenter.

Terrengforhold:
Flat tomt i terrasser. Terreng heller fra bygning

Utvendige vann- og avløpsledninger: Offentlig avløp via private stikkledninger. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1983 ifølge kommunen.

Innhold
Leilighet over to plan som inneholder:

1. etasje
BRA-i 43 m²: Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, toalettrom, to soverom og bod.
BRA-e 4 m²: Sportsbod.

2. etasje
BRA-i 44 m²: Stue, kjøkken og bod.

Terrasse på ca. 15 m² ved inngangspartiet og balkong på ca. 13 m² med utgang fra stuen.

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 datert 30.06.1981. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Rekkehus fra 1983 med god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette fronter. Benkeplaten er i laminat med en nedfelt oppvaskkum i kompositt og ettgreps blandebatteri. Det er fliser over benken ved vasken. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyrvakt og stekeovn. Avtrekkshette med kullfilter ble montert i 2017, og det ble lagt ny kurs til komfyr og komfyrvakt i 2022.

Bad/vaskerom:
Rommet har flislagt gulv med varmekabel og vegger med fliser og malte plater. Innredningen består av en heldekkende servant med ettgreps blandebatteri og et speil med belysning. Det er installert et dusjkabinett og klargjort med opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via mekanisk avtrekk i himling.

Toalettrom:
separat toalettrom med belegg på gulvet, malte vegger og slett, malt tak. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant. Hovedstoppekranen for vann er plassert her.

Overflater:
Gulv: Laminat, belegg og fliser.
Vegger: Malte plater, malt betong og fliser.
Himling: Malte plater og malt betong.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille av støpt betonggulv.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, slette dører.

Vannledninger:
Trykkvannsledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert i toalettrommet.

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via varmegjenvinningsventiler og ventiler i yttervegg, supplert med mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom, toalettrom og kjøkken. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Ventilasjonsviften ble reparert i 2025.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter av merket Høiax, produsert i 2007. Berederen er plassert i boden i 1. etasje.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Anlegget er en kombinasjon av skjult og åpent. Det mangler samsvarserklæring for ny kurs til induksjonstopp, og en utvidet el-kontroll anbefales.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i første etasje og en i andre etasje. I tillegg er det garderobeskap på ett soverom og en ekstern sportsbod på 4 m².

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 - Dører: Det er ei mindre ripe/merke på dørblad. Dør tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

- Innvendig - Overflater: Glippe mellom laminatgulvet og listverk i stue. Mangelfull overgang laminat og vegg/trapp. Vertikal riss/sprekk over ytterdør. Malingsflekk på gulvlist i stue.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Målt avvik i 2. etasjen (stue): Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm. Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige trapper: En slitasje på maling.

- Innvendig - Innvendige dører: Malings-avflassing på dørblad. Mindre fukt-svell i nedre del av dørblad til bad. Mindre sår /malingsfeil på gerikt.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Slitasje og mindre skader på fuger i dusj-sone.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våt-sone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk.

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er synlig fukt-merker i tilknytning til avløpsrøret under servanten, noe som kan indikere tidligere eller pågående lekkasje.

- 1. Etasje Toalettrom - Teknisk anlegg: Toalettet er litt løst. Det er fuktsvell/sprekker og malingsflekker på innvendig innredning under servanten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. 2: Arbeid utført på bad/våtrom i 2026 av Comfort Tromsø HT Rør AS. Arbeidet omfattet fjerning av gammel dusj og montering av nytt dusjkabinett. Selger kjenner ikke til om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet.

Pkt. 12: Tidligere eier opplyste om feil på motoren i det mekaniske avtrekksanlegget. Dette ble utbedret i 2025 av Arctic Installasjon AS, og ventilasjonen fungerer nå som normalt.

Pkt. 13: Henviser til arbeid på ventilasjon utført i 2025 av Arctic Installasjon AS, se punkt 12.

Pkt. 25: Selger opplyser om at det finnes en tilstandsrapport fra tidligere salg.

Pkt. 29: Boligen har garasje. Selger kjenner ikke til feil eller skader ved denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjon, taktekke, nedløp og beslag er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

Veggkonstruksjon:
Bygningen ble utvendig totalrenovert i 2021-22 med ny kledning. Vegg-konstruksjonen er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar. Etasjeskille er av støpt betonggulv.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2021. Utvendig tekket med lakkerte aluminiums beslag.

Dører:
Inngangsdør til leilighet er en kompakt laminert ytterdør fra 2021. Terrassedør er en isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2021.

Balkonger/terrasser:
Balkong i 2. etasje på ca. 13 m² med utgang fra stue. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på underliggende konstruksjon. Skillevegg mot nabo er bygget i tre med liggende bordkledning. Terrasse i 1. etasje ved inngangspartiet på ca. 15 m² med malt liggende rekkverk. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Skillevegg mot nabo er bygget i tre med liggende bordkledning. Balkong og terrasse er fra 2022.

Sportsbod:
Ekstern sportsbod på 4 m².

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 Stakkevollan, med en åpen og østvendt utsikt over sundet og fjellene. Herfra er det kort vei til det meste som forenkler hverdagen, enten det er til fots, med sykkel eller buss.

For den daglige logistikken er det gangavstand til både Stakkevollan skole og flere barnehager, som Soldagen og Stakkevollan. Nærmeste matbutikk er bare en kort spasertur unna. For et større utvalg av butikker er Jekta Storsenter en kort kjøretur unna.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter. Rett i nærheten finner du lysløype, turstier, Stakkevollanhallen og kunstgressbane. Bussforbindelsene er effektive, med hyppige avganger fra Skattøra busstopp et par minutter fra døren. Bussen tar deg raskt til Tromsø sentrum, UNN og UiT, og flyplassen er kun et kvarters kjøring unna.

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

annonsert fellesvisning.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for nybygg av bolig med 8 leiligheter, datert 21.02.1984. Kopi av denne følger vedlagt.

At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er i tillegg utstedt ferdigattest for renovering av bygningsmasse, datert 17.06.2023. Kopi av denne følger vedlagt.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i gulv på bad/vaskerom.

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

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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 borettslagslove

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 avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan-ID 0142, datert 29.03.17 og regulert til boligformål i eldre reguleringsplan med plan-ID 0687, datert 25.09.80.

Det er registrert pågående planarbeid på eller i nærheten av eiendommen. Planident: 1876.

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 931 960,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 727 839,-.

Andel felles formue
kr 29 822,- 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
Forkjøpsretten er ferdig forhåndsprøvd. Kontakt megler.

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

Eier
Reyes Alejandro Santos og Sandra E Ruud Vengsholt

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

handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Styreleder er Frode Hvalryg
Epost: skattora@gmail.com

Dyrehold
Skattøra borettslag skal være dyrevennlig. Ingen beboere trenger å søke om tillatelse til husdyr. Hund må holdes i bånd på borettslagets område hele året. Ved utegående katt må eier påse at katten ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere.
Dyrets eier må påse at dyrets avføring fjernes fra fellesarealer/andre andelseieres område. Klage på dyrehold må skje skriftlig.

Styrets planer for 2026 |
• Ferdigstille lekeplassen.
• Ferdigstille elektrikerarbeid i parkeringsanleggene.
• Arrangere dugnader og sosiale tilstelninger for borettslaget.
• Reklamasjoner og forefallende arbeid.
• Videre oppfølging av Curo Nord avtalen (sommer/vinter/vaktmestertjeneste).
• Vurdere ny tv/internett leverandør som evt presenteres på beboermøte.
• Markere parkeringsplassene på gjesteparkeringen.
• Vurdere å få satt et felles juletre i borettslaget.
• Få Flexit på banen for å sjekke alle ventilasjonbokser før garantien går ut.
• Få gjennomført sjekk av ytterdører i hele borettslaget.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 000,- (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 Reinar Karlsen i Arnulf Olsen AS den 01-05-2026.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 01.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 22.04.2026
Energiattest, datert
Vedtekter, datert
Husordensregler, datert
Innkalling årsmøte med regnskap for år XX
Protokoll fra årsmøte XX
Bygningstegninger, datert
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert
Seksjonering, datert
Matrikkelrapport, datert
Grunnkart, datert
Kommuneplan, datert
Reguleringsplan, datert
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag
Telefon: 932 17 928
E-post: vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø







Leiligheten har en gjennomgående moderne standard, med et stilrent kjøkken med slette fronter og benkeplate i tre.













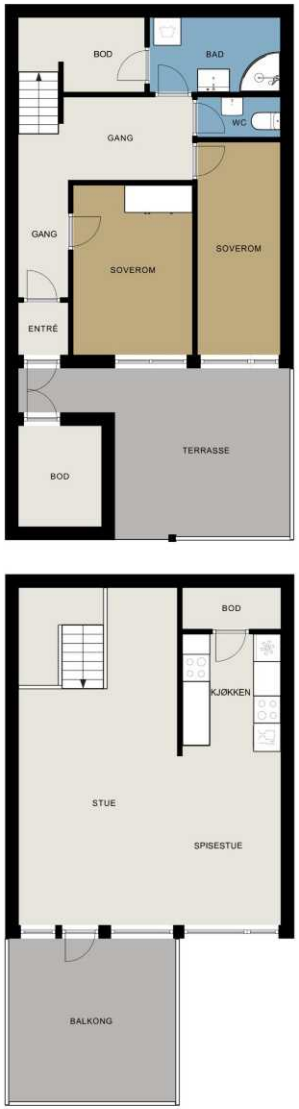




Fra balkongen har du en flott utsikt over sundet og fjellene.


21
20

Plantegning



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

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

SKATTØRA 20

Nabolaget Stakkevollan/Skattøra - vurdert av 100 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Skattøra Borettslag Linje 20, 42	**3 min** 0.2 km
Tromsø lufthavn Langnes	**14 min**

SKOLER

Stakkevollan skole (1-7 kl.) 193 elever, 14 klasser	**13 min** 1 km
Grønnåsen skole (8-10 kl.) 250 elever, 25 klasser	**10 min** 4.6 km
NTG-U Tromsø (8-10 kl.)	**10 min**
NTG-U Tromsø (8-10 kl.) 96 elever, 6 klasser	**11 min** 5 km
Ishavbyen vgs. avd. Breivika 800 elever, 48 klasser	**7 min** 3.1 km
Breivang videregående skole 156 elever, 12 klasser	**10 min** 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavskraft - Tromsø Taxi	**14 min**
Tromsø taxi	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

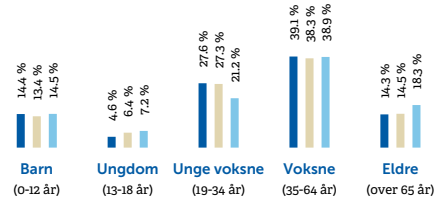
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stakkevollan/Skattøra	2 985	1 880
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Soldagen barnehage (0-5 år) 54 barn	**6 min** 0.4 km
Stakkevollan barnehage (0-5 år) 54 barn	**11 min** 0.9 km
Gimle studentbarnehage (0-5 år) 56 barn	**21 min** 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Stakkevollan Post i butikk	**8 min** 0.6 km
Coop Extra Isrenna PostNord	**17 min** 1.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 87/100

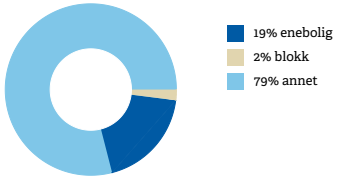
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

SPORT

Stakkevollanhallen Aktivitetshall	**5 min** 0.4 km
Stakkevollan kunstgressbane Fotball	**6 min** 0.4 km
Feel24 Isrenna	**16 min**
EVO Tromsø Nord	**8 min**

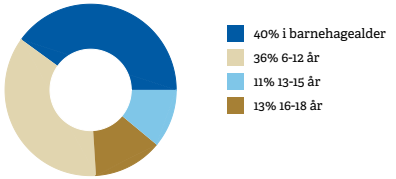
BOLIGMASSE



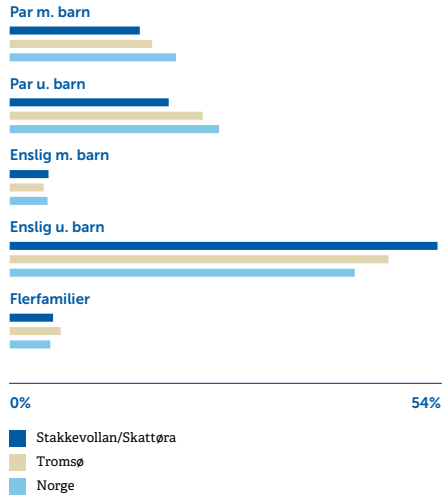
VARER/TJENESTER

Jekta Storsenter	**12 min**
Sykehusapoteket i Tromsø	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

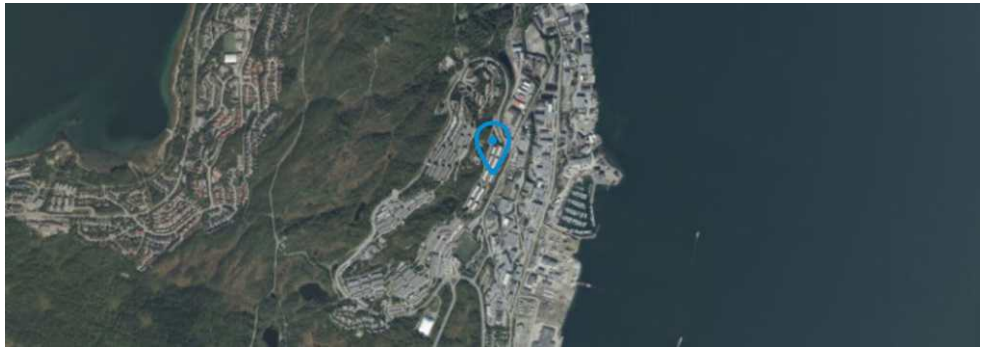


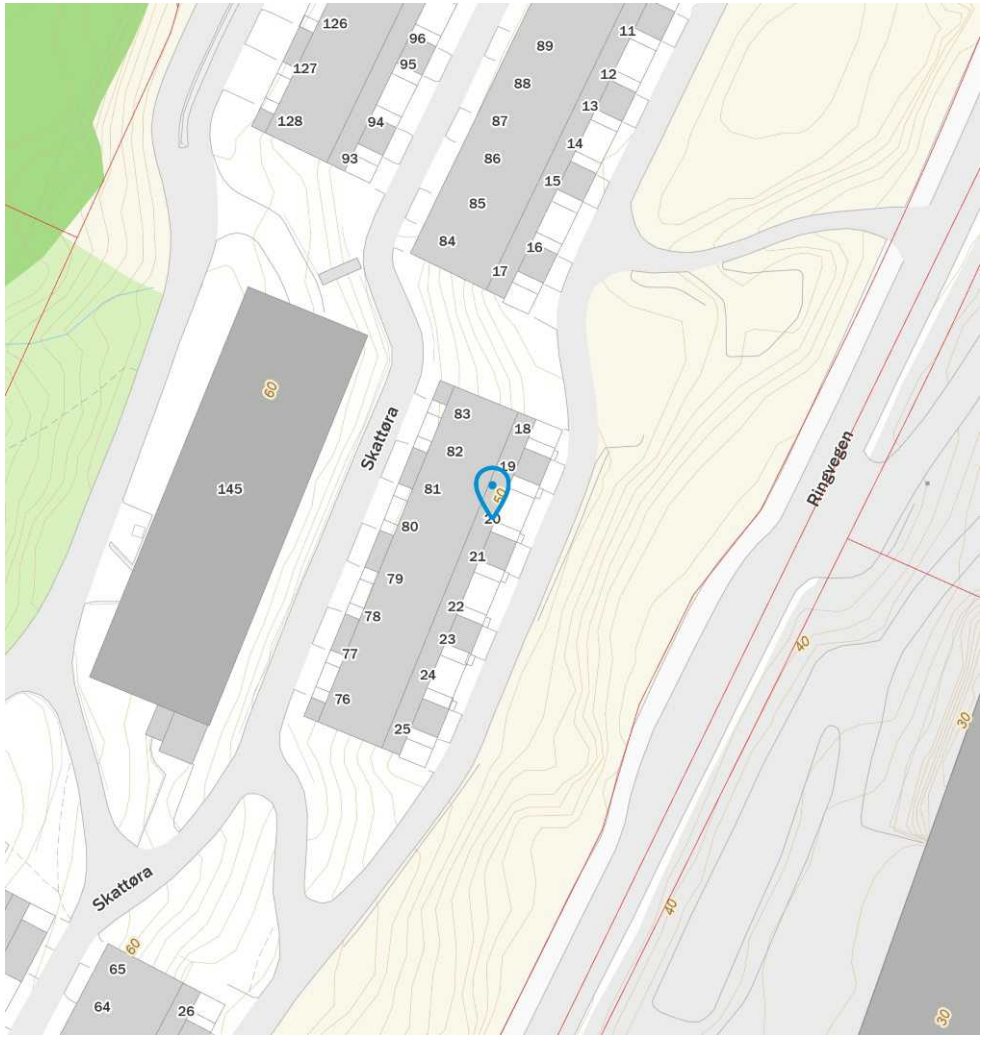
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**66%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Skattøra 20 , 9018 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 125, bnr. 473
Andelsnummer 339

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 01.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13145-1987 **Eiendomsverdi ref nr:** ND7031

Autorisert foretak: Arnulf Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Reinar Karlsen

Arnulf Olsen AS
AUTORISERT TAKSTFIRMA MNTF

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.

Autorisert takstfirma etablert av Arnulf Olsen for ca. 35 år siden.

Arnulf Olsen AS har kontor på Sortland og i Tromsø.

Daglig leder og takstmann NT Reinar Karlsen har vært i byggebransjen de siste 23 år og som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT siden 2010.

Arnulf Olsen AS er sertifisert og arbeider med oppdrag i de følgende godkjenningsområder:

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.
Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.
Byggeoppfølging.
Boligsalgsrapporter/- Tilstandsrapporter for boliger.
Utarbeidelse av reklamasjonstakster.
Skjønn.
Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.



Rapportansvarlig

Reinar Karlsen

reinar@arnulf-olsen.no
953 07 170

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.

Skattøra 20 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

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

Rekkehus med normal slitasje.

Utvendig totalrenovert i 2021 - 22 med blant annet nye vinduer, kledning, terrasse og platting ved inngang.

Se den enkelte bygningsdel.

Rekkehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2021. Utvendig tekket med lakkerte aluminiums beslag.
Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør fra 2021.
Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2021.

Balkong i 2. etasje på ca. 13 m2 med utgang fra stue.
Tett rekkverk av fasadeplater, glass og metall med høyde på ca. 101 cm.
Skillevegg mot nabo, bygget i tre med liggende bordkledning.

Terrasse i 1. etasje ved inngangspartiet på ca. 15 m2 med malt liggende rekkverk.
Skillevegg mot nabo, bygget i tre med liggende bordkledning.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har laminat og belegg.
Veggene har malte plater og malt betong.
Himlingene har malte plater og malt betong.

Etasje-skille av støpt betonggulv.

Malt tretrapp fra 1. etasjen til 2. etasje.

Malte, slette dører.

Garderobeskap på et soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med innvendige flater og utstyr av forskjellig alder.
Badet ble ifølge eier oppgradert med nye vegg-fliser i 2022.

Veggene har fliser og malte plater.
Malt himling av betong.

Flis på gulv med varmekabel.

Våtrommet har plast-sluk og smøre-membran.

Baderoms-innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri og speil med lys.
Dusj-kabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling.
Til-luft via lufte-spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri.
Fliser over benkeplate ved vasken.
Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjons-topp, komfyr-vakt og stekeovn.

Ventilator med kull-filter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom;

Slett, malt tak.
Malte vegger.
Gulvbelegg på gulv.
Gulv-montert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvanns-ledninger i kobber.
Hoved-stoppekran plassert i toalett-rom.

Avløpsrør av plast i synlige deler.

Leiligheten har naturlig ventilasjon via varme-gjennvinnings-ventiler og ventiler i yttervegg.
Avtrekk via det mekaniske avtrekks-systemet tilknyttet bad/vaskerom, toalett-rom og kjøkkenet.

Ventilasjons-vifte er utbedret/reparert i 2025.

Bereder på ca. 200 liter av merket Høiax fra 2007 plassert i boden i 1. etasjen.

Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

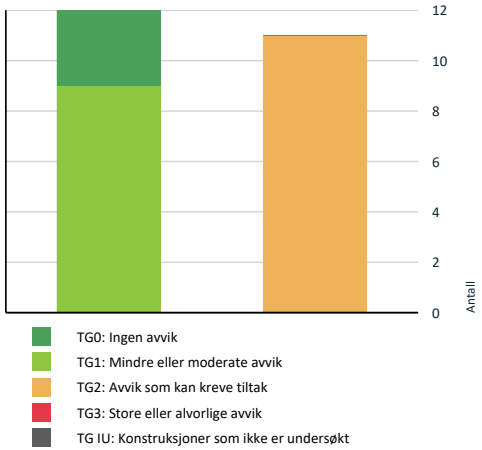
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Skattøra 20 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår 1983

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Renoveringen utvendig som fikk utstedt ferdigattest den 17.06.2023.
2017	Modernisering	Ny avtrekkshette til kjøkkenet.
2022	Modernisering	Vegg-fliser montert på bad/vaskerom. Tidligere eier opplyser at dette er gjort som egeninnsats. Ny kurs til komfyr/komfyrvakt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2021. Utvendig tekket med lakkerte aluminiums beslag.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør fra 2021.
Terrassedør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ei mindre ripe/merke på dørblad.
Dør tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes at ytterdør bør få utført vedlikehold/justeres eller dørblad kan skiftes.
Vedlikehold/utskifting av utvendige bygningsdeler tilligger Borettslaget.



Ripe i dør-blad.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i 2. etasje på ca. 13 m2 med utgang fra stue.
Tett rekkverk av fasadeplater, glass og metall med høyde på ca. 101 cm.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på underliggende konstruksjon.
Skillevegg mot nabo, bygget i tre med liggende bordkledning.

Terrasse i 1. etasje ved inngangspartiet på ca. 15 m2 med malt liggende rekkverk.
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler.
Skillevegg mot nabo, bygget i tre med liggende bordkledning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Skattøra 20 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og belegg.
Veggene har malte plater og malt betong.
Himlingene har malte plater og malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Glippe mellom laminatgulvet og listverk i stue.
Mangelfull overgang laminat og vegg/trapp.
Vertikal riss/sprekk over ytterdør.
Malingsflekk på gulvlist i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nevnte overflater kan utbedres eller skiftes.



Glippe mellom laminatgulvet og listverk i stue.



Vertikal riss/sprekk over ytterdør.



Malingsflekk på gulvlist i stue.



Mangelfull overgang laminat og vegg/trapp.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av støpt betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 2. etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rom under terreng har synlige betongkonstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig.
Det er utført fuktsøk i området uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp fra 1. etasjen til 2. etasjen.

Vurdering av avvik:

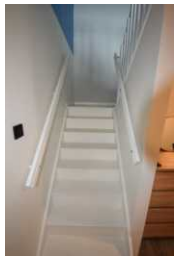
• Det er avvik:

En slitasje på maling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Heltre trapp kan males.





Slitasje på maling.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, slette dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Malings-avflassing på dørblad.
Mindre fukt-svell i nedre del av dørblad til bad.
Mindre sår /malingsfeil på gerikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dør kan males/skiftes.
Gerikt kan flikkes.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på et soverom.

Innlagt bredbånd / fiber i henhold til eiers opplysninger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom med innvendige flater og utstyr av forskjellig alder.
Teknisk forskrift i perioden 1997-2010 legges til grunn for vurdering for gulv.
Badet ble ifølge eier oppgradert med nye veggfliser i 2022.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater.
Malt himling av betong.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Skattøra 20 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Flis på gulv med varmekabel.
Tilstrekkelig fall til sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom slukrist og terskel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Slitasje og mindre skader på fuger i dusj-sone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuger bør vedlikeholdes.



Slitasje på fuger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plast-sluk og smøre-membran.
Utførelsen og kvaliteten på membran er ukjent, da dette ikke er dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våt-sone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres.
Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderoms-innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri og speil med lys.
Dusj-kabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig fukt-merker i tilknytning til avløpsrøret under servanten, noe som kan indikere tidligere eller pågående lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kontroll av røropplegget under servanten bør foretas.
Bunnplate kan males.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling.
Tilluft via lufte-spalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking foretatt fra tilstøtende toaletrrom bak våt-sone.
Det er videre foretatt fukt-søk i øvrige deler av rommet og tilstøtende rom uten å finne forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri.
Fliser over benkeplate ved vasken.
Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyrvakt og stekeovn.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med kull-filter.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Slett, malt tak.
Malte vegger.
Gulvbelegg på gulv.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse
Gulv-montert toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettet er litt løst.
Det er fuktsvell/sprekker og malingsflekker på innvendig innredning under servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalettet må festes.
Vedlikehold av innredning kan foretas.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Skattøra 20 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport

Trykkvanns-ledninger i kobber.
Hoved-stoppekran plassert i toalett-rom.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast i synlige deler.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Leiligheten har naturlig ventilasjon via varmegjennvinnings-ventiler og ventiler i yttervegg.
Avtrekk via det mekaniske avtrekks-systemet tilknyttet bad/vaskerom, toalett-rom og kjøkkenet.

Ventilasjons-vifte er utbedret/reparert i 2025. Avtrekk fungerer ifølge eier tilfredsstillende





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Bereder på 200 liter av merket Høiax fra 2007 plassert i boden i 1. etasjen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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
Sikringsskap med automatsikringer.
Der foreligger kurs-fortegnelse.
Skjult og åpent elektrisk anlegg.

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

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alle elektriske arbeider som er utført i forrige og nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

I tidligere Tilstandsrapport opplyses det;

Det foreligger samsvarserklæringer for:
- Ny kurs til komfyr/komfyrvakt datert: 15.06.2022.
- Ny avtrekkshette til kjøkkenet datert: 24.01.2017.
- Ny jordfeil automatsikring datert 06.01.2012.
- Det foreligger faktura på installering av ny kurs til induksjons-topp.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei I henhold til eiers opplysninger.

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

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 foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget tilhørende (ny kurs til induksjonstopp).
For og lukke avviket må dokumentasjon fremvises.
Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert installasjons-virksomhet.
Ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan tilkomme kostnader.

Generell kommentar

Forventet levetid for elektriske anlegg er 30 - 40 år.

Skattøra 20 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

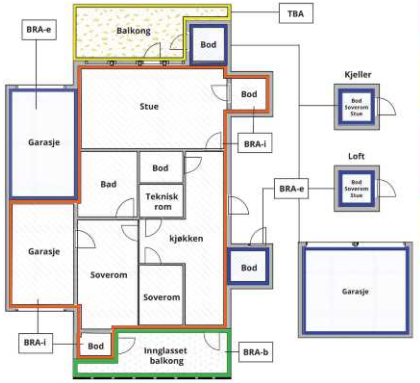
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	43	4		47	15
2. Etasje	44			44	13
SUM	**87**	**4**			**28**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2, bod	Sportsbod	
2. Etasje	Stue, kjøkken, bod		

Kommentar

Veranda på 13 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).
Platting ved inngang på 15 m2 er medtatt som Åpent areal (TBA).

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: Renoveringen utvendig som fikk utstedt ferdigattest den 17.06.2023.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	85	6

Kommentar

Rekkehus	Sportsbod fremkom etter tidligere regler som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Reinar Karlsen	Takstingeniør
	Reyes Alejandro Santos	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	125	473		0	38758 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skattøra 20

Hjemmelshaver
Skattøra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKATTØRA BORETTSLAG	952800450			Santos Reyes Alejandro, Vengsholt Sandra Emilie Ruud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
339

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skøttøra Borettslag ligger østvendt med god utsikt på Stakkevollan, ca. 6 km fra Tromsø sentrum. Det er gangavstand til skole, barnehage og servicetilbud.

Adkomstvei

Borettslaget har adkomst via offentlig veg og har asfalterte adkomstveier med begrenset trafikk til leilighetene/rekkehusene.

Tilknytning vann

Offentlig. I henhold til eiers opplysninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Flat terrasse-tomt med asfalterte tilkomstveier, plen, grøntanlegg og lekeplasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	25.04.2026		Gjennomgått	133	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skattøra 20 , 9018 TROMSØ
Gnr 125 - Bnr 473
5501 TROMSØ

Arnulf Olsen AS
Pb. 321
8401 SORTLAND

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.



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

Sandra E Ruud Vengsholt

Reyes Alejandro Santos

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skattøra 20
9018 TROMSØ

5501-125/473/0/0

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Comfort Tromsø HT Rør AS
   Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av gammel dusj og montering av nytt dusjkabinett.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **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**

Tidligere eier opplyste ved overtakelse at det hadde vært feil med motoren i det mekaniske avtrekksanlegget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Arctic Installasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utbedret, og ventilasjonen fungerer nå som normalt.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Arctic Installasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 12.

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?
• **Ja**

Tilstandsrapport fra tidligere salg.

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?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

ORDENSREGLER SKATTØRA BORETTSLAG,

Vedtatt i Generalforsamlingen 20. mars 2025

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. For å sikre beboernes trivsel og hygge, oppnås dette ved at alle følger ordensreglene og opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere som leier ut sin bolig plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.

Leiligheten:
Leiligheten skal benyttes til boligformål.

Andelseier plikter å ta vare på boligen og borettslagets fellesarealer. Bruk av boligen og borettslagets fellesarealer må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere. (ref. borettslagsloven § 5-11). Brudd på denne vedlikeholdsplikten kan medføre erstatningsansvar.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vann/avløpsrør. Andelseier er ansvarlig for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær/ flytting etc. Andelseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Andelseier er ansvarlig for skader som oppstår på grunn av manglende ventilering.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, en i styret kontaktes før rørlegger tilkalles. Det må meldes fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen av hensyn til risiko for spredning til andre boenheter. Andelseier må for egen regning sørge for sanering.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, levegger etc.

Alle skadesaker som nevnt ovenfor og evt. andre lignende saker meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Aktiviteter og støynivå
Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det oppfordres til å gi naboer beskjed hvis det skal være sosiale tilstelninger i boenheten.
Det skal være ro i leiligheten alle dager mellom klokken 23:00 - 06.00, ihht kommunale regler.
Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 20.00 andre dager.

Snørydding;
Snømåking av veranda er andelseier/leietakers ansvar og viktig at det utføres jevnlig, fordi det er rømningsvei.
Snø må ikke kastes ut i gaten. Snø skal ikke ned på/over på andre andelseieres veranda eller uteområde uten at dette er avtalt eller fjernes. Organisert snørydding blir annonsert.

Dyrehold:
Skattøra borettslag skal være dyrevennlig. Ingen beboere trenger å søke om tillatelse til husdyr.
Hund må holdes i bånd på borettslagets område hele året. Ved utegående katt må eier påse at katten ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere.
Dyrets eier må påse at dyrets avføring fjernes fra fellesarealer/andre andelseieres område.
Klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Kjøring og parkering:
Kjøring i gatene i borettslaget er kun tillatt for syketransport og vareleveranse der dette er merket. Parkering i de nevnte gatene hindrer viktig tilgang for ambulanse eller andre utrykningskjøretøy, parkering kan utføres i forbindelse med vask og dekkskift. Tromsø parkering håndhever disse områdene og gir bøter for overtredelser.
Parkering er kun tillatt på merkede parkeringsplasser/gjesteparkeringer.
De som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass, benytter den først, før fellesparkeringen/gjesteparkeringen benyttes.

Søppel:
Borettslaget har kommunal søppeltømming, og er kun beregnet til husholdningsavfall.
Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Brannvern:
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.
Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år, og testes årlig.
Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner. Gjentatte eller alvorlige brudd på ordensreglene kan anses som vesentlig mislighold og medføre skriftlig advarsel, og i ytterste konsekvens føre til pålegg fra borettslaget om salg av andelen, evt. begjæring om tvangssalg.

RULES OF ORDERS SKATTØRA BORETTSLAG,
Adopted at the General Meeting on March 20, 2025 (Google-translated, errors may occur)

The rules of order are intended to maintain peace and order in the housing association, and to ensure a good living environment by everyone taking each other into account. To ensure the residents' well-being and comfort, this is achieved by everyone following the rules of order and acting with consideration and understanding towards each other. The rules of order apply to everyone who stays in the housing association. Unit owners who rent out their home are obliged to make the tenant familiar with the content of the rules of order.

The apartment:
The apartment must be used for residential purposes. The unit owner is obliged to take care of the home and the common areas of the housing association. Use of the home and the common areas of the housing association must not be unreasonable or unnecessary to the detriment or inconvenience of other unit owners. (ref. borettslagsloven § 5-11). Breach of this maintenance obligation may result in liability for damages.

All rooms must be kept heated during the cold season for reasons of water/drainage pipes. The unit owner is responsible for ensuring that the home is sufficiently heated during absences/movements, etc. The unit owner is responsible for frost damage caused by insufficient heating. Exhaust valves in the kitchen, bathroom and toilet must be kept open to avoid condensation damage and mold growth in the home. The unit owner is responsible for damage that occurs due to lack of ventilation.

In the event of a sudden pipe break, the stopcock must be closed immediately, and a member of the board must be contacted before a plumber is called. The board must be notified if bedbugs, cockroaches or other pests are discovered in the home due to the risk of spreading to other units. The unit owner must arrange for remediation at their own expense. The unit owner must apply to the board for permission to make interventions in external walls/outdoor areas, such as setting up awnings, retaining walls, etc.

All damage cases as mentioned above and any other similar cases must be reported to the board. The board clarifies whether there is insurance coverage for the damage and checks whether the building may be damaged.

Activities and noise levels
Residents are encouraged to limit all activities that may disturb their neighbors. They are encouraged to notify their neighbors if there are going to be social events in the apartment. The apartment must be quiet every day between 11:00 PM and 6:00 AM, in accordance with municipal regulations. Renovation work is requested to be limited to the time period 8:00 AM to 8:00 PM on weekdays, and between 10:00 AM and 8:00 PM on other days.

Snow removal;
Snow removal from the veranda is the responsibility of the unit owner/tenant and it is important that it is carried out regularly, because it is an escape route.
Snow must not be thrown into the street. Snow must not fall onto/over other unit owners' verandas or outdoor areas without this having been agreed upon or removed. Organized snow removal will be announced.

Animal husbandry:
Skattøra housing association shall be animal-friendly. No residents need to apply for a permit for pets. Dogs must be kept on a leash on the housing association's premises all year round. If a cat is allowed outside, the owner must ensure that the cat does not cause a nuisance to other unit owners. The owner of the animal must ensure that the animal's feces are removed from common areas/other unit owners' areas. Complaints about keeping animals must be made in writing. The board may summon the parties to meetings in the case.

Driving and parking:
Driving in the streets of the housing association is only permitted for medical transport and delivery of goods where this is marked. Parking in the aforementioned streets prevents important access for ambulances or other emergency vehicles, parking may be carried out in connection with washing and tire changes. Tromsø parking enforces these areas and issues fines for violations. Parking is only permitted in marked parking spaces/guest parking.
Those who have been allocated a garage or their own parking space, use it first, before using the common parking/guest parking.

Garbage:
The housing association has a municipal garbage disposal, and is intended for household waste only. Glass and other dangerous objects are also thrown into separate containers for this purpose. Waste should not be placed outside the garbage cans.

Fire protection:
Smoke alarms must be located so that they can be heard from all bedrooms with the door closed Smoke alarms must be maintained by the owner by changing the battery every year, and tested annually. The fire extinguisher must be located so that it is easily accessible, preferably in connection with the bedroom. When selling the home, the required fire protection equipment must remain in the home.

Violations of the rules of order are to be considered a breach and may lead to sanctions. Repeated or serious violations of the rules of order may be considered a significant breach and result in a written warning, and in the extreme case lead to an order from the housing association to sell the share, or possibly a petition for forced sale.

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL MUNICIPAL DE SKATTÖRA,
Adopté à l'Assemblée générale le 20 mars 2025 (Google traduit. une erreur peut être)

Le règlement intérieur est là pour maintenir la paix et l'ordre dans la copropriété et pour assurer un bon cadre de vie en veillant à ce que chacun soit prévenant envers les autres. Pour assurer le bien-être et le confort des résidents, cela se fait par le respect des règles d'ordre par chacun et par le fait d'agir avec considération et compréhension les uns envers les autres. Le règlement intérieur s'applique à tous les résidents de la copropriété. Les propriétaires d'unités qui louent leur résidence sont tenus de faire connaître au locataire le contenu des règles de conduite.

L'appartement:
L'appartement est destiné à être utilisé à des fins résidentielles.
Les propriétaires d'unités sont tenus de prendre soin de leur logement et des parties communes de la copropriété. L'utilisation du logement et des parties communes de l'association de logement ne doit pas nuire ou gêner de manière déraisonnable ou inutile les autres propriétaires d'unités. (ref. borettslagsloven § 5-11). Le manquement à cette obligation d'entretien peut entraîner une responsabilité en matière de dommages et intérêts.
Toutes les pièces doivent être maintenues chauffées pendant la saison froide en raison des conduites d'eau/d'évacuation. Le propriétaire de l'unité est responsable de s'assurer que la maison est suffisamment chauffée pendant son absence/déménagement, etc. Le propriétaire de l'unité est responsable des dommages causés par le gel en raison d'un chauffage inadéquat.
Les soupapes d'échappement de la cuisine, de la salle de bain et des toilettes doivent être maintenues ouvertes pour éviter les dommages causés par la condensation et la formation de moisissures dans la maison. Le propriétaire de l'unité est responsable des dommages survenant en raison d'un manque de ventilation.
En cas de rupture soudaine d'une canalisation, le robinet d'arrêt doit être fermé immédiatement et un membre du conseil doit être contacté avant d'appeler un plombier. Le conseil doit être informé si des punaises de lit, des cafards ou d'autres parasites sont découverts dans la maison en raison du risque de propagation à d'autres unités résidentielles. Les porteurs de parts doivent prendre les dispositions nécessaires pour remédier à la situation à leurs propres frais.

Les propriétaires d'unités doivent demander au conseil l'autorisation d'apporter des modifications aux murs extérieurs/espaces extérieurs, comme l'installation d'auvents, de murs de soutènement, etc. Tous les cas de dommages mentionnés ci-dessus et éventuellement d'autres questions similaires sont signalées au conseil. Le conseil vérifie s'il existe une couverture d'assurance pour les dommages et vérifie si le bâtiment peut être endommagé.

Activités et niveaux de bruit
Les résidents sont encouragés à limiter toutes les activités qui pourraient perturber les voisins. Il est recommandé d'informer les voisins s'il y aura des événements sociaux dans le logement.
Le calme doit régner dans l'appartement tous les jours entre 23h00 et 6h00, conformément à la réglementation municipale. Il est demandé que les travaux de rénovation soient limités aux heures de 8h00 à 20h00. 20h00 en semaine, et entre 10h00 et 20h00 les autres jours.

Déneigement;
Le déneigement de la véranda est la responsabilité du propriétaire/locataire de l'unité et il est important qu'il soit effectué régulièrement, car il s'agit d'une voie d'évacuation. La neige ne doit pas être jetée dans la rue. La neige ne doit pas tomber sur/au-dessus des vérandas ou des espaces extérieurs des autres propriétaires d'unités sans que cela ait été convenu ou enlevé. Un déneigement organisé est annoncé.

Élevage:
Les coopératives d'habitation de Skattøra doivent être respectueuses des animaux. Aucun résident n'a besoin de demander un permis pour animaux de compagnie. Les chiens doivent être tenus en laisse dans les locaux de la société de logement toute l'année. Si le chat est à l'extérieur, le propriétaire doit s'assurer que le chat ne cause pas de nuisance aux autres propriétaires de l'unité. Le propriétaire de l'animal doit s'assurer que les excréments de l'animal sont retirés des parties communes/des zones des autres propriétaires de l'unité. Les plaintes concernant l'élevage des animaux doivent être formulées par écrit. Le conseil peut convoquer les parties aux discussions sur l'affaire.

Conduite et stationnement:
La circulation dans les rues de la coopérative d'habitation n'est autorisée que pour le transport médical et les livraisons de marchandises, là où cela est indiqué. Le stationnement dans les rues susmentionnées empêche l'accès important des ambulances ou autres véhicules d'urgence, le stationnement peut être effectué en relation avec le lavage et le changement de pneus. Le service de stationnement de Tromsø veille au respect de ces zones et inflige des amendes en cas d'infraction. Le stationnement n'est autorisé que sur les places de stationnement signalées/parkings invités. Ceux à qui est attribué un garage ou une place de parking privée l'utilisent en premier, avant d'utiliser le parking commun/invités.

Ordures:
La société de logement dispose d'un système d'élimination des déchets municipaux, destiné uniquement aux déchets ménagers. Le verre et les autres objets dangereux sont également jetés dans des conteneurs séparés à cet effet. Les déchets ne doivent pas être déposés en dehors des poubelles.

Protection incendie:
Les détecteurs de fumée doivent être placés de manière à pouvoir être entendus depuis toutes les chambres, porte fermée. Les détecteurs de fumée doivent être entretenus par le propriétaire en changeant la pile chaque année et testés annuellement. L'extincteur est placé de manière à être facilement accessible, de préférence à côté de la chambre. Lors de la vente de la maison, l'équipement de protection incendie requis doit rester dans la maison.
La violation des règles de l'ordre est considérée comme une rupture de contrat et peut entraîner des sanctions. Les violations répétées ou graves du règlement intérieur peuvent être considérées comme une infraction grave et donner lieu à un avertissement écrit et, dans le cas extrême, à une ordonnance de la société de logement de vendre la part, éventuellement à une demande de vente forcée.

لا يجوز رمي الثلج في الشارع .لا يجوز تساقط الثلوج على شرفات أو مناطق خارجية تابعة لأصحاب الوحدات الأخرى دون الاتفاق على ذلك أو إزالته .تم الإعلان عن إزالة الثلوج بشكل منظم.

تربية الحيوانات:
يجب أن تكون تعاونيات الإسكان في سكاتورا صديقة للحيوانات .لا يحتاج المقيمون إلى التقدم بطلب للحصول على تصريح للحيوانات الأليفة.
يجب إبقاء الكلاب مقيدة في مقر جمعية الإسكان طوال العام .إذا كانت القطة بالخارج، يجب على المالك التأكد من أن القطة لا تسبب إزعاجًا لأصحاب الوحدات الآخرين.
يجب على مالك الحيوان التأكد من إزالة براز الحيوان من المناطق المشتركة/مناطق مالكي الوحدات الأخرى.
يجب تقديم الشكاوى المتعلقة بتربية الحيوانات كتابيًا .يجوز للمجلس أن يستدعي الأطراف لمناقشة القضية.

القيادة ومواقف السيارات:
لا يجوز القيادة في شوارع التعاونية السكنية إلا لنقل المواد الطبية وتسليم البضائع حيث تم وضع علامة على ذلك .إن ركن السيارة في الشوارع المذكورة أعلاه يمنع وصول سيارات الإسعاف أو غيرها من مركبات الطوارئ المهمة؛ وقد يتم ركن السيارة أثناء الغسيل وتغيير الإطارات .تطبق هيئة مواقف السيارات في ترومسو هذه القواعد وتصدر غرامات على المخالفات.
يُسمح بركن السيارات فقط في أماكن وقوف السيارات المحددة/مواقف السيارات المخصصة للضيوف.
يجب على من تم تخصيص موقف سيارات لهم أو موقف خاص للسيارات أن يستخدموه أولاً، قبل استخدام موقف السيارات المشترك/الضيوف.

قمامة:
تتمتع جمعية الإسكان بنظام التخلص من النفايات البلدية، وهو مخصص للنفايات المنزلية فقط.
ويتم أيضًا التخلص من الزجاج والأشياء الخطرة الأخرى في حاويات منفصلة لهذا الغرض.
لا ينبغي وضع النفايات خارج صناديق القمامة.

الحماية من الحرائق:
ينبغي وضع أجهزة إنذار الدخان بحيث يمكن سماعها من جميع غرف النوم مع إغلاق الباب.
يجب على المالك صيانة أجهزة إنذار الدخان عن طريق تغيير البطارية كل عام، واختبارها سنويًا.
يتم وضع مطفأة الحريق بحيث يمكن الوصول إليها بسهولة، ويفضل أن تكون بجانب غرفة النوم.
عند بيع المنزل، يجب أن تبقى معدات الحماية من الحرائق المطلوبة في المنزل.

إن مخالفة قواعد النظام تعتبر إخلالاً بالعقد وقد تؤدي إلى فرض عقوبات .قد تعتبر الانتهاكات المتكررة أو الخطيرة لقواعد النظام بمثابة خرق كبير وتؤدي إلى تحذير كتابي، وفي الحالة القصوى، أمر من جمعية الإسكان ببيع الحصة، ربما عريضة للبيع القسري.

،قواعد الإجراءات لمجلس مقاطعة سكاتورا
.تم اعتماده في الجمعية العامة بتاريخ 20 مارس 2025

تمت الترجمة بواسطة جوجل .قد تحدث أخطاء

إن قواعد النظام موجودة للحفاظ على السلام والنظام في جمعية الإسكان، ولضمان بيئة معيشية جيدة من خلال التأكد من أن الجميع يعتبرون بعضهم البعض .ولضمان راحة ورفاهية السكان، يتحقق ذلك من خلال التزام الجميع بقواعد النظام والتصرف باعتبار وتفهم تجاه بعضهم البعض .تنطبق قواعد النظام على جميع المقيمين في جمعية الإسكان .يتوجب على مالكي الوحدات الذين يؤجرون مسكنهم أن يطلعوا المستأجر على محتوى قواعد السلوك.

الشقة:
.سيتم إستخدام الشقة لأغراض سكنية

يتوجب على مالكي الوحدات الاهتمام بالمناطق المشتركة في المنزل والشقة .يجب ألا يؤدي استخدام المنزل والمناطق المشتركة في جمعية الإسكان إلى الإضرار أو إزعاج مالكي الوحدات الآخرين بشكل غير معقول أو غير ضروري) .راجع قانون التعاونيات السكنية المادة 5-11 .(قد يؤدي الإخلال بهذا الالتزام بالصيانة إلى تحمل المسؤولية عن الأضرار.

يجب إبقاء جميع الغرف دافئة خلال موسم البرد بفضل أنابيب المياه/الصرف الصحي .يقع على عاتق مالك الوحدة مسؤولية التأكد من تدفئة المنزل بشكل كافٍ أثناء الغياب/الانتقال، وما إلى ذلك .مالك الوحدة هو المسؤول عن أضرار الصقيع الناجمة عن التدفئة غير الكافية.

يجب إبقاء صمامات العادم في المطبخ والحمام والمرحاض مفتوحة لتجنب أضرار التكثيف ونمو العفن في المنزل .مالك الوحدة هو المسؤول عن الأضرار التي تحدث بسبب عدم وجود التهوية.

في حالة حدوث كسر مفاجئ في الأنبوب، يجب إغلاق صمام الإغلاق على الفور، ويجب الاتصال بأحد أعضاء مجلس الإدارة قبل استدعاء السباك .يجب إخطار المجلس في حالة اكتشاف بق الفراش أو الصراصير أو أي آفات أخرى في المنزل بسبب خطر انتشارها إلى وحدات سكنية أخرى .يجب على حاملي الوحدات ترتيب عملية المعالجة على نفقتهم الخاصة.

يجب على مالكي الوحدات التقدم بطلب إلى المجلس للحصول على إذن لإجراء تغييرات على الجدران الخارجية/المناطق الخارجية، مثل إقامة المظلات والجدران الاحتياطية وما إلى ذلك.

جميع حالات الضرر المذكورة أعلاه وربما ويتم إبلاغ المجلس بالمسائل الأخرى المماثلة .تقوم اللجنة بتوضيح ما إذا كان هناك تغطية تأمينية للأضرار وتتحقق ما إذا كان المبنى قد يتعرض لأضرار.

الأنشطة ومستويات الضوضاء
يتم تشجيع السكان على الحد من جميع الأنشطة التي قد تسبب إزعاجًا للجيران .ومن المستحسن إبلاغ الجيران في حالة وجود مناسبات اجتماعية في الوحدة السكنية.
يجب أن يكون هناك هدوء في الشقة كل يوم بين الساعة 11:00 مساءً و 6:00 صباحًا، وفقًا للوائح البلدية.
يُطلب أن تقتصر أعمال التجديد على ساعات العمل من الساعة 8:00 صباحًا إلى الساعة 8:00 مساءً .الساعة 8:00 مساءً في أيام الأسبوع، وبين 10:00 و 20:00 في الأيام الأخرى.

إزالة الثلوج؛
.إزالة الثلوج من الشرفة هي مسؤولية مالك الوحدة /المستأجر ومن المهم أن يتم تنفيذها بانتظام، لأنها طريق هروب

qawaeid al'iijra'at limajlis muqataeat skatura,
tama aetimaduh fi aljameiat aleamat bitarikh 20 mars 2025
tamat altarjamat biwasitat jujil. qad tahduth 'akhta'

'iina qawaeid alnizam mawjudat lilhifaz ealaa alsalam walnizam fi jameiat al'iiskan, walidaman biyat maeishiat jayidat min khilal alta'akud min 'ana aljamie yaetabirun baedahum albaedi. walidaman rahat warafahiat alsukaan, yatahaqaq dhalik min khilal ailtizam aljamie biqawaeid alnizam waltasaruf biaietibar watafahum tujah baedihim albaed. tantabiq qawaeid alnizam ealaa jamie almuqimin fi jameiat al'iiskan. yatawajab ealaa maliki alwahadat aladhin yuajirun maskanahum 'an yatlieuu almustajar ealaa muhtawaa qawaeid alsuluki.
alshaqatu:
sayatimu 'iistikhdam alshaqat li'aghrad sakaniatin.
yatawajab ealaa maliki alwahadat alaihtimam bialmanatiq almushtarakat fi almanzil walshaqati.
yajib 'alaa yuadiy aistikhdam almanzil walmanatiq almushtarakat fi jameiat al'iiskan 'iilaa al'iidrar 'aw 'iizeaj maliki alwahadat alakharin bishakl ghayr maequl 'aw ghayr daruriin. (rajie qanun altaeawuniaat alsakaniat almadat 5-11). qad yuadiy al'iikhlal bihadha alailtizam bialsiyanat 'iilaa tahamul almaswuwliat ean al'adrari.
yajib 'iibqa' jamie alghuraf dafiatan khilal mawsim albard bifadl 'anabib almiahi/alsirf alsahi.
yaqae ealaa eatiq malik alwahdat maswuwliat alta'akud min tadfiat almanzil bishakl kaf 'athna' alghiab/alaintiqal, wama 'iilaa dhalika. malik alwahdat hu almaswuwl ean 'adrar alsaqie alnaajimat ean altadfiat ghayr alkafiati.
yajib 'iibqa' simamat aleadim fi almatbakh walhamam walmirhad maftuhatan litajanub 'adrar altakthif wanumui aleafan fi almanzili. malik alwahdat hu almaswuwl ean al'adrar alati tahduth bisabab eadam wujud altahwiati.
fi halat huduth kasr mufaji fi al'anbubu, yajib 'iighlaq simam al'iighlaq ealaa alfur, wayajib alaitisal bi'ahad 'aeda' majlis al'iidarat qabl aistidea' alsabaki. yajib 'iikhtar almajlis fi halat aiktishaf biq alfirash 'aw alsarasir 'aw 'ayi afat 'ukhraa fi almanzil bisabab khatar aintishariha 'iilaa wahadat sakaniat 'ukhraa. yajib ealaa hamili alwahadat tartib eamaliat almuealajat ealaa nafaqatihim alkhasati.
yajib ealaa maliki alwahadat altaqadum bitalab 'iilaa almajlis lilhusul ealaa 'iidhn li'iijra' taghyirat ealaa aljudran alkharijiati/almanatiq alkharijiati, mithl 'iiqamat almizalaat waljudran alaihtiatiat wama 'iilaa dhalika.
jamie halat aldarar almadhkurat 'aelah warubama wayatimu 'iiblagh almajlis bialmasayil al'ukhraa almumathilati. taqum allajnat bitawdih ma 'iidha kan hunak taghtiat taminiat lil'adrar watatahaqaq ma 'iidha kan almabnaa qad yataearad li'adrarin.
al'anshitat wamustawayat aldawda'
yatimu tashjie alsukaan ealaa alhadi min jamie al'anshitat alati qad tasabab 'izeajan liljiran. wamin almustahsan 'iiblagh aljiran fi halat wujud munasabat aijtimaeiat fi alwahdat alsakaniati.
yajib 'an yakun hunak hudu' fi alshaqat kula yawm bayn alsaaeat 11:00 msa'an w 6:00 sbahan, wfqan lilawayih albaladiati.
yutlb 'an taqtasir 'aemal altajdid ealaa saeat aleamal min alsaaeat 8:00 sbahan 'iilaa alsaaeat 8:00 msa'an. alsaaeat 8:00 msa'an fi 'ayaam al'usbue, wabayn 10:00 w 20:00 fi al'ayaam al'ukhraa.
'iizalat althuluj;
'iizalat althuluj min alshurfat hi maswuwliat malik alwahdat / almustajir wamin almuhimi 'an yatima tanfidhuha biaintizami, li'anaha tariq hrubi.
la yajuz ramy althalj fi alshaariei. la yajuz tasaqut althuluj ealaa shurufat 'aw manatiq kharijiat tabieat li'ashab alwahadat al'ukhraa dun alaitifaq ealaa dhalik 'aw 'iizalatihi. tama al'iielan ean 'iizalat althuluj bishakl munazamin.
tarbiat alhayawanati:
yajib 'an takun taeawuniaat al'iiskan fi skatura sadiqatan lilhayawanati. la yahtaj almuqimun 'iilaa altaqadum bitalab lilhusul ealaa tasrih lilhayawanat al'alifati.
yajib 'iibqa' alkilab muqayadatan fi maqari jameiat al'iiskan tawal aleami. 'iidha kanat alqitat bialkhariji, yajib ealaa almalik alta'akud min 'ana alqitat la tusabib 'izeajan li'ashab alwahadat alakhrin.
yajib ealaa malik alhayawan alta'akud min 'iizalat baraz alhayawan min almanatiq almushtarakati/manatiq maliky alwahadat al'ukhraa.
yajib taqdim alshakawaa almutaealiqat bitarbiat alhayawanat ktabyan. yajuz lilmajlis 'an yastadei al'atraf limunaqashat alqadiati.
alqiadat wamawaqif alsayarati:
la yajuz alqiadat fi shawarie altaeawuniat alsakaniat 'iilaa linaql almawadi altibiyat wataslim albadayie hayth tama wade ealamat ealaa dhalika. 'iina rukn alsayaarat fi alshawarie almadhkurat 'aelah yamnae wusul sayaarat al'iiseaf 'aw ghayriha min markabat altawari almuhimati; waqad yatimu rukn alsayaarat 'athna' alghasil wataghyir al'iitarati. tutabiq hayyat mawaqif alsayaarat fi trumsu hadhih alqawaeid watusdir ghramat ealaa almukhalafati.
yusmh birukn alsayaarat faqat fi 'amakin wuquf alsayaarat almuhadadati/mawaqif alsayaarat almukhasasat lilduyufi.
yajib ealaa man tama takhsis mawqif sayaarat lahum 'aw mawqif khasun lilsayaarat 'an yastakhdimuh awlaan, qabl aistikhdam mawqif alsayaarat almushtaraki/alduyufi.
qumamatun:
tatamatae jameiat al'iiskan binizam altakhalus min alnufayat albaladiati, wahu mukhasas lilnufayat almanziliat faqat.
wayatimu aydan altakhalus min alzujaj wal'ashya' alkhatirat al'ukhraa fi hawiat munfasilat lihadha algharadi.
la yanbaghy wade alnufayat kharij sanadiq alqumamati.
alhimayat min alharayiqi:
yanbaghi wade 'ajhizat 'iindhar aldukhan bihayth yumkin samaeuha min jamie ghuraf alnawm mae 'iighlaq albabi.
yajib ealaa almalik sianat 'ajhizat 'iindhar aldukhan ean tariq taghyir albataariat kulu eami, waikhtibaruha snwyan.
yatimu wade mitfa'at alhariq bihayth yumkin alwusul 'iilayha bisuhulatin, wayufadil 'an takun bijanib ghurfat alnuwm.
eind baye almanzili, yajib 'an tabqaa mueadaat alhimayat min alharayiq almatlubat fi almanzili.
'iina mukhalafat qawaeid alnizam tuetabar 'ikhlalaan bialeaqd waqad tuadiy 'iilaa fard euqubatin. qad tuetabar alaintihakat almutakarirat 'aw alkhatirat liqawaeid alnizam bimathabat kharq kabir watuadiy 'iilaa tahdhir kitabi, wafi alhalat alquswaa, 'amr min jameiat al'iiskan bibaye alhisat, rubama earidat lilbaye alqasri.

VEDTEKTER

for Skattøra Borettslag, org nr. 952800450

tilknyttet

Tromsø Boligbyggelag AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.03.1982, sist endret den 13.09.05.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skattøra Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Tromsø kommune og har forretningskontor i Tromsø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Tromsø Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Skattøra borettslag har i samsvar med borettslagsloven § 4-2 godkjent at juridiske andelseiere ihht § 2-1 (3) overfor kan eie inntil 25 andeler.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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



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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om borettslaget har fastsatt forbud mot dyrehold på eiendommen, kan andelseier holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



TBBL
-Boligbyggelaget!

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.



TBBL
-Boligbyggelaget!

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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 og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst ti prosent av andelseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 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.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Skattøra Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 26.03.2026 kl. 18:00

Sted: Clarion Collection Hotel Aurora

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 Skattøra 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.

02.03.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Skattøra Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 26.03.2026

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 Skattøra Borettslag torsdag 26.03.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Skattøra Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 26.03.2026 kl. 18:00
Sted: Clarion Collection Hotel Aurora

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 BYTTE AV REVISOR

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG

5.1 Flertallskrav

5.2 Valg av styremedlemmer

5.3 Valg av varamedlemmer

5.4 Valg av valgkomite

5.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

6 Forslag til ordensregel

7 Bårebukett ved begravelse av borettslagets medlemmer.

8 Gjesteparkering

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Thord Garnes fra bonord er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 18.03.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 200 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/ driftsmidler

3. 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 240.000,-. Dette har vært ujustert siden 2021 og borettslaget ligger lavere enn sammenlignbare borettslag på honorering.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 350.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 20.03.2025).

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 styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer. Åke Johansen og Livchristin Klefstad er på valg. Begge for to år.

Valgkomiteens innstilling er forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Åke Johansen og Livchristin Klefstad velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer. Begge for ett år.

Det har ikke lykkes valgkomiteen å få tak i varamedlemmer og valgkomiteen overlater dette til generalforsamlingen.

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

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges ett nytt medlem til valgkomitèen, for to år. Roy Svartsund står på valg.

Valgkomiteens innstilling er forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Roy Svartsund velges som medlem i valgkomitèen for 2 år.

5.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

6. Forslag til ordensregel

Innmeldt sak fra Ann-Helen Olsen: Ønsker at det kun skal være lov å parkere kjøretøy som har en lovlig registrering og godkjenning både på faste plasser og gjesteparkering.

Kjøretøy som ikke er registrert kan ikke flyttes på en lovlig måte, og vil til tider kunne være til hinder for snørydding, kosting og annet vedlikehold.

Alternativt skaffe brøyteredskap som kan skrape ned til betongdekket selv om det står bil parkert på naboplass. Slik det er nå får de ikke skrapt helt ned, og det blir issvuller når det blir mildvær, som kan være vanskelig å forsere.

Styret har vedlagt ordensregler slik de var vedtatt på generalforsamlingen 20. mars 2025.

Forslag til vedtak:

- Det er kun tillatt å parkere kjøretøy som er lovlig registrert i Motorvognregisteret, har gyldig periodisk kjøretøykontroll (EU-godkjenning) der dette kreves, og som er ansvarsforsikret i samsvar med gjeldende lovgivning.
- Avskiltede kjøretøy, kjøretøy uten gyldig EU-godkjenning eller kjøretøy som ikke er ansvarsforsikret, anses som hensatt og tillates ikke oppstilt på borettslagets eiendom.
- Kjøretøy som parkeres på borettslagets eiendom skal til enhver tid være i driftsmessig stand og kunne flyttes umiddelbart og på lovlig måte ved behov.
- Parkering skal ikke være til hinder for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen, herunder brøyting, snørydding, strøing, feiing, kosting og annet nødvendig arbeid på fellesarealene.
- Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å håndheve ordensreglene. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre at andelseier må flytte fra borettslaget.

Styrets innstilling: Ønske fra beboer at det kun skal være lov å parkere kjøretøy som har en lovlig registrering og godkjenning både på faste plasser og gjesteparkering. Kjøretøy som ikke er registrert kan ikke flyttes på en lovlig måte, og vil til tider kunne være til hinder for snørydding, kosting og annet vedlikehold.

Styrets innstilling til vedtak:

- Det er kun tillatt å parkere kjøretøy som er lovlig registrert i Motorvognregisteret, har gyldig periodisk kjøretøykontroll (EU-godkjenning) der dette kreves, og som er ansvarsforsikret i samsvar med gjeldende lovgivning.
- Avskiltede kjøretøy, kjøretøy uten gyldig EU-godkjenning eller kjøretøy som ikke er ansvarsforsikret, anses som hensatt og tillates ikke oppstilt på borettslagets eiendom.
- Kjøretøy som parkeres på borettslagets eiendom skal til enhver tid være i driftsmessig stand og kunne flyttes umiddelbart og på lovlig måte ved behov.
- Parkering skal ikke være til hinder for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen, herunder brøyting, snørydding, strøing, feiing, kosting og annet nødvendig arbeid på fellesarealene.
- Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å håndheve ordensreglene. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre at andelseier må flytte fra borettslaget.

7. Bårebukett ved begravelse av borettslagets medlemmer.

Innmeldt sak fra Ann-Carin Thuresdatter: Vi har ikke hvert år, men noen få ganger at våre beboere går bort, enten plutselig eller ved sykdom. Ønsker en siste hilsen fra Borettslaget.

Ønsker ett vedtak fra GF på tillatelse til å kjøpe en bårebukett som siste hilsen fra alle I borettslaget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret mandat til å ordne bårebukett ved begravelse når andelseiere i borettslaget går bort.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir styret mandat til å ordne bårebukett ved begravelse når andelseiere i borettslaget går bort.

8. Gjesteparkering

Innmeldt sak fra Johann Stamm: I november ble det innført parkeringsvilkår og -avgift på gjesteparkering. Vilkårene viser at parkeringsplassen er det som heter allmenn vilkårsparkering i Parkeringsforskrifta. Parkeringstilsynet har fått fremlagt skilting og vilkår og de bekrefter dette. Tromsø Parkering kan være uenige, men er også kjente for å ha gjort liknende feil før.
Allmenn vilkårsparkering kommer med ei rekke krav. Dersom kravene i forskrifta ikke er oppfylte og myndighetene kommer på kontroll, kan vi få pålegg om å rette opp manglene og gi virksomheten tvangsmulkt. Vi oppfyller noen krav, men det er to krav i forskrifta vi ikke oppfyller: Universelt utforma betalingsautomat og lademulighet. Kravet om lademulighet kan tilsynet se bort fra om det blir for dyrt å sette opp. Vi har lademulighet på beboerparkeringa, men ikke på gjesteparkeringa.

Forslag til vedtak: Andelseieren foreslår følgende vedtak:

1) Skattøra borettslag slutter å ta betalt for gjesteparkering.

2) Skattøra borettslag ber Tromsø Parkering sette opp universelt utforma parkeringsautomat.

3) Undersøke om borettslaget må tilby lademulighet på gjesteparkeringa og i så fall legge til rette for det.

Styrets innstilling: Styret har vedlagt informasjonen rundt gjesteparkeringen som ble innført for å få bukt med parkeringsutfordringene i borettslaget. Styret har også sjekket om vi er pliktig til å tilby gjester lademulighet, og det er vi ikke.

Styret har også innhentet svar fra Tromsø Parkering, som er forvalter av parkeringsløsningen hos oss. Her er svaret fra fagsjefen:

Plassene ved Skattøra borettslag er reservert for Skattøra borettslag, og ikke ment for allmenheten. Reserveringen fremgår av skiltene, og takstgruppen ligger ikke synlig i EasyPark appens kartfunksjon. Etter vår vurdering er ikke parkeringsplassen åpen for allmenheten, og faller utenfor kravet om automat. Så kan jeg berolige styret med at dersom Parkeringstilsynet kommer på tilsyn, og det viser seg at de ikke er enige i vår vurdering, vil det første som skjer være at vi får varsel om tilsyn, eventuelt pålegg om å gjøre endringer. I så fall vil vi svare ut tilsynets bemerkninger, samt innrette oss etter eventuelle pålegg, og om nødvendig sette opp en automat. For borettslagets del har dette ingen betydning, og dette innebærer heller ingen risiko for dere.

Styrets innstilling er derfor: Saken forkastes da det ikke

foreligger noen grunn til å gjennomføre forslagene til vedtak. Styret fortsetter håndheving av denne løsningen på gjeste-parkeringen, sammen med Tromsø Parkering, til beste for borettslaget.

Årsmelding 2025 for Skattøra Borettslag

Generelle opplysninger

Skattøra Borettslag, org.nr.952800450, er lokalisert i Tromsø kommune.
Boligselskapet består av 144 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP473789. 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. Skattøra Borettslag benytter Bonord for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Skattøra Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært XX. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2025 er kr 1 773 114,-.
Endring i disponible midler i 2025 er kr 312 973,-.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 3 883 313,-.

I tillegg har boligselskapet kr 136 702,- 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, Frode Hvalryg
Styremedlem, Stine Beate Eilertsen
Styremedlem, Ann-Carin Thuresdatter
Styremedlem, Åke Johansen
Styremedlem, Livchristin Klefstad
Varamedlem, Malene Sofie Kjemsaas
Varamedlem, Christopher Olav Sørlie

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter hvor 58 protokollerte saker har vært behandlet, hvor flere av sakene har vært behandlet flere ganger på grunn av kompleksitet. Styret har gjennomført arbeid utenom styremøtene tilsvarende 67% stilling.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

- Reklamasjoner av ulike slag.
- Nye el-ladere til biler grunnet feil med forrige type ladere.
- Nye stikkontakter i garasjer og parkeringsanlegg pga utfordringer med strømoppsettet.

- Vurdert ny leverandør internett/tv i starten av 2025.
- Curo Nord og vedlikehold.
- Hatt to dugnader, en på våren og en på sommeren 2025.
- Møter med Bonord.
- Deltatt i storkundeforum Bonord.
- Behandlet fortløpende saker / akutte tilfeller (vannlekkasje etc) fra andelseiere/ beboere.
- Fått ordnet opp i parkeringsutfordringene som har vært i flere år i borettslaget. Dette er kommet i orden gjennom avtale med Tromsø Parkering.
- Organisert flere fellesmåkinger av snø.
- Fått igangsatt arbeidet ved lekeplassen. Denne sluttføres i 2026.
- Stilt disponibel julenisse til borettslaget på julaften, hvor 8 andelseiere valgte å benytte seg av Skattøra-nissens tjenester til glede for barn og voksne.
- Gjennomført rydding av trær og busker øst for borettslaget.

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

- Ferdigstille lekeplassen.
- Ferdigstille elektrikerarbeid i parkeringsanleggene.
- Arrangere dugnader og sosiale tilstelninger for borettslaget.
- Reklamasjoner og forefallende arbeid.
- Videre oppfølging av Curo Nord avtalen (sommer/vinter/vaktmestertjeneste).
- Vurdere ny tv/internett leverandør som evt presenteres på beboermøte.
- Markere parkeringsplassene på gjesteparkeringen.
- Vurdere å få satt et felles juletre i borettslaget.
- Få Flexit på banen for å sjekke alle ventilasjonbokser før garantien går ut.
- Få gjennomført sjekk av ytterdører i hele borettslaget.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	13 774 398	13 775 947	13 662 384	13 812 148
Andre driftsinntekter	2	242 206	150 000	294 245	237 500
Sum inntekter		**14 016 604**	**13 925 947**	**13 956 629**	**14 049 648**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	29 750	31 960	20 508	38 000
Styrehonorar	4	240 000	240 000	240 000	350 000
Revisjonshonorar	5	16 096	16 096	19 043	16 700
Forretningsførerhonorar		303 258	303 258	288 817	315 500
Konsulenttjenester	6	44 807	65 000	63 189	55 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	75 508	167 000	133 705	300 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	205 823	408 312	9 106	30 000
Annet vedlikehold	9	1 591 681	1 447 160	1 336 447	1 889 441
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	113 109	113 944	73 065	127 520
Kostnader TV/Internett		1 044 239	936 236	925 007	1 066 176
Forsikringsskader		22 000	0	30 000	10 000
Forsikring	11	458 810	460 228	417 969	482 000
Kontingenter		57 600	43 200	57 600	57 600
Eiendomsavgift og renovasjon	12	2 546 908	2 676 971	2 607 404	2 540 000
Energi og brensel	13	149 160	200 000	203 604	220 000
Andre driftskostnader	14	13 513	52 000	24 609	28 070
Avskrivninger	19	26 847	26 847	26 847	13 424
Sum kostnader		**6 939 107**	**7 188 213**	**6 476 919**	**7 539 431**
Driftsresultat		**7 077 497**	**6 737 735**	**7 479 710**	**6 510 217**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	169 096	40 000	152 195	100 000
Finanskostnader	16	5 473 478	5 583 166	5 668 019	5 134 430
Resultat finansposter		**-5 304 382**	**-5 543 166**	**-5 515 825**	**-5 034 430**
Ordinært resultat før skatt		**1 773 114**	**1 194 569**	**1 963 885**	**1 475 787**
Årets resultat		**1 773 114**	**1 194 569**	**1 963 885**	**1 475 787**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 773 114	0	1 963 885	0
Sum disponeringer		**1 773 114**	**0**	**1 963 885**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		3 570 340	3 570 340	2 981 386	3 883 313
Periodens resultat		1 773 114	1 194 569	1 963 885	1 475 787
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		26 847	26 847	26 847	13 424
Avdrag på lån		-1 482 528	-1 467 988	-98 790 773	-1 642 054
Opptak av lån		0	0	97 393 506	0
Innskudd øremerkede midler		-4 461	0	-4 511	0
Endring i disponible midler		**312 973**	**-246 572**	**588 954**	**-152 843**
Sum disponible midler		**3 883 313**	**3 323 768**	**3 570 340**	**3 730 470**

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 24	91 194 396	91 194 396
Tomter	18, 24	5 127 963	5 127 963
Andre driftsmidler	19	13 424	40 272
Sum varige anleggsmidler		**96 335 784**	**96 362 631**
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	20	7 000	7 000
Øremerkede bankinnskudd	21	136 702	132 241
Sum finansielle anleggsmidler		**143 702**	**139 241**
Sum anleggsmidler		**96 479 485**	**96 501 872**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		39 777	17 460
Forskuddsfakturerte kostnader		755 844	698 481
Andre fordringer		146 026	0
Sum fordringer		**941 647**	**715 941**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 804 616	3 640 614
Sum bankinnskudd og kontanter		**3 804 616**	**3 640 614**
Sum omløpsmidler		**4 746 262**	**4 356 556**
SUM EIENDELER		**101 225 748**	**100 858 427**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		14 400	14 400
Opptjent egenkapital 01.01		-40 350 506	-42 314 391
Årets endringer i egenkapital		1 773 114	1 963 885
Sum egenkapital 31.12	**22**	**-38 562 991**	**-40 336 106**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	24, 25	103 975 791	105 458 319
Borettsinnskudd	23, 24	34 950 000	34 950 000
Sum langsiktig gjeld		**138 925 791**	**140 408 319**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 892	24 441
Leverandørgjeld		622 912	554 017
Påløpte renter		101 882	115 162
Påløpte avdrag	24, 25	89 749	82 690
Gjeld finansieringsforetak		15 514	2 239
Forskudd fra kunder		0	7 666
Sum kortsiktig gjeld		**862 949**	**786 215**
Sum gjeld		**139 788 739**	**141 194 533**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**101 225 748**	**100 858 427**

31.03.26
Skattøra Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Frode Hvalryg Styreleder	Livchristin Klefstad Styremedlem	Ann-Carin Thuresdatter Styremedlem
Åke Johansen Styremedlem	Stine Beate Eilertsen 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	5 687 808	5 687 775	5 522 160	5 858 408
Garasjeleie	73 440	73 440	73 440	80 784
Parkeringsleie	27 390	27 360	27 360	30 096
Tilleggslån	685 032	685 408	681 672	660 796
Renter lån	5 088 504	5 088 727	5 158 032	4 687 333
TV - Internett	934 848	936 236	981 504	1 066 176
Avdrag lån	1 277 376	1 277 001	1 218 216	1 428 555
Sum	**13 774 398**	**13 775 947**	**13 662 384**	**13 812 148**

Borettslaget består av 144 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Brøyterefusjon	146 026	130 000	142 465	150 000
Inntekter elbillading	81 724	20 000	51 780	87 500
Andre inntekter	14 456	0	100 000	0
Sum	**242 206**	**150 000**	**294 245**	**237 500**

Andre inntekter er innbetalt erstatning for ødelagt elbillader.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre honorarer	10 000	13 000	0	10 350
Arbeidsgiveravgift	19 750	18 960	18 960	27 650
Yrkesskadeforsikring	0	0	1 548	0
Sum	**29 750**	**31 960**	**20 508**	**38 000**

Boligselskapet har ingen ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Andre honorar er godtgjørelse til represantant fra borettslaget til Stakkevollan Velforening.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	240 000	240 000	240 000	350 000
Sum	**240 000**	**240 000**	**240 000**	**350 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	16 096	16 096	19 043	16 700
Sum	**16 096**	**16 096**	**19 043**	**16 700**

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	10 700	15 000	12 076	15 000
Teknisk rådgivning	34 107	50 000	51 113	40 000
Sum	**44 807**	**65 000**	**63 189**	**55 000**

Økonomisk rådgivning er bistand fra Bonord til varsling av GF og endring av felleskostnader.
Teknisk rådgivning er:
Søknad om brøyterefusjon kr 1 688
Prosjektledelse fra Bonord kr 32 418 for oppfølging etter renovering.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	24 750	150 000	104 741	250 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	7 697	11 000	28 964	30 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	43 061	6 000	0	20 000
Sum	**75 508**	**167 000**	**133 705**	**300 000**

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	1 888	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	205 823	408 312	7 219	30 000
Sum	**205 823**	**408 312**	**9 106**	**30 000**

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	1 236 986	100 000	937 241	1 109 441
Sommer- og vintervedlikehold	0	777 160	339 420	400 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	343 195	550 000	40 788	350 000
Annet vedlikehold	11 500	20 000	18 998	30 000
Sum	**1 591 681**	**1 447 160**	**1 336 447**	**1 889 441**

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	0	10 944	0	10 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	99 934	100 000	73 065	100 000
Diverse serviceavtaler	0	3 000	0	0
Internkontrollsystem (HMS)	13 175	0	0	14 520
Vedlikeholdsplan	0	0	0	3 000
Sum	**113 109**	**113 944**	**73 065**	**127 520**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	445 034	445 228	404 306	467 000
Premie sikringsfond felleskostnader	13 776	15 000	13 663	15 000
Sum	**458 810**	**460 228**	**417 969**	**482 000**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 907 791	2 057 327	1 987 758	1 900 000
Eiendoms- og festeavgift	639 117	619 644	619 646	640 000
Sum	**2 546 908**	**2 676 971**	**2 607 404**	**2 540 000**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	149 160	200 000	203 604	220 000
Sum	**149 160**	**200 000**	**203 604**	**220 000**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Driftsmateriale	0	4 000	889	2 070
Kontorrekvisita	735	10 000	8 903	2 000
Kurs, reiser, møter	2 945	0	1 100	2 000
Elektronisk kommunikasjon	0	8 000	2 536	2 000
Styrekostnader	0	5 000	0	5 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	5 000	6 000	5 000	5 000
Bank og kortgebyrer	2 961	4 000	2 806	3 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	2 000
Andre driftskostnader	-2	15 000	1 500	5 000
Sum	**13 513**	**52 000**	**24 609**	**28 070**

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	169 096	40 000	152 195	100 000
Sum	**169 096**	**40 000**	**152 195**	**100 000**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	5 473 478	5 583 166	5 668 019	5 134 430
Sum	**5 473 478**	**5 583 166**	**5 668 019**	**5 134 430**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Rehabilitering	Kodelås garasjeanlegg	Trapp med overbygg	Rehabilitering garasjeanegg	Fiber
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 548 456	912 850	32 452	85 798	2 220 463	820 800
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 548 456	912 850	32 452	85 798	2 220 463	820 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 548 456	912 850	32 452	85 798	2 220 463	820 800
Anskaffelsesår :	1982	2001	2008	2010	2017	2019
Antatt levetid i år :						

	El-Bil lading	Rehabilitering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	431 318	25 142 259
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	431 318	25 142 259
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	431 318	25 142 259
Anskaffelsesår :	2022	2022
Antatt levetid i år :		

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

Note 18 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 127 963
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 127 963
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 127 963
Anskaffelsesår :	1982
Antatt levetid i år :	

Gnr 125/bnr 473

Note 19 - Andre driftsmidler

	Honda Snøfreser	Canon kopimaskin	Postkasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	38 900	37 123	268 476
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	38 900	37 123	268 476
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 900	37 123	255 051
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	13 424
Årets avskrivninger :	0	0	26 847
Anskaffelsesår :	2014	2014	2016
Antatt levetid i år :	5	5	10

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Aksjer og andeler

	Antall aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Soldagen Barnehage AS	2	3 500	7 000
Sum aksjer og andeler			**7 000**

Den samlede aksjekapitalen i Soldagen Barnehage AS er på kr. 158.000,-

Note 21 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	132 241	127 729
Innskudd	4 461	4 511
Sum	**136 702**	**132 241**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 22 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	14 400	14 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-40 350 506	-42 314 391
Årets endringer i egenkapital	1 773 114	1 963 885
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-38 562 991**	**-40 336 106**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

EK er negativ pga renovering av borettslaget som pågikk i 6 år. Ble avsluttet i 2023 og 80% av rehabiliteringen er kostnadsført på vedlikehold. Arbeidene ble finansiert med låneopptak.

Note 23 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	34 950 000	34 950 000
Sum	**34 950 000**	**34 950 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 24 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	139 015 540	140 491 009
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	96 322 359	96 322 359

Note 25 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Renovering - Grønt lån	Rehabilitering garasje/parkeringsan		Renovering - Grønt lån
Lånenummer:	**16368390449**	**12134751272**	**12119309687**	**16368390457**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2017	2011	2024
Rentesats:	4.95 %	5.05 %	5.05 %	4.95 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	29.03.2058	15.05.2047	01.07.2030	29.06.2058
Opprinnelig lånebeløp:	1 566 284	9 135 000	3 965 309	95 827 222
Lånesaldo 01.01:	1 553 644	7 513 739	1 407 629	95 065 997
Avdrag i perioden:	17 748	174 923	213 987	1 068 811
Lånesaldo 31.12:	**1 535 896**	**7 338 816**	**1 193 642**	**93 997 186**
Saldo 5 år frem i tid:	1 425 702	6 261 489	0	87 356 610

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119309687	8	9 481	75 848
	2	9 286	18 572
	8	9 178	73 424
	11	9 043	99 473
	4	8 983	35 932
	7	8 978	62 846
	10	8 740	87 400
	20	8 411	168 220
	16	8 345	133 520
	36	8 108	291 888
	4	6 907	27 628
	18	6 604	118 872
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134751272	68	78 630	5 346 840
	76	26 210	1 991 960
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368390449	1	105 067	105 067
	20	54 452	1 089 040
	37	9 237	341 769
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368390457	8	746 587	5 972 696
	2	731 237	1 462 474
	8	722 731	5 781 848

Pantegjeld i kredittinstitusjon

11	712 152	7 833 672
4	707 381	2 829 524
7	706 966	4 948 762
10	688 296	6 882 960
20	662 365	13 247 300
16	657 179	10 514 864
36	638 510	22 986 360
4	543 916	2 175 664
18	520 060	9 361 080

Resultat og balanse med noter for Skattøra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skattøra Borettslag

Styreleder	Frode Hvalryg (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Åke Johansen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Livchristin Klefstad (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Stine Beate Eilertsen (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Ann-Carin Thuresdatter (sign.)	16.03.2026

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 Skattøra Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skattøra 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 6SQIR-FCSDK-KM713-UDKLW-XNDI3-2B4NQ

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, 17. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6SQIR-FCSDK-KM713-UDKLW-XNDI3-2B4NQ

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: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-17 14:36:08 UTC

QES

bankID

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 6SQIR-FCSDK-KM713-UDKLW-XNDI3-2B4NQ

ORDENSREGLER SKATTØRA BORETTSLAG,

Vedtatt i Generalforsamlingen 20. mars 2025

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. For å sikre beboernes trivsel og hygge, oppnås dette ved at alle følger ordensreglene og opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere som leier ut sin bolig plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.

Leiligheten:
Leiligheten skal benyttes til boligformål.

Andelseier plikter å ta vare på boligen og borettslagets fellesarealer. Bruk av boligen og borettslagets fellesarealer må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere. (ref. borettslagsloven § 5-11). Brudd på denne vedlikeholdsplikten kan medføre erstatningsansvar.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vann/avløpsrør. Andelseier er ansvarlig for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær/ flytting etc. Andelseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Andelseier er ansvarlig for skader som oppstår på grunn av manglende ventilering.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, en i styret kontaktes før rørlegger tilkalles. Det må meldes fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen av hensyn til risiko for spredning til andre boenheter. Andelseier må for egen regning sørge for sanering.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, levegger etc.

Alle skadesaker som nevnt ovenfor og evt. andre lignende saker meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Aktiviteter og støynivå
Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det oppfordres til å gi naboer beskjed hvis det skal være sosiale tilstelninger i boenheten.
Det skal være ro i leiligheten alle dager mellom klokken 23:00 - 06.00, ihht kommunale regler.
Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 20.00 andre dager.

Snørydding;
Snømåking av veranda er andelseier/leietakers ansvar og viktig at det utføres jevnlig, fordi det er rømningsvei.
Snø må ikke kastes ut i gaten. Snø skal ikke ned på/over på andre andelseieres veranda eller uteområde uten at dette er avtalt eller fjernes. Organisert snørydding blir annonsert.

Dyrehold:
Skattøra borettslag skal være dyrevennlig. Ingen beboere trenger å søke om tillatelse til husdyr.
Hund må holdes i bånd på borettslagets område hele året. Ved utegående katt må eier påse at katten ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere.
Dyrets eier må påse at dyrets avføring fjernes fra fellesarealer/andre andelseieres område.
Klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken.

Kjøring og parkering:
Kjøring i gatene i borettslaget er kun tillatt for syketransport og vareleveranse der dette er merket. Parkering i de nevnte gatene hindrer viktig tilgang for ambulanse eller andre utrykningskjøretøy, parkering kan utføres i forbindelse med vask og dekkskift. Tromsø parkering håndhever disse områdene og gir bøter for overtredelser.
Parkering er kun tillatt på merkede parkeringsplasser/gjesteparkeringer.
De som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass, benytter den først, før fellesparkeringen/gjesteparkeringen benyttes.

Søppel:
Borettslaget har kommunal søppeltømming, og er kun beregnet til husholdningsavfall.
Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Brannvern:
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.
Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år, og testes årlig.
Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner. Gjentatte eller alvorlige brudd på ordensreglene kan anses som vesentlig mislighold og medføre skriftlig advarsel, og i ytterste konsekvens føre til pålegg fra borettslaget om salg av andelen, evt. begjæring om tvangssalg.

RULES OF ORDERS SKATTØRA BORETTSLAG,
Adopted at the General Meeting on March 20, 2025 (Google-translated, errors may occur)

The rules of order are intended to maintain peace and order in the housing association, and to ensure a good living environment by everyone taking each other into account. To ensure the residents' well-being and comfort, this is achieved by everyone following the rules of order and acting with consideration and understanding towards each other. The rules of order apply to everyone who stays in the housing association. Unit owners who rent out their home are obliged to make the tenant familiar with the content of the rules of order.

The apartment:
The apartment must be used for residential purposes. The unit owner is obliged to take care of the home and the common areas of the housing association. Use of the home and the common areas of the housing association must not be unreasonable or unnecessary to the detriment or inconvenience of other unit owners. (ref. borettslagsloven § 5-11). Breach of this maintenance obligation may result in liability for damages.

All rooms must be kept heated during the cold season for reasons of water/drainage pipes. The unit owner is responsible for ensuring that the home is sufficiently heated during absences/movements, etc. The unit owner is responsible for frost damage caused by insufficient heating. Exhaust valves in the kitchen, bathroom and toilet must be kept open to avoid condensation damage and mold growth in the home. The unit owner is responsible for damage that occurs due to lack of ventilation.

In the event of a sudden pipe break, the stopcock must be closed immediately, and a member of the board must be contacted before a plumber is called. The board must be notified if bedbugs, cockroaches or other pests are discovered in the home due to the risk of spreading to other units. The unit owner must arrange for remediation at their own expense. The unit owner must apply to the board for permission to make interventions in external walls/outdoor areas, such as setting up awnings, retaining walls, etc.

All damage cases as mentioned above and any other similar cases must be reported to the board. The board clarifies whether there is insurance coverage for the damage and checks whether the building may be damaged.

Activities and noise levels
Residents are encouraged to limit all activities that may disturb their neighbors. They are encouraged to notify their neighbors if there are going to be social events in the apartment. The apartment must be quiet every day between 11:00 PM and 6:00 AM, in accordance with municipal regulations. Renovation work is requested to be limited to the time period 8:00 AM to 8:00 PM on weekdays, and between 10:00 AM and 8:00 PM on other days.

Snow removal;
Snow removal from the veranda is the responsibility of the unit owner/tenant and it is important that it is carried out regularly, because it is an escape route.
Snow must not be thrown into the street. Snow must not fall onto/over other unit owners' verandas or outdoor areas without this having been agreed upon or removed. Organized snow removal will be announced.

Animal husbandry:
Skattøra housing association shall be animal-friendly. No residents need to apply for a permit for pets. Dogs must be kept on a leash on the housing association's premises all year round. If a cat is allowed outside, the owner must ensure that the cat does not cause a nuisance to other unit owners. The owner of the animal must ensure that the animal's feces are removed from common areas/other unit owners' areas. Complaints about keeping animals must be made in writing. The board may summon the parties to meetings in the case.

Driving and parking:
Driving in the streets of the housing association is only permitted for medical transport and delivery of goods where this is marked. Parking in the aforementioned streets prevents important access for ambulances or other emergency vehicles, parking may be carried out in connection with washing and tire changes. Tromsø parking enforces these areas and issues fines for violations. Parking is only permitted in marked parking spaces/guest parking.
Those who have been allocated a garage or their own parking space, use it first, before using the common parking/guest parking.

Garbage:
The housing association has a municipal garbage disposal, and is intended for household waste only. Glass and other dangerous objects are also thrown into separate containers for this purpose. Waste should not be placed outside the garbage cans.

Fire protection:
Smoke alarms must be located so that they can be heard from all bedrooms with the door closed Smoke alarms must be maintained by the owner by changing the battery every year, and tested annually. The fire extinguisher must be located so that it is easily accessible, preferably in connection with the bedroom. When selling the home, the required fire protection equipment must remain in the home.

Violations of the rules of order are to be considered a breach and may lead to sanctions. Repeated or serious violations of the rules of order may be considered a significant breach and result in a written warning, and in the extreme case lead to an order from the housing association to sell the share, or possibly a petition for forced sale.

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL MUNICIPAL DE SKATTÖRA,
Adopté à l'Assemblée générale le 20 mars 2025 (Google traduit. une erreur peut être)

Le règlement intérieur est là pour maintenir la paix et l'ordre dans la copropriété et pour assurer un bon cadre de vie en veillant à ce que chacun soit prévenant envers les autres. Pour assurer le bien-être et le confort des résidents, cela se fait par le respect des règles d'ordre par chacun et par le fait d'agir avec considération et compréhension les uns envers les autres. Le règlement intérieur s'applique à tous les résidents de la copropriété. Les propriétaires d'unités qui louent leur résidence sont tenus de faire connaître au locataire le contenu des règles de conduite.

L'appartement:
L'appartement est destiné à être utilisé à des fins résidentielles.
Les propriétaires d'unités sont tenus de prendre soin de leur logement et des parties communes de la copropriété. L'utilisation du logement et des parties communes de l'association de logement ne doit pas nuire ou gêner de manière déraisonnable ou inutile les autres propriétaires d'unités. (ref. borettslagsloven § 5-11). Le manquement à cette obligation d'entretien peut entraîner une responsabilité en matière de dommages et intérêts.
Toutes les pièces doivent être maintenues chauffées pendant la saison froide en raison des conduites d'eau/d'évacuation. Le propriétaire de l'unité est responsable de s'assurer que la maison est suffisamment chauffée pendant son absence/déménagement, etc. Le propriétaire de l'unité est responsable des dommages causés par le gel en raison d'un chauffage inadéquat.
Les soupapes d'échappement de la cuisine, de la salle de bain et des toilettes doivent être maintenues ouvertes pour éviter les dommages causés par la condensation et la formation de moisissures dans la maison. Le propriétaire de l'unité est responsable des dommages survenant en raison d'un manque de ventilation.
En cas de rupture soudaine d'une canalisation, le robinet d'arrêt doit être fermé immédiatement et un membre du conseil doit être contacté avant d'appeler un plombier. Le conseil doit être informé si des punaises de lit, des cafards ou d'autres parasites sont découverts dans la maison en raison du risque de propagation à d'autres unités résidentielles. Les porteurs de parts doivent prendre les dispositions nécessaires pour remédier à la situation à leurs propres frais.

Les propriétaires d'unités doivent demander au conseil l'autorisation d'apporter des modifications aux murs extérieurs/espaces extérieurs, comme l'installation d'auvents, de murs de soutènement, etc. Tous les cas de dommages mentionnés ci-dessus et éventuellement d'autres questions similaires sont signalées au conseil. Le conseil vérifie s'il existe une couverture d'assurance pour les dommages et vérifie si le bâtiment peut être endommagé.

Activités et niveaux de bruit
Les résidents sont encouragés à limiter toutes les activités qui pourraient perturber les voisins. Il est recommandé d'informer les voisins s'il y aura des événements sociaux dans le logement.
Le calme doit régner dans l'appartement tous les jours entre 23h00 et 6h00, conformément à la réglementation municipale. Il est demandé que les travaux de rénovation soient limités aux heures de 8h00 à 20h00. 20h00 en semaine, et entre 10h00 et 20h00 les autres jours.

Déneigement;
Le déneigement de la véranda est la responsabilité du propriétaire/locataire de l'unité et il est important qu'il soit effectué régulièrement, car il s'agit d'une voie d'évacuation. La neige ne doit pas être jetée dans la rue. La neige ne doit pas tomber sur/au-dessus des vérandas ou des espaces extérieurs des autres propriétaires d'unités sans que cela ait été convenu ou enlevé. Un déneigement organisé est annoncé.

Élevage:
Les coopératives d'habitation de Skattøra doivent être respectueuses des animaux. Aucun résident n'a besoin de demander un permis pour animaux de compagnie. Les chiens doivent être tenus en laisse dans les locaux de la société de logement toute l'année. Si le chat est à l'extérieur, le propriétaire doit s'assurer que le chat ne cause pas de nuisance aux autres propriétaires de l'unité. Le propriétaire de l'animal doit s'assurer que les excréments de l'animal sont retirés des parties communes/des zones des autres propriétaires de l'unité. Les plaintes concernant l'élevage des animaux doivent être formulées par écrit. Le conseil peut convoquer les parties aux discussions sur l'affaire.

Conduite et stationnement:
La circulation dans les rues de la coopérative d'habitation n'est autorisée que pour le transport médical et les livraisons de marchandises, là où cela est indiqué. Le stationnement dans les rues susmentionnées empêche l'accès important des ambulances ou autres véhicules d'urgence, le stationnement peut être effectué en relation avec le lavage et le changement de pneus. Le service de stationnement de Tromsø veille au respect de ces zones et inflige des amendes en cas d'infraction. Le stationnement n'est autorisé que sur les places de stationnement signalées/parkings invités. Ceux à qui est attribué un garage ou une place de parking privée l'utilisent en premier, avant d'utiliser le parking commun/invités.

Ordures:
La société de logement dispose d'un système d'élimination des déchets municipaux, destiné uniquement aux déchets ménagers. Le verre et les autres objets dangereux sont également jetés dans des conteneurs séparés à cet effet. Les déchets ne doivent pas être déposés en dehors des poubelles.

Protection incendie:
Les détecteurs de fumée doivent être placés de manière à pouvoir être entendus depuis toutes les chambres, porte fermée. Les détecteurs de fumée doivent être entretenus par le propriétaire en changeant la pile chaque année et testés annuellement. L'extincteur est placé de manière à être facilement accessible, de préférence à côté de la chambre. Lors de la vente de la maison, l'équipement de protection incendie requis doit rester dans la maison.
La violation des règles de l'ordre est considérée comme une rupture de contrat et peut entraîner des sanctions. Les violations répétées ou graves du règlement intérieur peuvent être considérées comme une infraction grave et donner lieu à un avertissement écrit et, dans le cas extrême, à une ordonnance de la société de logement de vendre la part, éventuellement à une demande de vente forcée.

،قواعد الإجراءات لمجلس مقاطعة سكاتورا
.تم اعتماده في الجمعية العامة بتاريخ 20 مارس 2025

تمت الترجمة بواسطة جوجل .قد تحدث أخطاء

إن قواعد النظام موجودة للحفاظ على السلام والنظام في جمعية الإسكان، ولضمان بيئة معيشية جيدة من خلال التأكد من أن الجميع يعتبرون بعضهم البعض .ولضمان راحة ورفاهية السكان، يتحقق ذلك من خلال التزام الجميع بقواعد النظام والتصرف باعتبار وتفهم تجاه بعضهم البعض .تنطبق قواعد النظام على جميع المقيمين في جمعية الإسكان .يتوجب على مالكي الوحدات الذين يؤجرون مسكنهم أن يطلعوا المستأجر على محتوى قواعد السلوك.

:الشقة
.سيتم إستخدام الشقة لأغراض سكنية

يتوجب على مالكي الوحدات الاهتمام بالمناطق المشتركة في المنزل والشقة .يجب ألا يؤدي استخدام المنزل والمناطق المشتركة في جمعية الإسكان إلى الإضرار أو إزعاج مالكي الوحدات الآخرين بشكل غير معقول أو غير ضروري) .راجع قانون التعاونيات السكنية المادة 5-11 .(قد يؤدي الإخلال بهذا الالتزام بالصيانة إلى تحمل المسؤولية عن الأضرار.

يجب إبقاء جميع الغرف دافئة خلال موسم البرد بفضل أنابيب المياه/الصرف الصحي .يقع على عاتق مالك الوحدة مسؤولية التأكد من تدفئة المنزل بشكل كافٍ أثناء الغياب/الانتقال، وما إلى ذلك .مالك الوحدة هو المسؤول عن أضرار الصقيع الناجمة عن التدفئة غير الكافية.

يجب إبقاء صمامات العادم في المطبخ والحمام والمرحاض مفتوحة لتجنب أضرار التكثيف ونمو العفن في المنزل .مالك الوحدة هو المسؤول عن الأضرار التي تحدث بسبب عدم وجود التهوية.

في حالة حدوث كسر مفاجئ في الأنبوب، يجب إغلاق صمام الإغلاق على الفور، ويجب الاتصال بأحد أعضاء مجلس الإدارة قبل استدعاء السباك .يجب إخطار المجلس في حالة اكتشاف بق الفراش أو الصراصير أو أي آفات أخرى في المنزل بسبب خطر انتشارها إلى وحدات سكنية أخرى .يجب على حاملي الوحدات ترتيب عملية المعالجة على نفقتهم الخاصة.

يجب على مالكي الوحدات التقدم بطلب إلى المجلس للحصول على إذن لإجراء تغييرات على الجدران الخارجية/المناطق الخارجية، مثل إقامة المظلات والجدران الاحتياطية وما إلى ذلك.

جميع حالات الضرر المذكورة أعلاه وربما ويتم إبلاغ المجلس بالمسائل الأخرى المماثلة .تقوم اللجنة بتوضيح ما إذا كان هناك تغطية تأمينية للأضرار وتتحقق ما إذا كان المبنى قد يتعرض لأضرار.

الأنشطة ومستويات الضوضاء
يتم تشجيع السكان على الحد من جميع الأنشطة التي قد تسبب إزعاجًا للجيران .ومن المستحسن إبلاغ الجيران في حالة وجود مناسبات اجتماعية في الوحدة السكنية.
.يجب أن يكون هناك هدوء في الشقة كل يوم بين الساعة 11:00 مساءً و 6:00 صباحًا، وفقًا للوائح البلدية
يُطلب أن تقتصر أعمال التجديد على ساعات العمل من الساعة 8:00 صباحًا إلى الساعة 8:00 مساءً .الساعة 8:00 مساءً .في أيام الأسبوع، وبين 10:00 و 20:00 في الأيام الأخرى

إزالة الثلوج؛
.إزالة الثلوج من الشرفة هي مسؤولية مالك الوحدة /المستأجر ومن المهم أن يتم تنفيذها بانتظام، لأنها طريق هروب

لا يجوز رمي الثلج في الشارع .لا يجوز تساقط الثلوج على شرفات أو مناطق خارجية تابعة لأصحاب الوحدات الأخرى دون الاتفاق على ذلك أو إزالته .تم الإعلان عن إزالة الثلوج بشكل منظم.

:تربية الحيوانات
يجب أن تكون تعاونيات الإسكان في سكاتورا صديقة للحيوانات .لا يحتاج المقيمون إلى التقدم بطلب للحصول على تصريح للحيوانات الأليفة.
يجب إبقاء الكلاب مقيدة في مقر جمعية الإسكان طوال العام .إذا كانت القطة بالخارج، يجب على المالك التأكد من أن القطة لا تسبب إزعاجًا لأصحاب الوحدات الآخرين.
.يجب على مالك الحيوان التأكد من إزالة براز الحيوان من المناطق المشتركة/مناطق مالكي الوحدات الأخرى
.يجب تقديم الشكاوى المتعلقة بتربية الحيوانات كتابيًا .يجوز للمجلس أن يستدعي الأطراف لمناقشة القضية

:القيادة ومواقف السيارات
لا يجوز القيادة في شوارع التعاونية السكنية إلا لنقل المواد الطبية وتسليم البضائع حيث تم وضع علامة على ذلك .إن ركن السيارة في الشوارع المذكورة أعلاه يمنع وصول سيارات الإسعاف أو غيرها من مركبات الطوارئ المهمة؛ وقد يتم ركن السيارة أثناء الغسيل وتغيير الإطارات .تطبق هيئة مواقف السيارات في ترومسو هذه القواعد وتصدر غرامات على المخالفات.
.يُسمح بركن السيارات فقط في أماكن وقوف السيارات المحددة/مواقف السيارات المخصصة للضيوف
يجب على من تم تخصيص موقف سيارات لهم أو موقف خاص للسيارات أن يستخدموه أولاً، قبل استخدام موقف السيارات المشترك/الضيوف.

:قمامة
.تتمتع جمعية الإسكان بنظام التخلص من النفايات البلدية، وهو مخصص للنفايات المنزلية فقط
.ويتم أيضًا التخلص من الزجاج والأشياء الخطرة الأخرى في حاويات منفصلة لهذا الغرض
.لا ينبغي وضع النفايات خارج صناديق القمامة

:الحماية من الحرائق
.ينبغي وضع أجهزة إنذار الدخان بحيث يمكن سماعها من جميع غرف النوم مع إغلاق الباب
.يجب على المالك صيانة أجهزة إنذار الدخان عن طريق تغيير البطارية كل عام، واختبارها سنويًا
.يتم وضع مطفأة الحريق بحيث يمكن الوصول إليها بسهولة، ويفضل أن تكون بجانب غرفة النوم
.عند بيع المنزل، يجب أن تبقى معدات الحماية من الحرائق المطلوبة في المنزل

إن مخالفة قواعد النظام تعتبر إخلالاً بالعقد وقد تؤدي إلى فرض عقوبات .قد تعتبر الانتهاكات المتكررة أو الخطيرة لقواعد النظام بمثابة خرق كبير وتؤدي إلى تحذير كتابي، وفي الحالة القصوى، أمر من جمعية الإسكان ببيع الحصة، ربما عريضة للبيع القسري.

qawaeid al'iijra'at limajlis muqataeat skatura,
tama aetimaduh fi aljameiat aleamat bitarikh 20 mars 2025
tamat altarjamat biwasitat jujil. qad tahduth 'akhta'

'iina qawaeid alnizam mawjudat lilhifaz ealaa alsalam walnizam fi jameiat al'iiskan, walidaman biyat maeishiat jayidat min khilal alta'akud min 'ana aljamie yaetabirun baedahum albaedi. walidaman rahat warafahiat alsukaan, yatahaqaq dhalik min khilal ailtizam aljamie biqawaeid alnizam waltasaruf biaietibar watafahum tujah baedihim albaed. tantabiq qawaeid alnizam ealaa jamie almuqimin fi jameiat al'iiskan. yatawajab ealaa maliki alwahadat aladhin yuajirun maskanahum 'an yatlieuu almustajar ealaa muhtawaa qawaeid alsuluki.
alshaqatu:
sayatimu 'iistikhdam alshaqat li'aghrad sakaniatin.
yatawajab ealaa maliki alwahadat alaihtimam bialmanatiq almushtarakat fi almanzil walshaqati.
yajib 'alaa yuadiy aistikhdam almanzil walmanatiq almushtarakat fi jameiat al'iiskan 'iilaa al'iidrar 'aw 'iizeaj maliki alwahadat alakharin bishakl ghayr maequl 'aw ghayr daruriin. (rajie qanun altaeawuniaat alsakaniat almadat 5-11). qad yuadiy al'iikhlal bihadha alailtizam bialsiyanat 'iilaa tahamul almaswuwliat ean al'adrari.
yajib 'iibqa' jamie alghuraf dafiatan khilal mawsim albard bifadl 'anabib almiahi/alsirf alsahi.
yaqae ealaa eatiq malik alwahdat maswuwliat alta'akud min tadfiat almanzil bishakl kaf 'athna' alghiab/alaintiqal, wama 'iilaa dhalika. malik alwahdat hu almaswuwl ean 'adrar alsaqie alnaajimat ean altadfiat ghayr alkafiati.
yajib 'iibqa' simamat aleadim fi almatbakh walhamam walmirhad maftuhatan litajanub 'adrar altakthif wanumui aleafan fi almanzili. malik alwahdat hu almaswuwl ean al'adrar alati tahduth bisabab eadam wujud altahwiati.
fi halat huduth kasr mufaji fi al'anbubu, yajib 'iighlaq simam al'iighlaq ealaa alfur, wayajib alaitisal bi'ahad 'aeda' majlis al'iidarat qabl aistidea' alsabaki. yajib 'iikhtar almajlis fi halat aiktishaf biq alfirash 'aw alsarasir 'aw 'ayi afat 'ukhraa fi almanzil bisabab khatar aintishariha 'iilaa wahadat sakaniat 'ukhraa. yajib ealaa hamili alwahadat tartib eamaliat almuealajat ealaa nafaqatihim alkhasati.
yajib ealaa maliki alwahadat altaqadum bitalab 'iilaa almajlis lilhusul ealaa 'iidhn li'iijra' taghyirat ealaa aljudran alkharijiati/almanatiq alkharijiati, mithl 'iiqamat almizalaat waljudran alaihtiatiat wama 'iilaa dhalika.
jamie halat aldarar almadhkurat 'aelah warubama wayatimu 'iiblagh almajlis bialmasayil al'ukhraa almumathilati. taqum allajnat bitawdih ma 'iidha kan hunak taghtiat taminiat lil'adrar watatahaqaq ma 'iidha kan almabnaa qad yataearad li'adrarin.
al'anshitat wamustawayat aldawda'
yatimu tashjie alsukaan ealaa alhadi min jamie al'anshitat alati qad tasabab 'izeajan liljiran. wamin almustahsan 'iiblagh aljiran fi halat wujud munasabat aijtimaeiat fi alwahdat alsakaniati.
yajib 'an yakun hunak hudu' fi alshaqat kula yawm bayn alsaaeat 11:00 msa'an w 6:00 sbahan, wfqan lilawayih albaladiati.
yutlb 'an taqtasir 'aemal altajdid ealaa saeat aleamal min alsaaeat 8:00 sbahan 'iilaa alsaaeat 8:00 msa'an. alsaaeat 8:00 msa'an fi 'ayaam al'usbue, wabayn 10:00 w 20:00 fi al'ayaam al'ukhraa.
'iizalat althuluj;

'iizalat althuluj min alshurfat hi maswuwliat malik alwahdat / almustajir wamin almuhimi 'an yatima tanfidhuha biaintizami, li'anaha tariq hrubi.
la yajuz ramy althalj fi alshaariei. la yajuz tasaqut althuluj ealaa shurufat 'aw manatiq kharijiat tabieat li'ashab alwahadat al'ukhraa dun alaitifaq ealaa dhalik 'aw 'iizalatihi. tama al'iielan ean 'iizalat althuluj bishakl munazamin.
tarbiat alhayawanati:
yajib 'an takun taeawuniaat al'iiskan fi skatura sadiqatan lilhayawanati. la yahtaj almuqimun 'iilaa altaqadum bitalab lilhusul ealaa tasrih lilhayawanat al'alifati.
yajib 'iibqa' alkilab muqayadatan fi maqari jameiat al'iiskan tawal aleami. 'iidha kanat alqitat bialkhariji, yajib ealaa almalik alta'akud min 'ana alqitat la tusabib 'izeajan li'ashab alwahadat alakhrin.
yajib ealaa malik alhayawan alta'akud min 'iizalat baraz alhayawan min almanatiq almushtarakati/manatiq maliky alwahadat al'ukhraa.
yajib taqdim alshakawaa almutaealiqat bitarbiat alhayawanat ktabyan. yajuz lilmajlis 'an yastadei al'atraf limunaqashat alqadiati.
alqiadat wamawaqif alsayarati:
la yajuz alqiadat fi shawarie altaeawuniat alsakaniat 'iilaa linaql almawadi altibiyat wataslim albadayie hayth tama wade ealamat ealaa dhalika. 'iina rukn alsayaarat fi alshawarie almadhkurat 'aelah yamnae wusul sayaarat al'iiseaf 'aw ghayriha min markabat altawari almuhimati; waqad yatimu rukn alsayaarat 'athna' alghasil wataghyir al'iitarati. tutabiq hayyat mawaqif alsayaarat fi trumsu hadhih alqawaeid watusdir ghramat ealaa almukhalafati.
yusmh birukn alsayaarat faqat fi 'amakin wuquf alsayaarat almuhadadati/mawaqif alsayaarat almukhasasat lilduyufi.
yajib ealaa man tama takhsis mawqif sayaarat lahum 'aw mawqif khasun lilsayaarat 'an yastakhdimuh awlaan, qabl aistikhdam mawqif alsayaarat almushtaraki/alduyufi.
qumamatun:
tatamatae jameiat al'iiskan binizam altakhalus min alnufayat albaladiati, wahu mukhasas lilnufayat almanziliat faqat.
wayatimu aydan altakhalus min alzujaj wal'ashya' alkhatirat al'ukhraa fi hawiat munfasilat lihadha algharadi.
la yanbaghy wade alnufayat kharij sanadiq alqumamati.
alhimayat min alharayiqi:
yanbaghi wade 'ajhizat 'iindhar aldukhan bihayth yumkin samaeuha min jamie ghuraf alnawm mae 'iighlaq albabi.
yajib ealaa almalik sianat 'ajhizat 'iindhar aldukhan ean tariq taghyir albataariat kulu eami, waikhtibaruha snwyan.
yatimu wade mitfa'at alhariq bihayth yumkin alwusul 'iilayha bisuhulatin, wayufadil 'an takun bijanib ghurfat alnuwm.
eind baye almanzili, yajib 'an tabqaa mueadaat alhimayat min alharayiq almatlubat fi almanzili.
'iina mukhalafat qawaeid alnizam tuetabar 'ikhlalaan bialeaqd waqad tuadiy 'iilaa fard euqubatin. qad tuetabar alaintihakat almutakarirat 'aw alkhatirat liqawaeid alnizam bimathabat kharq kabir watuadiy 'iilaa tahdhir kitabi, wafi alhalat alquswaa, 'amr min jameiat al'iiskan bibaye alhisat, rubama earidat lilbaye alqasri.

Check Point Threat Extraction secured this document Get Original

OPPDATERT INFORMASJON!!!

Gjesteparkering får betalingsløsning fra 1. november 2025

Styret har notert seg tilbakemeldingene fra beboerne angående betalparkering på gjesteplassene. Vi viser til tidligere utsendt informasjon og kommer her med ytterligere presiseringer - og lavere pris 😊

Aller først vil styret fortelle at vi ikke har hatt til hensikt å skjule noe underveis i prosessen. Vi har hatt flere ulike løsninger på bordet, men den vi er kommet fram til er den beste for fellesskapet. Vi har også gjennomført flere tiltak for å forbedre parkeringen i borettslaget, uten at dette har lykkes. Styret har fått en meget god avtale med Tromsø Parkering, som gjør at borettslaget får tilbake godt over halvparten fra parkeringsavgiften, som kan brukes til det beste i borettslaget. Dog har ikke penger vært drivkraften i dette arbeidet.

Styrets mål er å få ned antallet biler inni borettslaget, feilparkerte biler og samtidig sørge for at biler parkeres der de skal (på leilighetens parkeringsplass).

Til neste sommer vil også lekeplassen være oppgradert og det vil medføre enda flere barn i dette området. Vi vet også at «Slottet» vil få betalparkering over nyttår og da er det stor sjanse for at de som jobber der vil bruke våre gjesteparkeringsplasser.

Styret har lagt opp til en nøktern prissetting av parkeringen og også sett på månedsprisen for de som vil ha bil nummer to parkert på gjesteparkeringen, siden flere andelseiere har to biler per bolig.

Det blir to timer gratis parkering for gjester. Det gis delvis refusjon for beboerbil nr to som bruker gjesteparkering på månedsbasis 😉

Priser på Easy-park appen:

- **De første to timer for gjester er gratis.**
  - Deretter blir det kr 15,- pr time (maks kr 45,- pr 24 timer).
- Kr 450,- pr mnd
  - Dette er ment for de som har flere biler i husholdningen eller kjører arbeidsbil.
  - **Bil nummer to i husholdningen kan kreve refusjon på kr 250,- pr mnd, slik at reell kostnad vil bli kr 200,- pr mnd.**
    (Sammenlignbare borettslag i vårt område av Tromsøya tar kr 500,- for ekstra bilparkering av bil nummer to. De har også maks antall ekstra biler er 1 stk, altså 2 biler pr leilighet.)
  - Refusjonskrav sendes inn med kvitteringer ved slutten av kalenderåret via Bonord-portalen, https://bonord.bbl.no/minside/minbolig/utlegg
    Det er kun **én ekstra** bil pr leilighet som får denne refusjonen.

- Gjør oppmerksom på at vi som borettslag er fritatt for plikten ved å ha en betalingsautomat da vår parkering ikke er å anse som «offentlig parkering», men parkering for vårt borettslag. Dette er sjekket med Tromsø parkering.
- Tromsø kommunes hjemmehjelper har egen avtale med Tromsø parkering og de kan derfor parkere utenfor boligen til den de skal utføre tjenesten til.
- Håndverkere som er på oppdrag av andelseiere kan få tillatelse til å parkere utenfor sørlig del av garasje sør eller på plassen utenfor 129B (styrerom/tidligere kontor for vaktmester). For å få slik tillatelse må det sendes en epost til styret, skattora@gmail.com slik at styret kan gi beskjed til Tromsø Parkering.

Parkeringsavgiften vil naturligvis ikke bli avkrevd på den enkeltes parkeringsplass som er tilknyttet boligen (garasjeplass eller nummerert parkeringsplass).

Borettslagets område vil i løpet av oktober få satt opp skilter som tydelig beskriver hvor det kan parkeres og hvordan betaling skal foregå.

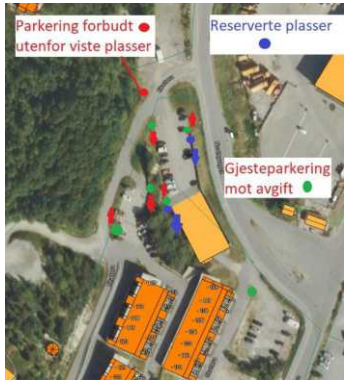
Det blir altså parkering forbudt alle steder i borettslaget hvor det ikke er skiltet som parkeringsplass. Kjøretøy som ikke overholder dette risikerer å få gebyr utstedt av Tromsø parkering.

Tromsø parkering håndhever også parkeringsutfordringer for Tromsø kommune sine områder (eksempelvis kommunal vei), som inkluderer en del av borettslagets område. De kan derfor ilegge gebyr til alle kjøretøy som bryter parkeringsreglene i vårt borettslags område.

Klager på gebyrer skal rettes til Tromsø parkering – ikke til borettslagets styre.

Pengene fra parkeringen kommer borettslaget til gode 😊

OMRÅDE NORD



OMRÅDE MIDT



OMRÅDE SØR





Slik ser skiltene ut

Posisjon	Skilt	Posisjon	Skilt	Posisjon	Skilt
1,2	 2x	5,9,11	 3x	7	
Posisjon		Posisjon			
3	 1x	12			
Posisjon		Posisjon			
4,8,10	 3x	6			

Styret håper på en problemfri parkeringsvinter!

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skattøra Borettslag torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Clarion Collection Hotel Aurora.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

22 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
21 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Frode Hvalryg er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:

Thord Garnes fra bonord er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Håkon Helnes Holmlund er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen ble sendt 18.03.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Sofie Berg Thurmann og Håkon Helnes Holmlund er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 200 000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

3. 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 240.000,-. Dette har vært ujustert siden 2021 og borettslaget ligger lavere enn sammenlignbare borettslag på honorering.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 350.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 20.03.2025). Det vedtas også at styrehonoraret KPI-justeres fra og med neste års generalforsamling.

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 styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer. Åke Johansen og Livchristin Klefstad er på valg. Begge for to år.

Valgkomiteens innstilling er forslag til vedtak.

Vedtak:

Åke Johansen og Åse Mari Moe velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer. Begge for ett år.

Det har ikke lykkes valgkomiteen å få tak i varamedlemmer og valgkomiteen overlater dette til generalforsamlingen.

Vedtak:

Grete Vaskinn og Hildegunn Eid Olsson velges til varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Det skal velges ett nytt medlem til valgkomitèen, for to år. Roy Svartsund står på valg.

Valgkomiteens innstilling er forslag til vedtak.

Vedtak:

Marian Remijn velges som medlem i valgkomitèen for 2 år.

5.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

Styret velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

6. Forslag til ordensregel

Innmeldt sak fra Ann-Helen Olsen: Ønsker at det kun skal være lov å parkere kjøretøy som har en lovlig registrering og godkjenning både på faste plasser og gjesteparkering.

Kjøretøy som ikke er registrert kan ikke flyttes på en lovlig måte, og vil til tider kunne være til hinder for snørydding, kosting og annet vedlikehold.

Alternativt skaffe brøyteredskap som kan skrape ned til betongdekket selv om det står bil parkert på naboplass. Slik det er nå får de ikke skrapt helt ned, og det blir issvuller når det blir mildvær, som kan være vanskelig å forsere.

Styret har vedlagt ordensregler slik de var vedtatt på generalforsamlingen 20. mars 2025.

Vedtak:

Det er kun tillatt å parkere kjøretøy som er lovlig registrert i Motorvognregisteret, har gyldig periodisk kjøretøykontroll (EU-godkjenning) der dette kreves, og som er ansvarsforsikret i samsvar med gjeldende lovgivning.

Avskiltede kjøretøy, kjøretøy uten gyldig EU-godkjenning eller kjøretøy som ikke er ansvarsforsikret, anses som hensatt og tillates ikke oppstilt på borettslagets eiendom.

Kjøretøy som parkeres på borettslagets eiendom skal til enhver tid være i driftsmessig stand og kunne flyttes umiddelbart og på lovlig måte ved behov.

Parkering skal ikke være til hinder for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen, herunder brøyting, snørydding, strøing, feiing, kosting og annet nødvendig arbeid på fellesarealene.

Styret får fullmakt fra generalforsamlingen til å håndheve ordensreglene. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre at andelseier må flytte fra borettslaget.

7. Bårebukett ved begravelse av borettslagets medlemmer.

Innmeldt sak fra Ann-Carin Thuresdatter: Vi har ikke hvert år, men noen få ganger at våre beboere går bort, enten plutselig eller ved sykdom. Ønsker en siste hilsen fra Borettslaget.

Ønsker ett vedtak fra GF på tillatelse til å kjøpe en bårebukett som siste hilsen fra alle I borettslaget.

Vedtak:

Det blir ikke fattet et vedtak til saken.

8. Gjesteparkering

Innmeldt sak fra Johann Stamm: I november ble det innført parkeringsvilkår og -avgift på gjesteparkering. Vilkårene viser at parkeringsplassen er det som heter allmenn vilkårsparkering i Parkeringsforskrifta. Parkeringstilsynet har fått fremlagt skilting og vilkår og de bekrefter dette. Tromsø Parkering kan være uenige, men er også kjente for å ha gjort liknende feil før.
Allmenn vilkårsparkering kommer med ei rekke krav. Dersom kravene i forskrifta ikke er oppfylte og myndighetene kommer på kontroll, kan vi få pålegg om å rette opp manglene og gi virksomheten tvangsmulkt. Vi oppfyller noen krav, men det er to krav i forskrifta vi ikke oppfyller: Universelt utforma betalingsautomat og lademulighet. Kravet om lademulighet kan tilsynet se bort fra om det blir for dyrt å sette opp. Vi har lademulighet på beboerparkeringa, men ikke på gjesteparkeringa.

Vedtak:

Saken forkastes da det ikke foreligger noen grunn til å gjennomføre forslagene til vedtak. Styret fortsetter håndheving av denne løsningen på gjeste-parkeringen, sammen med Tromsø Parkering, til beste for borettslaget.

Protokoll for Skattøra Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Frode Hvalryg (sign.)	27.03.2026
Protokollvitne	Håkon Helnes Holmlund (sign.)	27.03.2026

Tromsø kommune

COWI AS
Postboks 6412 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-20/00972-11	Ingrid Næss +47 90518842	17.06.2023

125/473 Skattøra 1-144 - Vedtak - Ferdigattest for renovering av bygningsmasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 125 / 473 / 0 / 0
Ansvarlig søker: COWI AS
Tiltakshaver: SKATTØRA BORETTSLAG

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 og godkjent delegasjonsinstruks gis **ferdigattest** for renovering av bygningsmasse i Skattøra borettslag.

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtak:

Vedtaksnummer/sak:	Vedtakstype:	Datert:
BYGG-20/00972-5	Rammetillatelse	16.05.2020
BYGG-20/00972-9	Igangsettingstillatelse	21.10.2020

Ferdigattesten gis på grunnlag av den dokumentasjonen kommunen har mottatt, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med eventuelle tillegg. Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf pbl § 23-3. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen kan sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vil vurdere saken på nytt før den eventuelt oversendes til Statsforvalteren. Se vedlagt informasjon.

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen
Enhetsleder
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Ingrid Næss
Jurist/rådgiver
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Besøksadresse: Rådhusgata 2, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6900 Langnes, 9299 Tromsø
Telefon: 77 79 00 00
E-post: postmottak@tromso.kommune.no
Org.nr.: Foretaksregisteret NO 940 101 808 MVA
tromso.kommune.no

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
G2

Kopi til:
SKATTØRA BORETTSLAG

Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-125/473/0

Bruksnavn	SKATTØRA BORETTSLAG	Beregnet areal	38 758.0
Etablert dato	07.09.1982	Historisk oppgitt areal	38 768.0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	5501	Kommunenavn	TROMSØ

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Skattøra Borettslag	952800450	H - Hjemmelshaver		Skattøra 129B	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	07.09.1982			

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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	06.05.1993	38 758.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
11420966	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
11420974	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
11420982	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
11420990	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
11421008	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
16540552	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
117945766	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
117945774	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
117945782	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
117945790	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
190678385	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
190850633	0	431 - Parkeringshus	TB - Tatt i bruk

Bygning 11420966: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 600.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 600.0
Avløp		Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	01.01.1983	01.01.1983
TB - Tatt i bruk	16.11.1983	16.11.1983

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	92.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	0	352.0	0.0	352.0	0.0
H01	8	448.0	0.0	448.0	0.0
H03	8	384.0	0.0	384.0	0.0
H02	0	416.0	0.0	416.0	0.0

Bygning 11420974: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 600.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 600.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	01.01.1983	01.01.1983
TB - Tatt i bruk	16.11.1983	16.11.1983

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	108.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	0	416.0	0.0	416.0	0.0
H01	8	384.0	0.0	384.0	0.0
H03	8	448.0	0.0	448.0	0.0
H02	0	352.0	0.0	352.0	0.0

Bygning 11420982: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 158.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 158.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	01.01.1983	01.01.1983
TB - Tatt i bruk	02.01.1984	02.01.1984

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	101.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	101.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	101.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	101.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	101.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	101.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	288.0	0.0	288.0	0.0
H03	0	384.0	0.0	384.0	0.0
H02	6	486.0	0.0	486.0	0.0

Bygning 11420990: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 746.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 746.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	01.01.1983	01.01.1983
TB - Tatt i bruk	16.11.1983	16.11.1983

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	9	495.0	0.0	495.0	0.0
H03	0	450.0	0.0	450.0	0.0
H02	0	369.0	0.0	369.0	0.0
H01	9	432.0	0.0	432.0	0.0

Bygning 11421008: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 576.0
Antall boenheter	16	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 576.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	01.01.1983	01.01.1983

TB - Tatt i bruk	21.02.1984	21.02.1984

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	92.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	105.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	8	440.0	0.0	440.0	0.0
H01	8	384.0	0.0	384.0	0.0
H03	0	400.0	0.0	400.0	0.0
H02	0	352.0	0.0	352.0	0.0

Bygning 16540552: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	25.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	25.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.12.1994	03.01.1995
IG - Igangsettingstillatelse	01.10.1997	10.11.1997

TB - Tatt i bruk	31.10.1997	10.11.1997

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	25.0	25.0	0.0

Bygning 117945766: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	F - Etabl. av fylkeskomm./ fylkesforsyningsnemnda	BRA Bolig	910.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	910.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	15.05.1982	15.05.1982
TB - Tatt i bruk	25.05.1983	25.05.1983

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	310.0	0.0	310.0	0.0
H03	6	300.0	0.0	300.0	0.0
H02	0	300.0	0.0	300.0	0.0

Bygning 117945774: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	F - Etabl. av fylkeskomm./ fylkesforsyningsnemnda	BRA Bolig	910.0
Antall boenheter	12	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	910.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	15.05.1982	15.05.1982
TB - Tatt i bruk	25.05.1983	25.05.1983

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	310.0	0.0	310.0	0.0
H03	6	300.0	0.0	300.0	0.0

H02	0	300.0	0.0	300.0	0.0

Bygning 117945782: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	F - Etabl. av fylkeskomm./ fylkesforsyningsnemnda	BRA Bolig	2 158.0
Antall boenheter	20	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	2 158.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	15.05.1982	15.05.1982
TB - Tatt i bruk	14.07.1983	14.07.1983

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal

H03	10	616.0	0.0	616.0	0.0
H01	10	771.0	0.0	771.0	0.0
H02	0	771.0	0.0	771.0	0.0

Bygning 117945790: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	F - Etabl. av fylkeskomm./ fylkesforsyningsnemnda	BRA Bolig	3 161.0
Antall boenheter	22	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	3 161.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	15.05.1982	15.05.1982
TB - Tatt i bruk	30.08.1983	30.08.1983

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	87.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	104.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	104.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	104.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	104.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	104.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	104.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	104.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	104.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	104.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	104.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	104.0	4	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0401	104.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	11	635.0	0.0	635.0	0.0
H01	11	842.0	0.0	842.0	0.0
H03	0	842.0	0.0	842.0	0.0
H02	0	842.0	0.0	842.0	0.0

Bygning 190678385: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	500.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	500.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		24.06.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	500.0	500.0	0.0

Bygning 190850633: 431 - Parkeringshus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	896.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	896.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		12.07.2005

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	896.0	896.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skattøra	1		9018 TROMSØ
Skattøra	2		9018 TROMSØ
Skattøra	3		9018 TROMSØ
Skattøra	4		9018 TROMSØ
Skattøra	5		9018 TROMSØ
Skattøra	6		9018 TROMSØ
Skattøra	7		9018 TROMSØ
Skattøra	8		9018 TROMSØ
Skattøra	9		9018 TROMSØ
Skattøra	10		9018 TROMSØ
Skattøra	11		9018 TROMSØ
Skattøra	12		9018 TROMSØ
Skattøra	13		9018 TROMSØ
Skattøra	14		9018 TROMSØ
Skattøra	15		9018 TROMSØ
Skattøra	16		9018 TROMSØ
Skattøra	17		9018 TROMSØ
Skattøra	18		9018 TROMSØ
Skattøra	19		9018 TROMSØ
Skattøra	20		9018 TROMSØ
Skattøra	21		9018 TROMSØ
Skattøra	22		9018 TROMSØ
Skattøra	23		9018 TROMSØ
Skattøra	24		9018 TROMSØ
Skattøra	25		9018 TROMSØ

Skattøra	26	9018 TROMSØ
Skattøra	27	9018 TROMSØ
Skattøra	28	9018 TROMSØ
Skattøra	29	9018 TROMSØ
Skattøra	30	9018 TROMSØ
Skattøra	31	9018 TROMSØ
Skattøra	32	9018 TROMSØ
Skattøra	33	9018 TROMSØ
Skattøra	34	9018 TROMSØ
Skattøra	35	9018 TROMSØ
Skattøra	36	9018 TROMSØ
Skattøra	37	9018 TROMSØ
Skattøra	38	9018 TROMSØ
Skattøra	39	9018 TROMSØ
Skattøra	40	9018 TROMSØ
Skattøra	41	9018 TROMSØ
Skattøra	42	9018 TROMSØ
Skattøra	43	9018 TROMSØ
Skattøra	44	9018 TROMSØ
Skattøra	45	9018 TROMSØ
Skattøra	46	9018 TROMSØ
Skattøra	47	9018 TROMSØ
Skattøra	48	9018 TROMSØ
Skattøra	49	9018 TROMSØ
Skattøra	50	9018 TROMSØ
Skattøra	51	9018 TROMSØ
Skattøra	52	9018 TROMSØ
Skattøra	53	9018 TROMSØ
Skattøra	54	9018 TROMSØ
Skattøra	55	9018 TROMSØ
Skattøra	56	9018 TROMSØ
Skattøra	57	9018 TROMSØ
Skattøra	58	9018 TROMSØ
Skattøra	59	9018 TROMSØ
Skattøra	60	9018 TROMSØ
Skattøra	61	9018 TROMSØ
Skattøra	62	9018 TROMSØ
Skattøra	63	9018 TROMSØ
Skattøra	64	9018 TROMSØ
Skattøra	65	9018 TROMSØ
Skattøra	66	9018 TROMSØ
Skattøra	67	9018 TROMSØ

Skattøra	68	9018 TROMSØ
Skattøra	69	9018 TROMSØ
Skattøra	70	9018 TROMSØ
Skattøra	71	9018 TROMSØ
Skattøra	72	9018 TROMSØ
Skattøra	73	9018 TROMSØ
Skattøra	74	9018 TROMSØ
Skattøra	75	9018 TROMSØ
Skattøra	76	9018 TROMSØ
Skattøra	77	9018 TROMSØ
Skattøra	78	9018 TROMSØ
Skattøra	79	9018 TROMSØ
Skattøra	80	9018 TROMSØ
Skattøra	81	9018 TROMSØ
Skattøra	82	9018 TROMSØ
Skattøra	83	9018 TROMSØ
Skattøra	84	9018 TROMSØ
Skattøra	85	9018 TROMSØ
Skattøra	86	9018 TROMSØ
Skattøra	87	9018 TROMSØ
Skattøra	88	9018 TROMSØ
Skattøra	89	9018 TROMSØ
Skattøra	90	9018 TROMSØ
Skattøra	91	9018 TROMSØ
Skattøra	92	9018 TROMSØ
Skattøra	93	9018 TROMSØ
Skattøra	94	9018 TROMSØ
Skattøra	95	9018 TROMSØ
Skattøra	96	9018 TROMSØ
Skattøra	97	9018 TROMSØ
Skattøra	98	9018 TROMSØ
Skattøra	99	9018 TROMSØ
Skattøra	100	9018 TROMSØ
Skattøra	101	9018 TROMSØ
Skattøra	102	9018 TROMSØ
Skattøra	103	9018 TROMSØ
Skattøra	104	9018 TROMSØ
Skattøra	105	9018 TROMSØ
Skattøra	106	9018 TROMSØ
Skattøra	107	9018 TROMSØ
Skattøra	108	9018 TROMSØ
Skattøra	109	9018 TROMSØ

GEODATA
Matrikkelrapport
Grunneiendom 5501-125/473/0

Skattøra	110	9018 TROMSØ
Skattøra	111	9018 TROMSØ
Skattøra	112	9018 TROMSØ
Skattøra	113	9018 TROMSØ
Skattøra	114	9018 TROMSØ
Skattøra	115	9018 TROMSØ
Skattøra	116	9018 TROMSØ
Skattøra	117	9018 TROMSØ
Skattøra	118	9018 TROMSØ
Skattøra	119	9018 TROMSØ
Skattøra	120	9018 TROMSØ
Skattøra	121	9018 TROMSØ
Skattøra	122	9018 TROMSØ
Skattøra	123	9018 TROMSØ
Skattøra	124	9018 TROMSØ
Skattøra	125	9018 TROMSØ
Skattøra	126	9018 TROMSØ
Skattøra	127	9018 TROMSØ
Skattøra	128	9018 TROMSØ
Skattøra	129	9018 TROMSØ
Skattøra	130	9018 TROMSØ
Skattøra	131	9018 TROMSØ
Skattøra	132	9018 TROMSØ
Skattøra	133	9018 TROMSØ
Skattøra	134	9018 TROMSØ
Skattøra	135	9018 TROMSØ
Skattøra	136	9018 TROMSØ
Skattøra	137	9018 TROMSØ
Skattøra	138	9018 TROMSØ
Skattøra	139	9018 TROMSØ
Skattøra	140	9018 TROMSØ
Skattøra	141	9018 TROMSØ
Skattøra	142	9018 TROMSØ
Skattøra	143	9018 TROMSØ
Skattøra	144	9018 TROMSØ
Skattøra	145	9018 TROMSØ

6

TROMSØ KOMMUNE
Bygningssjefen

J. nr.

FERDIGATTEST
(jfr. bygningsloven § 99, nr. 1)

Saks nr. 766/81

Dato, avsluttende synsforr. 21.februar 1984

Arbeidssted	Skattøra nr. 1,2,3,4,5,6,7,8, 101,102,103,104,105,106 107,108 Felt VII Blokk I
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig 8 leiligheter 3 rom + kjøkken 8 " 4 " + "
Byggherre	Skattøra Borettslag v/ Tromsø Boligbyggelag
Byggemelder	Rodahls arkitektkontor, Oslo
Ansvarshavende	Ing.F.Selmer A/S,Strandtorget 2, Tromsø

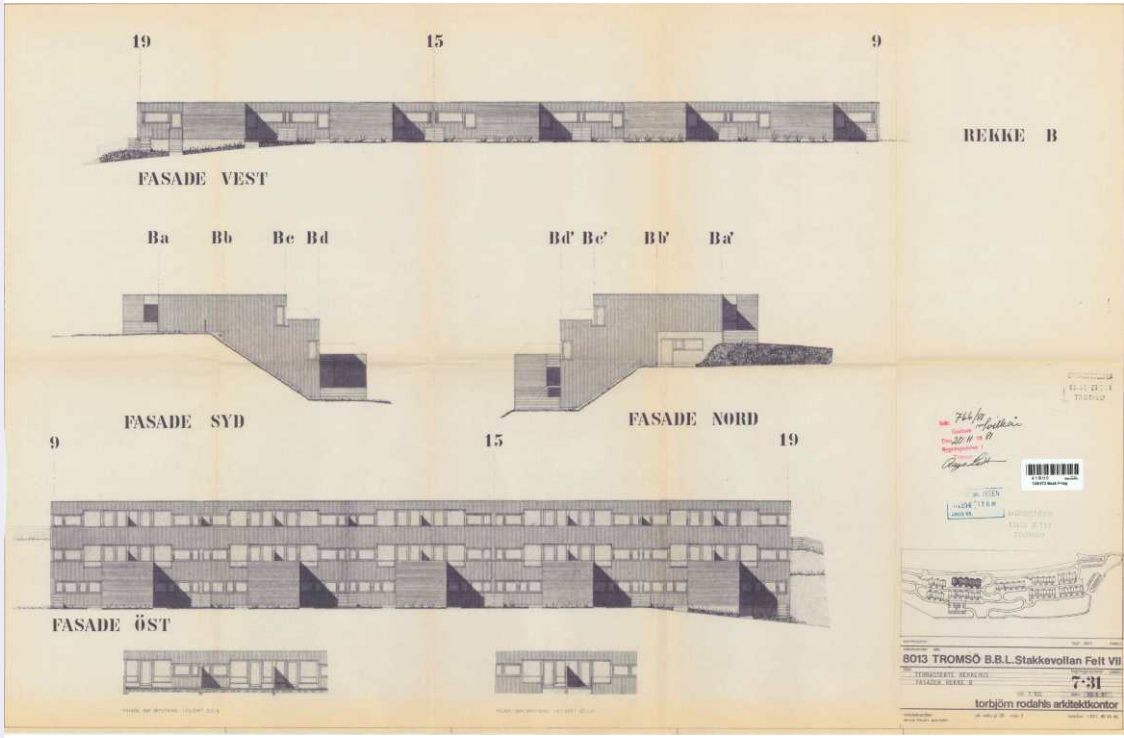
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

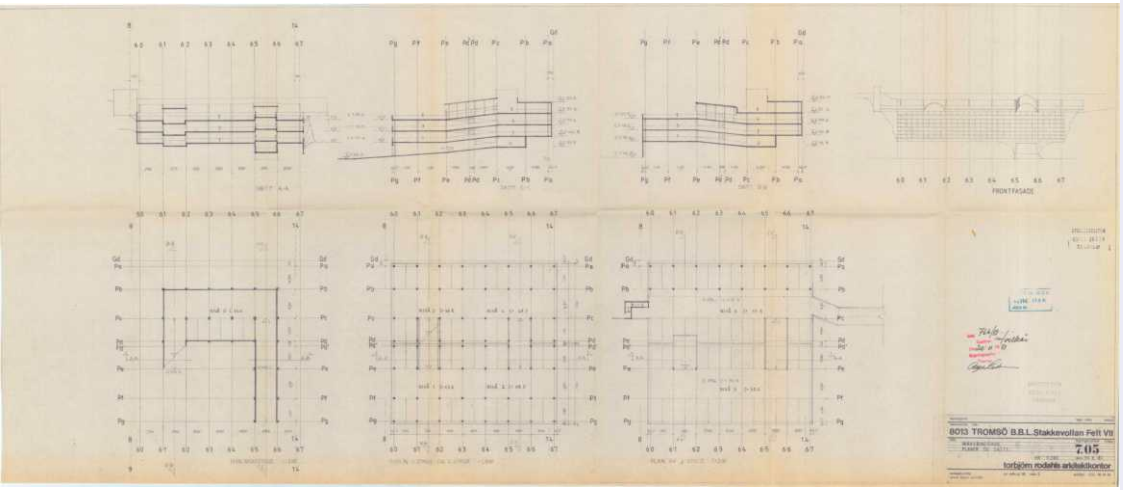
Bygget oppført etter godkjendte tegninger.

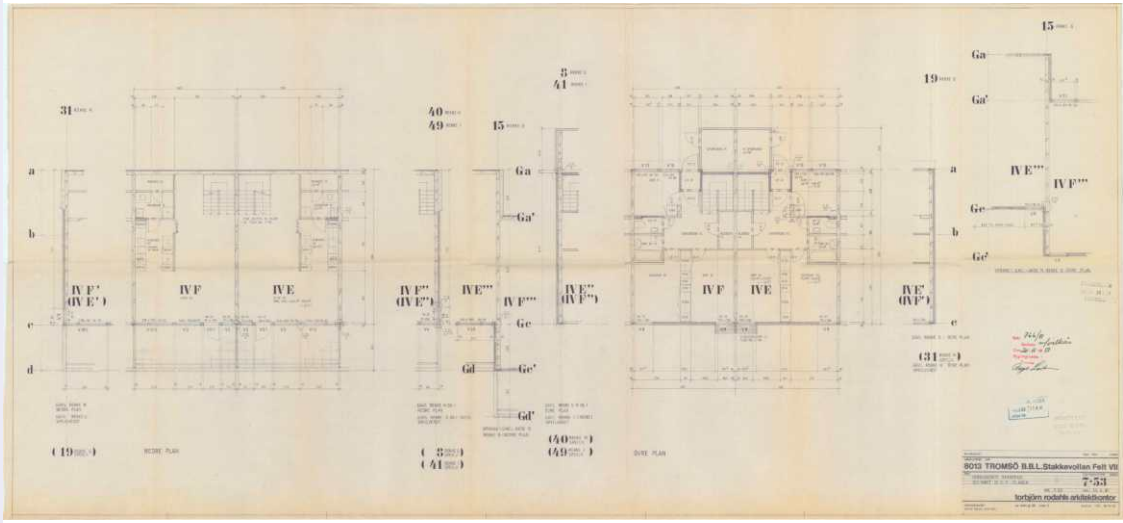
9000 Tromsø, den 21.februar 1984

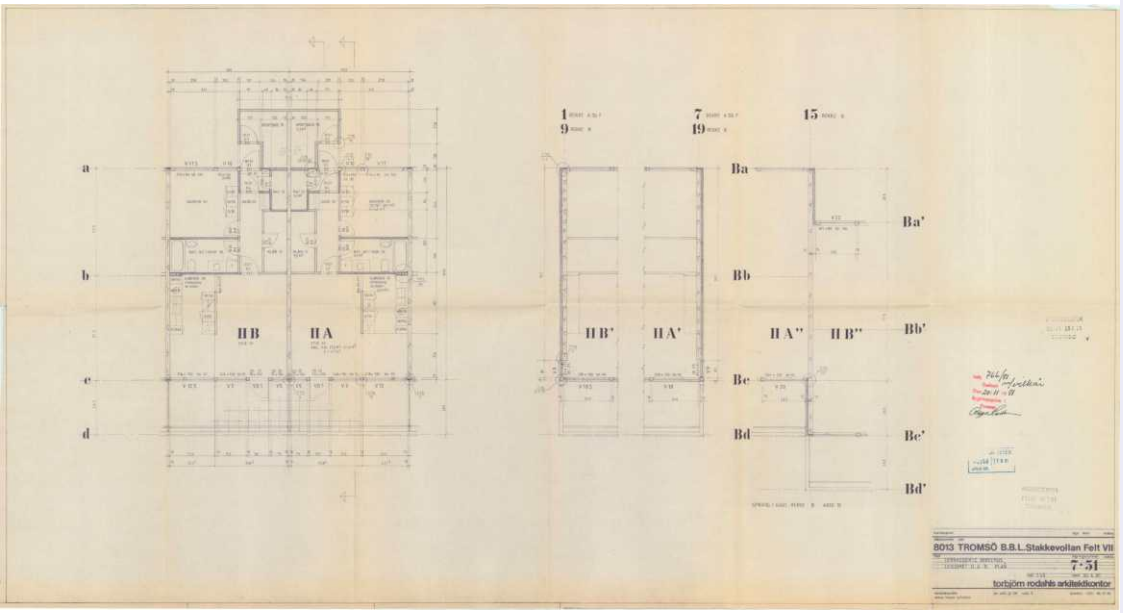
Torbjørn Pettersen
for bygningssjef
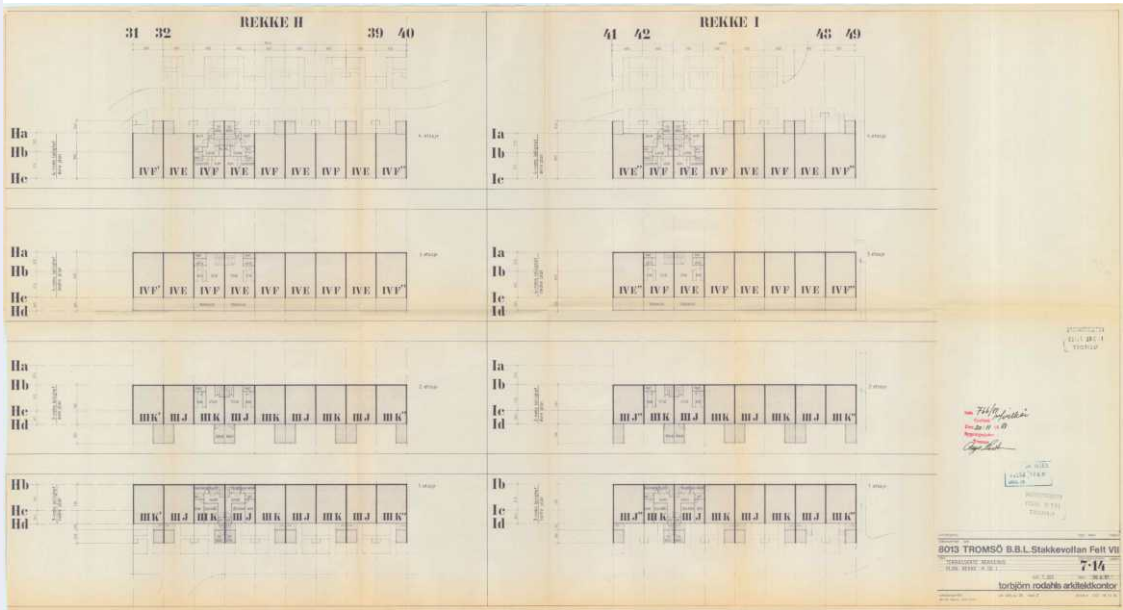
Odd Andresen

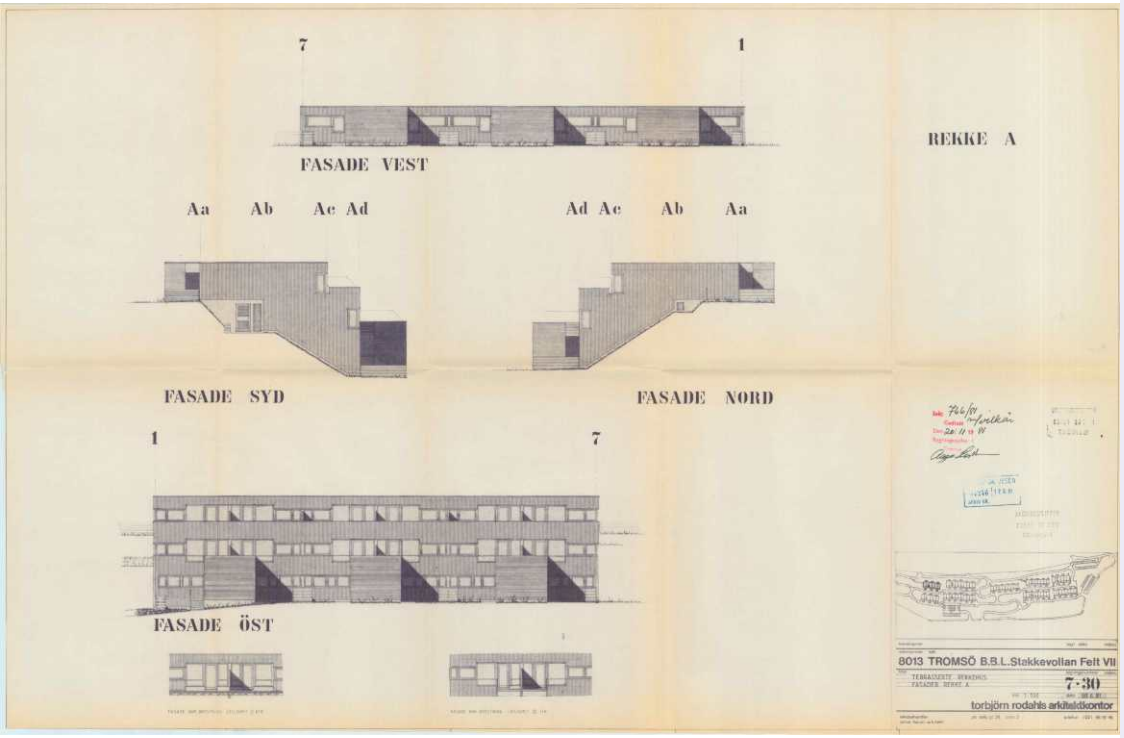



FRONTFASADE
8013 TROMSØ B.B.L.Stakkevollan Felt VII
7.05
torbjørn rodahls arkitektkontor


IV F'
(IV E')
IV F
IV E
IV F''
(IV E'')
IV E'''
IV F'''
(IV F''')
IV E'
(IV F')
IV E'''
IV F'''
8013 TROMSØ B.B.L.Stakkevollan Felt VII
7.51
torbjørn rodahls arkitektkontor


a
b
c
d
HB
HA
1
9
7
19
15
HB'
HA'
HA''
HB''
Ba
Bb
Bc
Bd
Ba'
Bb'
Bc'
Bd'
8013 TROMSØ B.B.L. Stakkevollan Felt VII
7-51
torbjörn rodahls arkitektkontor


REKKE II
31
32
39
40
REKKE I
41
42
43
49
Ha
Hb
Hc
Hd
Ia
Ib
Ic
Id
8013 TROMSØ B.B.L. Stakkevollan Felt VII
7-14
torbjörn rodahls arkitektkontor



REKKE A

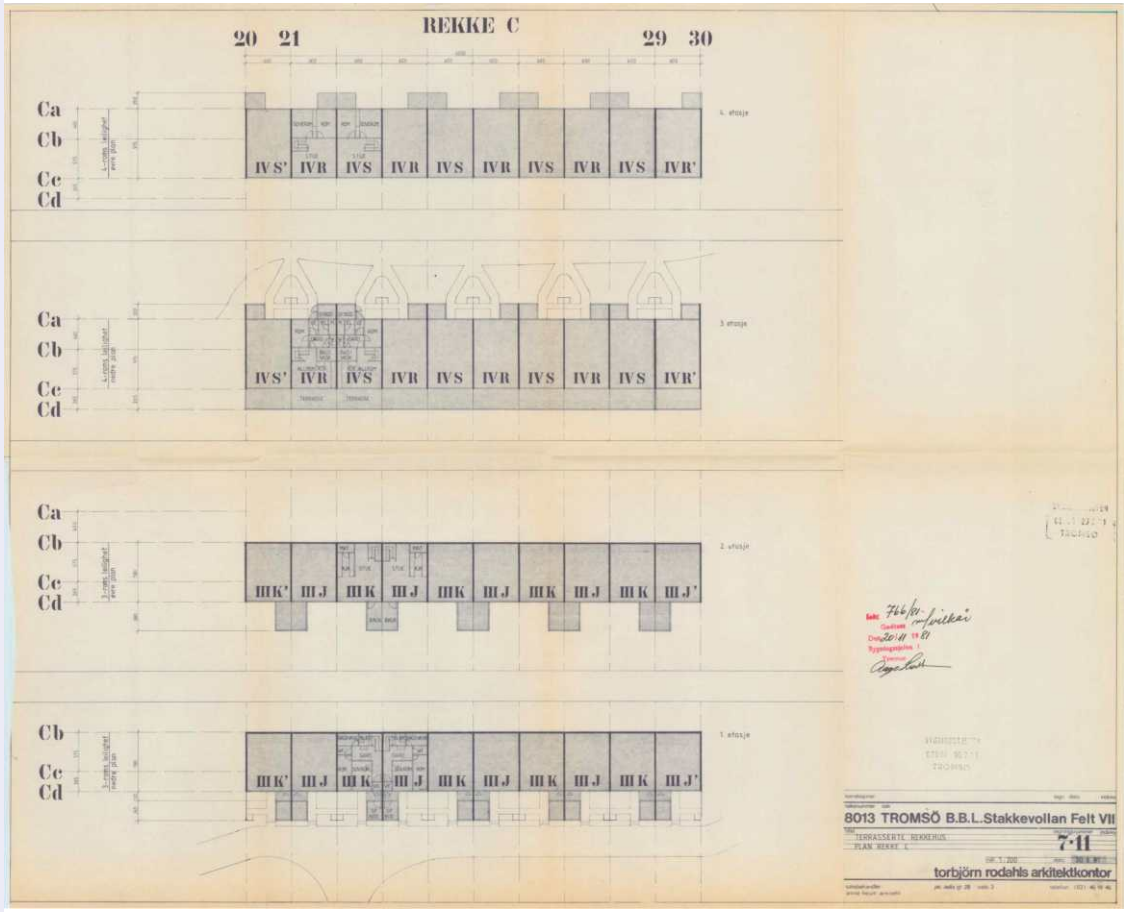
8013 TROMSÖ B.B.L.Stakkevollan Felt VII

TERRASSERTE REKKEHUS

FASADER REKKE A

7-30

torbjörn rodahls arkitektkontor



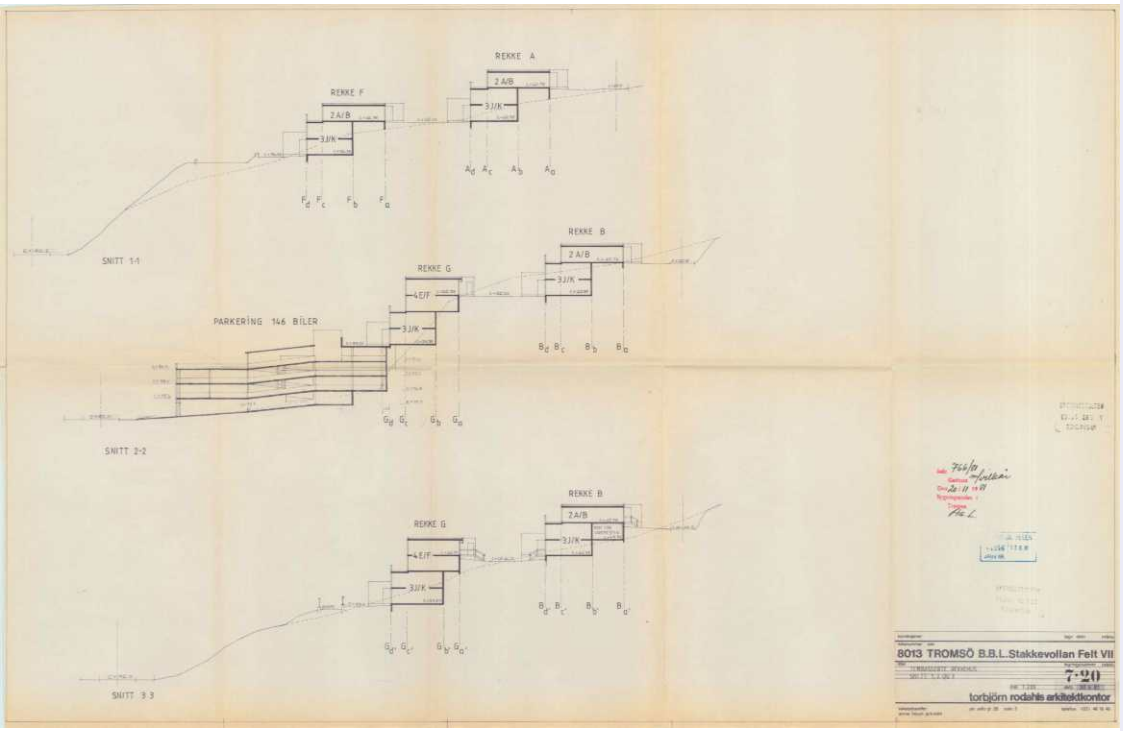
8013 TROMSÖ B.B.L.Stakkevollan Felt VII

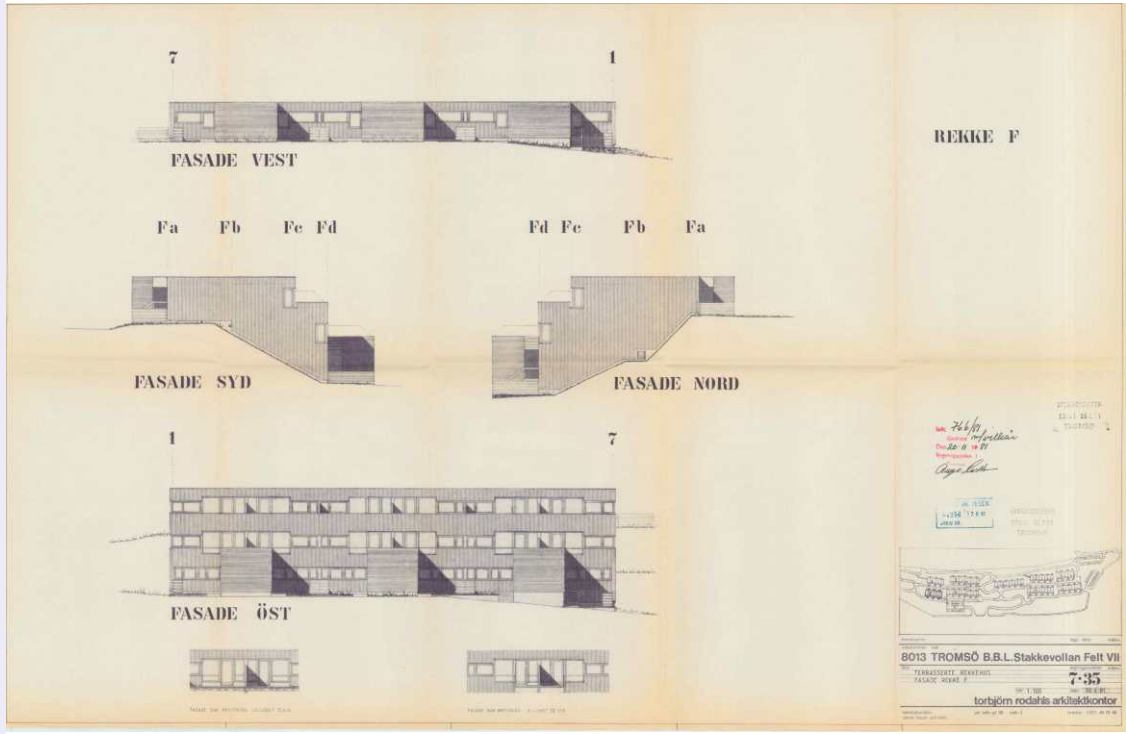
TERRASSERTE REKKEHUS

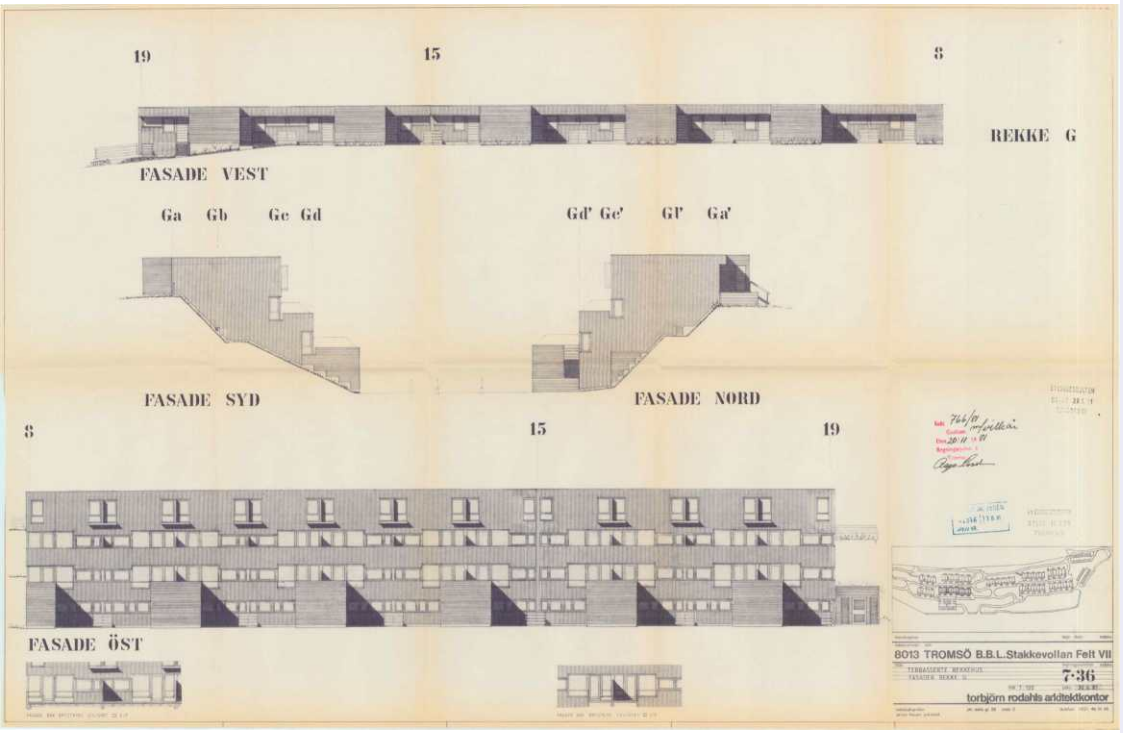
PLAN REKKE C

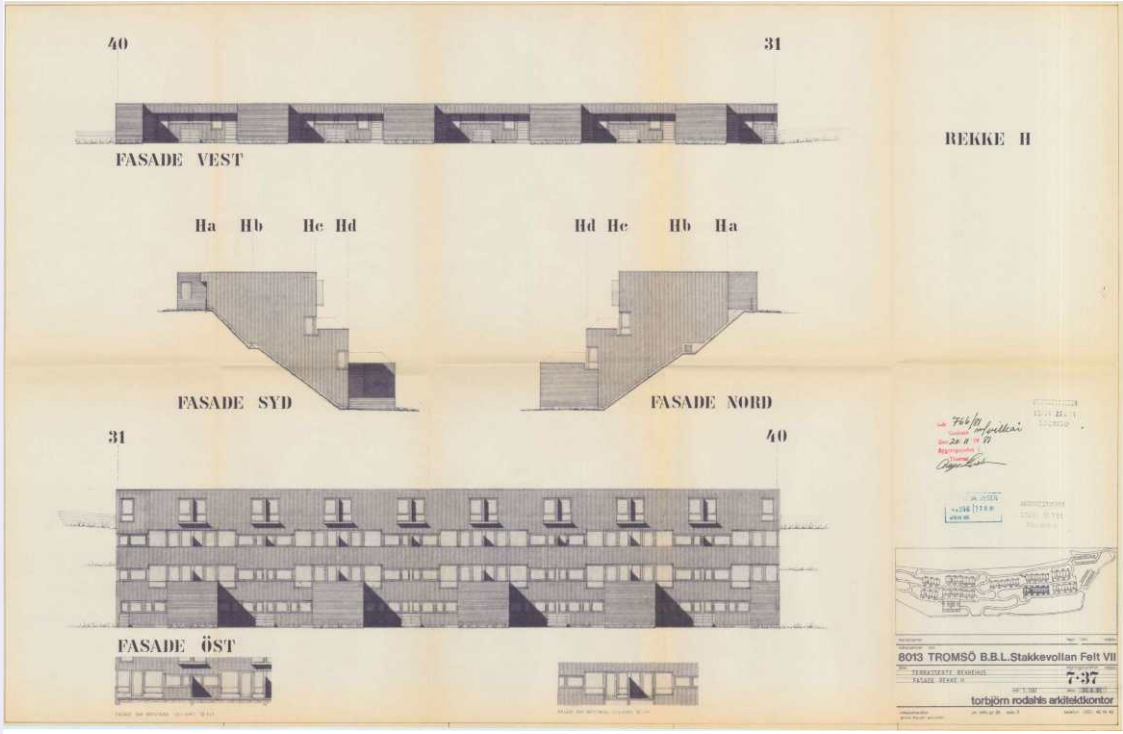
7-11

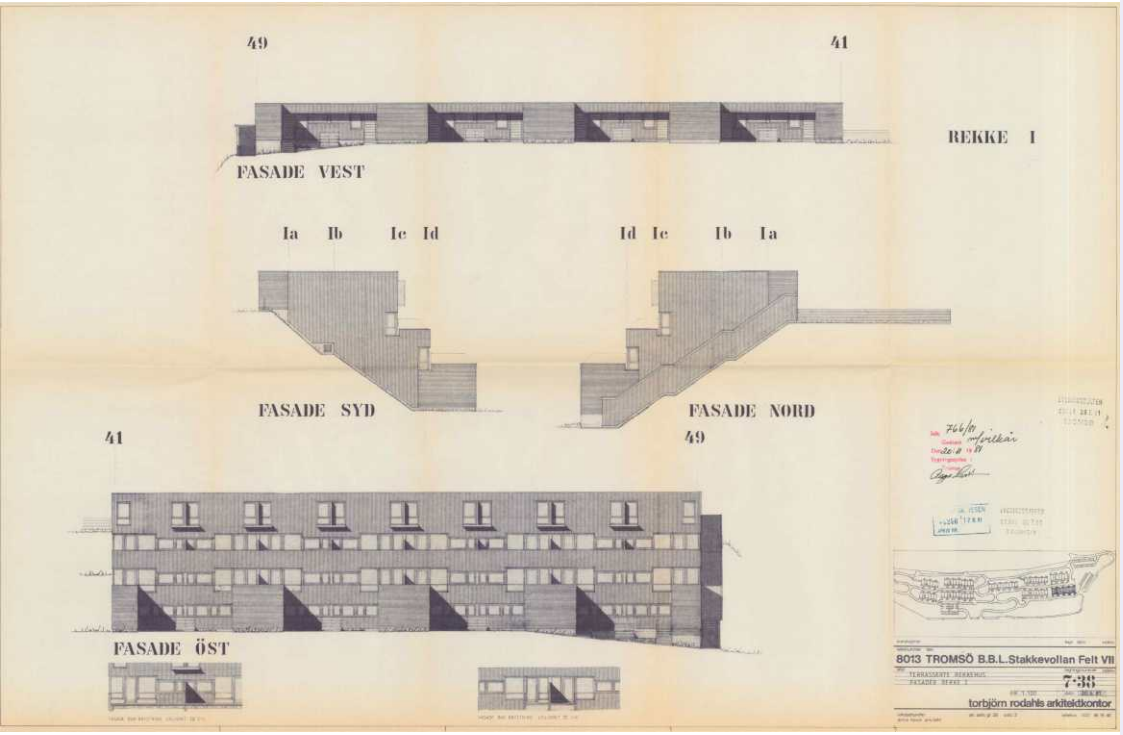
torbjörn rodahls arkitektkontor

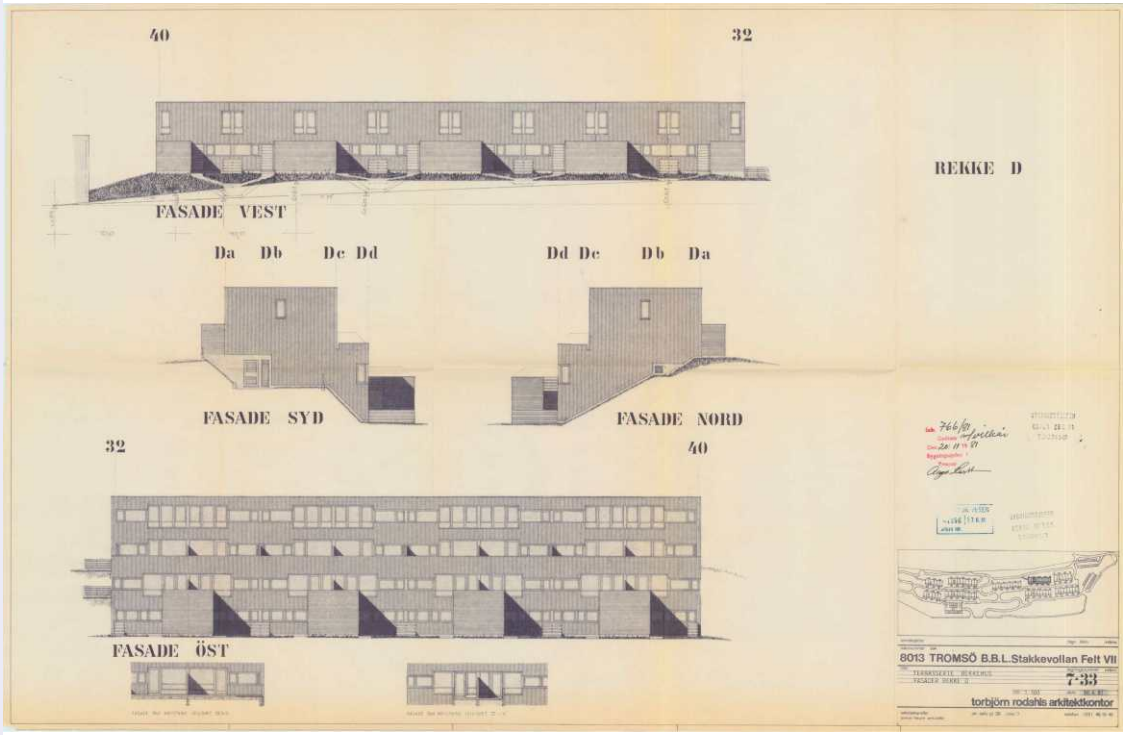

REKKE A
2 A/B
3J/K
REKKE F
2 A/B
3J/K
SNITT 1-1
REKKE B
2 A/B
3J/K
REKKE G
4E/F
3J/K
PARKERING 146 BILER
SNITT 2-2
REKKE B
2 A/B
3J/K
REKKE G
4E/F
3J/K
SNITT 3-3
8013 TROMSÖ B.B.L.Stakkevollan Felt VII
7-20
torbjörn rodahls arkitektkontor


7
1
FASADE VEST
Fa Fb Fc Fd
FASADE SYD
Fd Fc Fb Fa
FASADE NORD
1
7
FASADE ÖST
REKKE F
8013 TROMSÖ B.B.L.Stakkevollan Felt VII
7-35
torbjörn rodahls arkitektkontor


19
15
8
REKKE G
FASADE VEST
Ga Gb Ge Gd
Gd' Ge' Gb' Ga'
FASADE SYD
FASADE NORD
8
15
19
FASADE ÖST
8013 TROMSÖ B.B.L.Stakkevollan Felt VII
7-36
torbjörn rodahls arkitektkontor


40
31
REKKE H
FASADE VEST
Ha Hb He Hd
Hd He Hb Ha
FASADE SYD
FASADE NORD
31
40
FASADE ÖST
8013 TROMSÖ B.B.L.Stakkevollan Felt VII
7-37
torbjörn rodahls arkitektkontor


49
41
REKKE I
FASADE VEST
Ia Ib Ic Id
Id Ic Ib Ia
FASADE SYD
FASADE NORD
41
49
FASADE ÖST
8013 TROMSÖ B.B.L.Stakkevollan Felt VII
7-35
torbjörn rodahls arkitektkontor


40
32
REKKE D
FASADE VEST
Da Db Dc Dd
Dd Dc Db Da
FASADE SYD
FASADE NORD
32
40
FASADE ÖST
8013 TROMSÖ B.B.L.Stakkevollan Felt VII
7-33
torbjörn rodahls arkitektkontor

47 41

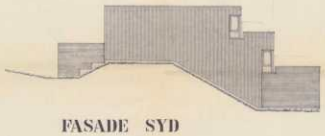
REKKE E



FASADE VEST

Ea Eb Ec Ed

Ed Ec Eb Ea

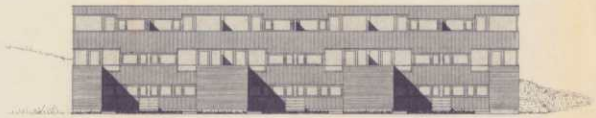




FASADE SYD

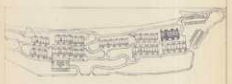
FASADE NORD

41 47



FASADE ÖST

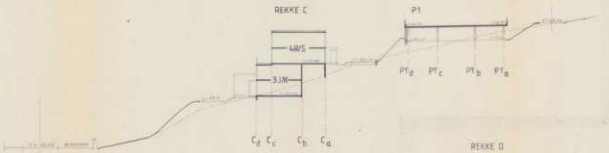


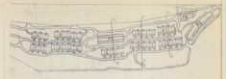


8013 TROMSÖ B.B.L. Stakkevollan Felt VII

7-34

torbjörn rodahls arkitektkontor

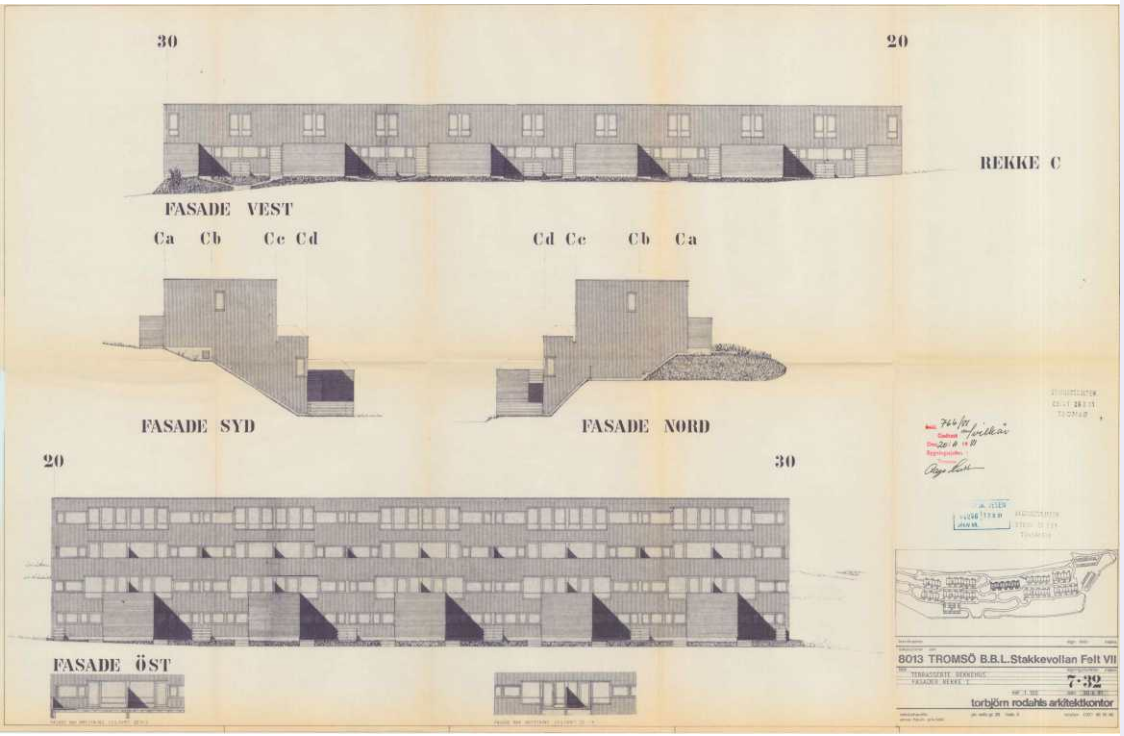


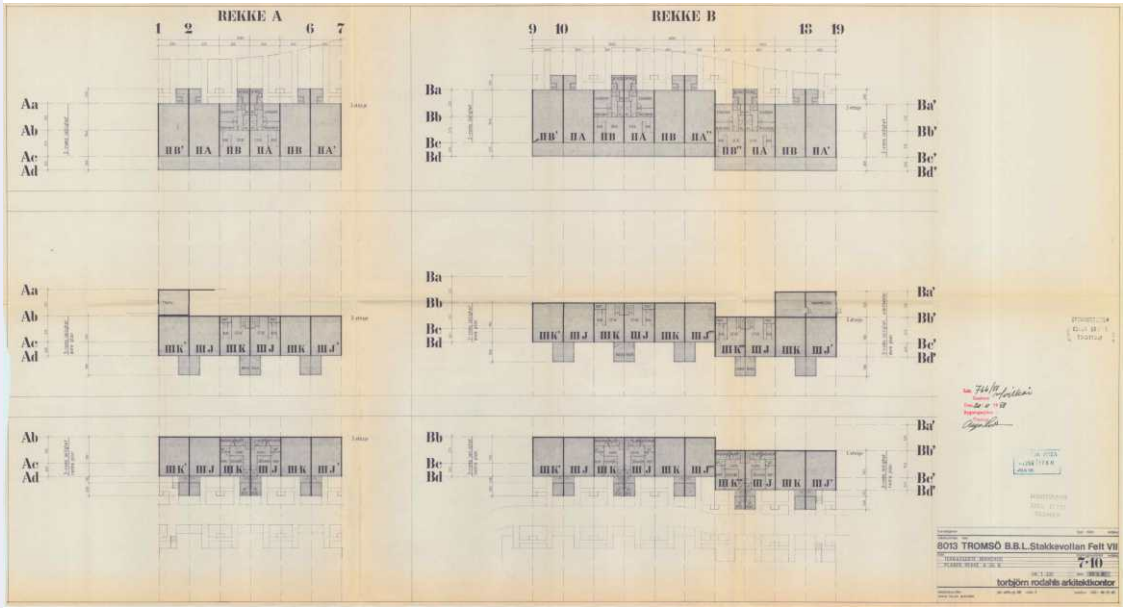


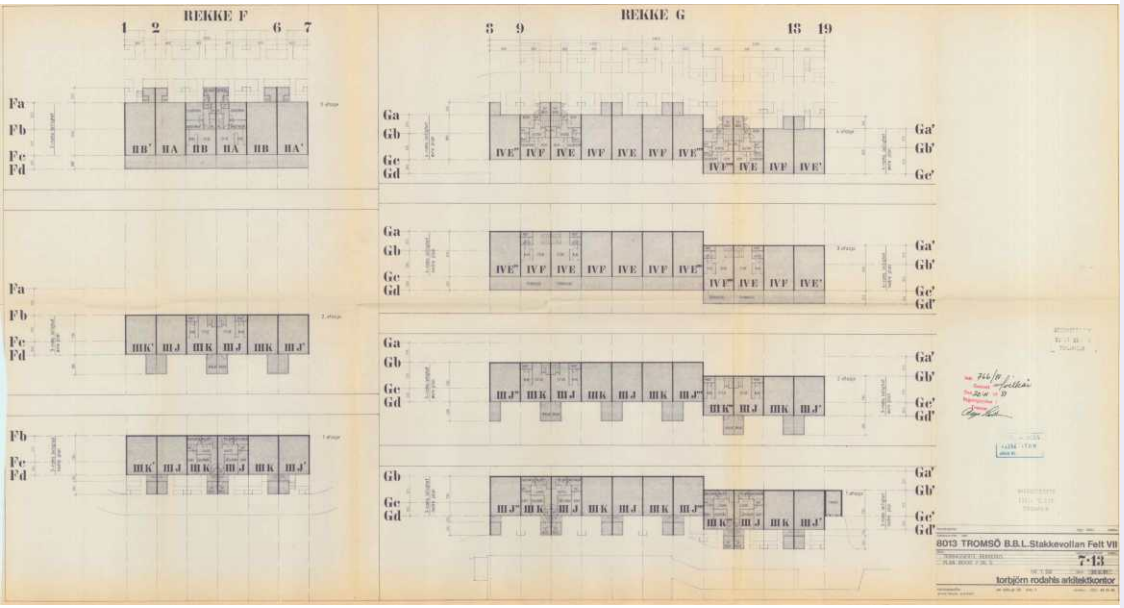
8013 TROMSÖ B.B.L. Stakkevollan Felt VII

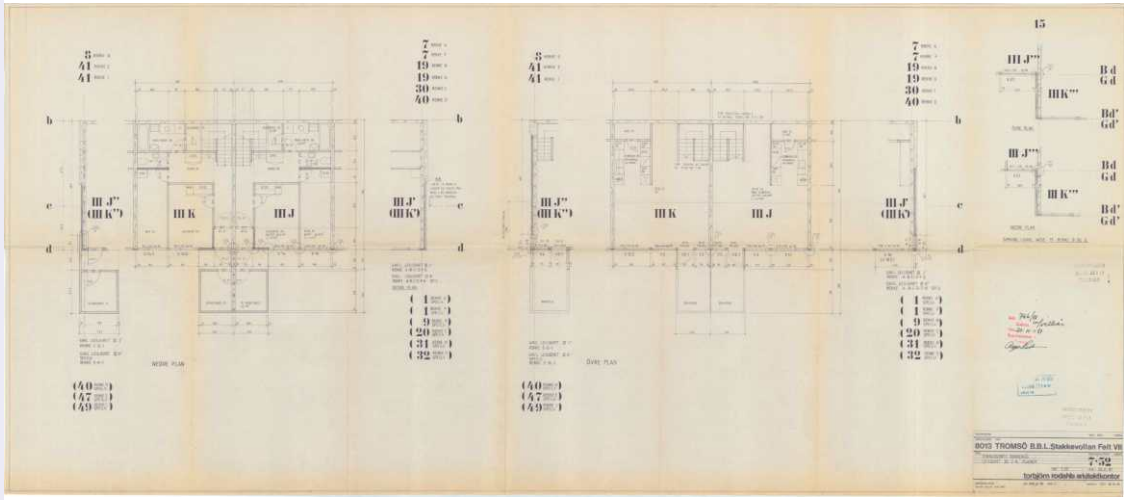
7-21

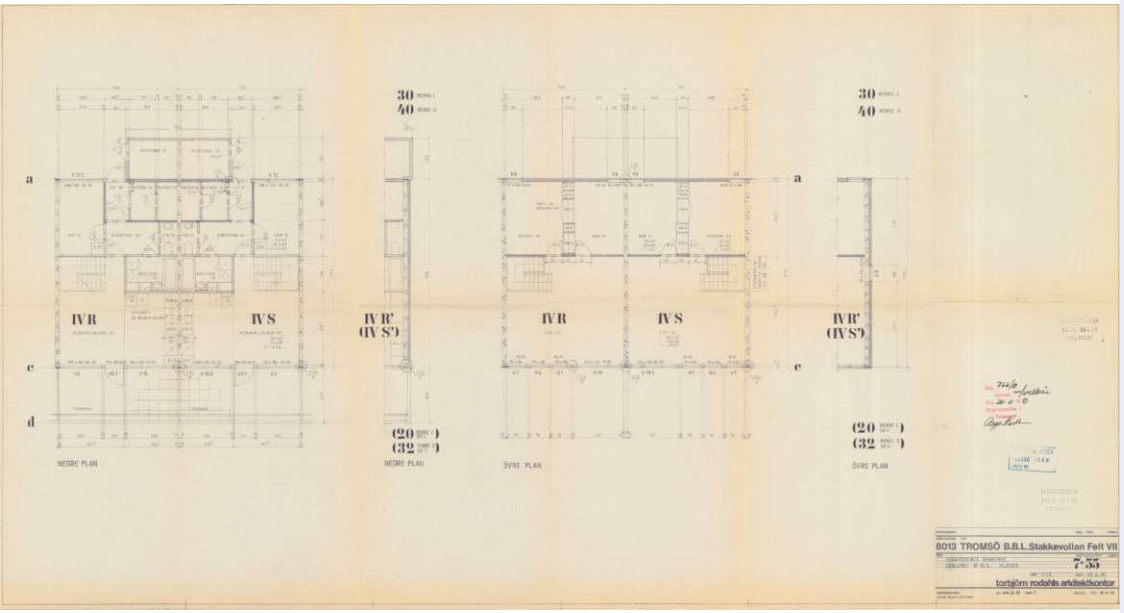
torbjörn rodahls arkitektkontor

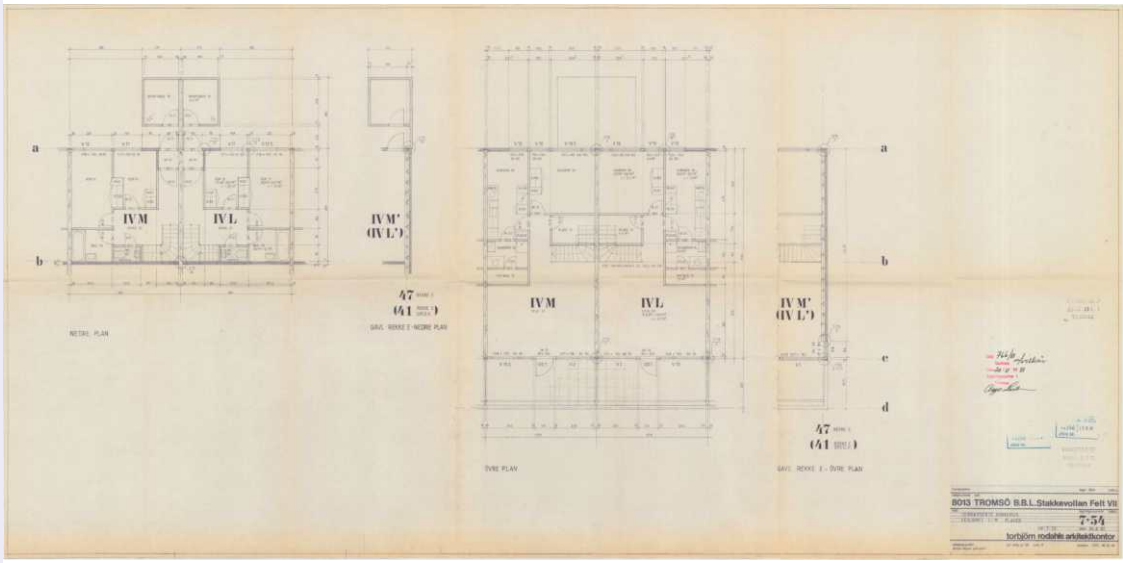

30
20
REKKE C
FASADE VEST
Ca Cb Cc Cd
Cd Cc Cb Ca
FASADE SYD
FASADE NORD
20
30
FASADE ÖST
8013 TROMSÖ B.B.L. Stakkevollan Felt VII
7-32
torbjörn rodahls arkitektkontor

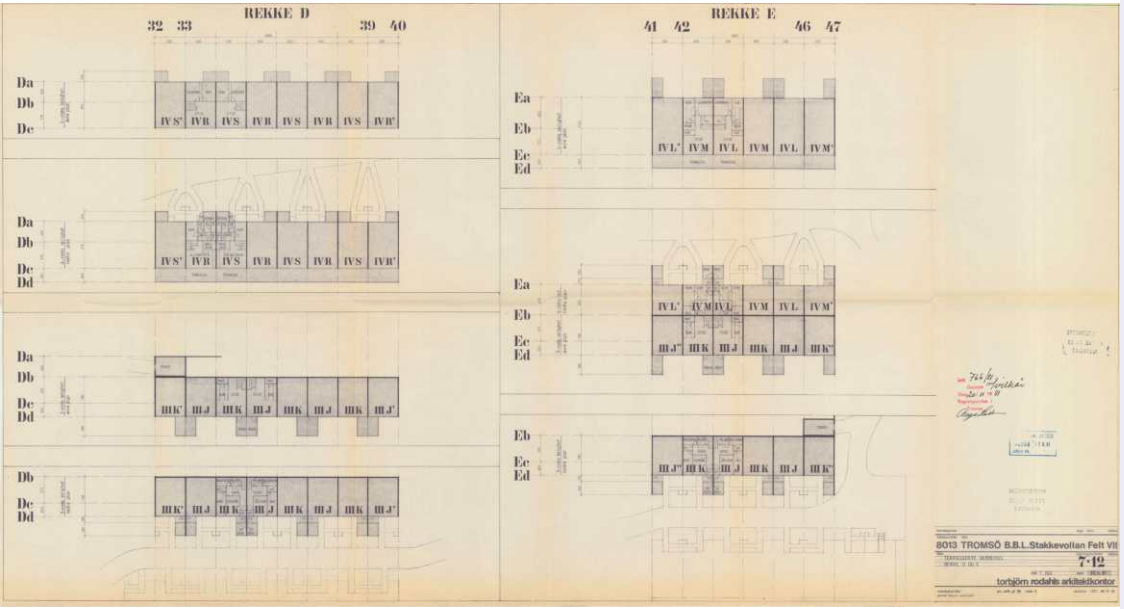

REKKE A
1 2 6 7
REKKE B
9 10 13 19
Aa
Ab
Ac
Ad
Ba
Bb
Bc
Bd
8013 TROMSÖ B.B.L. Stakkevollan Felt VII
7-40
torbjörn rodahls arkitektkontor

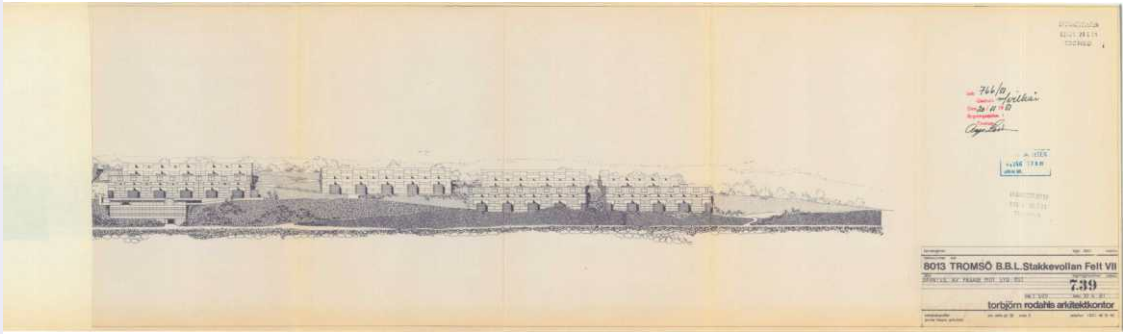

REKKE F
1 2 6 7
REKKE G
5 9 13 19
Fa
Fb
Fc
Fd
Ga
Gb
Gc
Gd
Ga'
Gb'
Gc'
Gd'
Ge'
8013 TROMSØ B.B.L. Stakkevollan Felt VII
7-13
torbjörn rodahls arkitektkontor

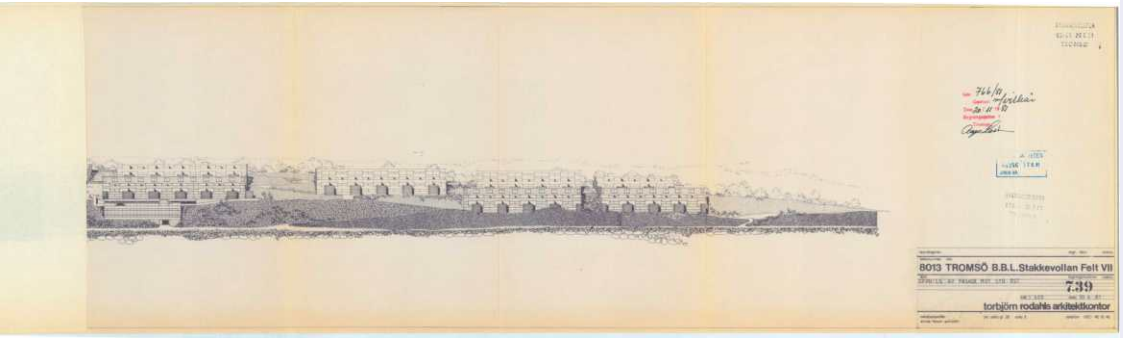

15
8013 TROMSØ B.B.L. Stakkevollan Felt VII
7-52
torbjörn rodahls arkitektkontor

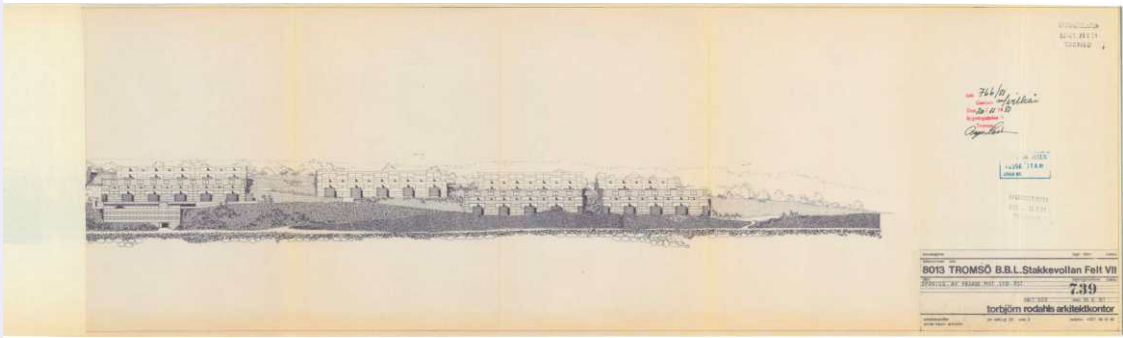

30
40
IVR
IVS
IVR'
(IVS')
(20
(32
NEDRE PLAN
ØVRE PLAN
8013 TROMSØ B.B.L.Stakkevollan Felt VII
7-55
torbjörn rodahls arkitektkontor


IVM
IVL
IVM'
(IVL')
47
(41
NEDRE PLAN
ØVRE PLAN
8013 TROMSØ B.B.L.Stakkevollan Felt VII
7-54
torbjörn rodahls arkitektkontor


REKKE D
32 33
39 40
Da
Db
De
IVS' IVR IVS IVR IVS IVR IVS IVR'
Da
Db
Dc
Dd
IVS' IVR IVS IVR IVS IVR IVS IVR'
Da
Db
Dc
Dd
IIIK' IIIJ IIIK IIIJ IIIK IIIJ IIIK IIIJ'
Db
Dc
Dd
IIIK' IIIJ IIIK IIIJ IIIK IIIJ IIIK IIIJ'
REKKE E
41 42
46 47
Ea
Eb
Ec
Ed
IVL' IVM IVL IVM IVL IVM'
Ea
Eb
Ec
Ed
IVL' IVM IVL IVM IVL IVM'
IIIJ' IIIK IIIJ IIIK IIIJ IIIK'
Eb
Ec
Ed
IIIJ' IIIK IIIJ IIIK IIIJ IIIK'
8013 TROMSØ B.B.L.Stakkevollan Felt VII
7·12
torbjörn rodahls arkitektkontor


8013 TROMSØ B.B.L.Stakkevollan Felt VII
7.39
torbjörn rodahls arkitektkontor


8013 TROMSÖ B.B.L. Stakkevollan Felt VII
7.39
torbjörn rodahls arkitektkontor


8013 TROMSÖ B.B.L. Stakkevollan Felt VII
7.39
torbjörn rodahls arkitektkontor

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 : 125 / 473 / 0 / 0

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

KOMMUNEPLAN

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

KOMMUNEDELPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Område	Formål

REGULERINGSPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål
0687	Stakkevollfeltet	Eldre reguleringsplan	25.09.1980	B5	Boliger
0687	Stakkevollfeltet	Eldre reguleringsplan	25.09.1980	FA	Felles avkjørsel

BEBYGGELSESPLAN

Plan ID	Navn på arealplanen	Plan type	Ikrafttredelsesdato	Felt	Formål

PÅGÅENDE PLANARBEID

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

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
Eiendommen ligger ikke innenfor henssynssoner i kommuneplan			

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?

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

HENSYNSSONE KVIKKLEIRE

Ligger eiendommen innenfor sone for kvikkleire?

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

HENSYNSSONE FLOM

Ligger eiendommen innenfor sone for flom?

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

HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED

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

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

Grunnkart

Adresse: Skattøra 1, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/473/0/0

Målestokk: 1:2,000
Areal: 38758 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

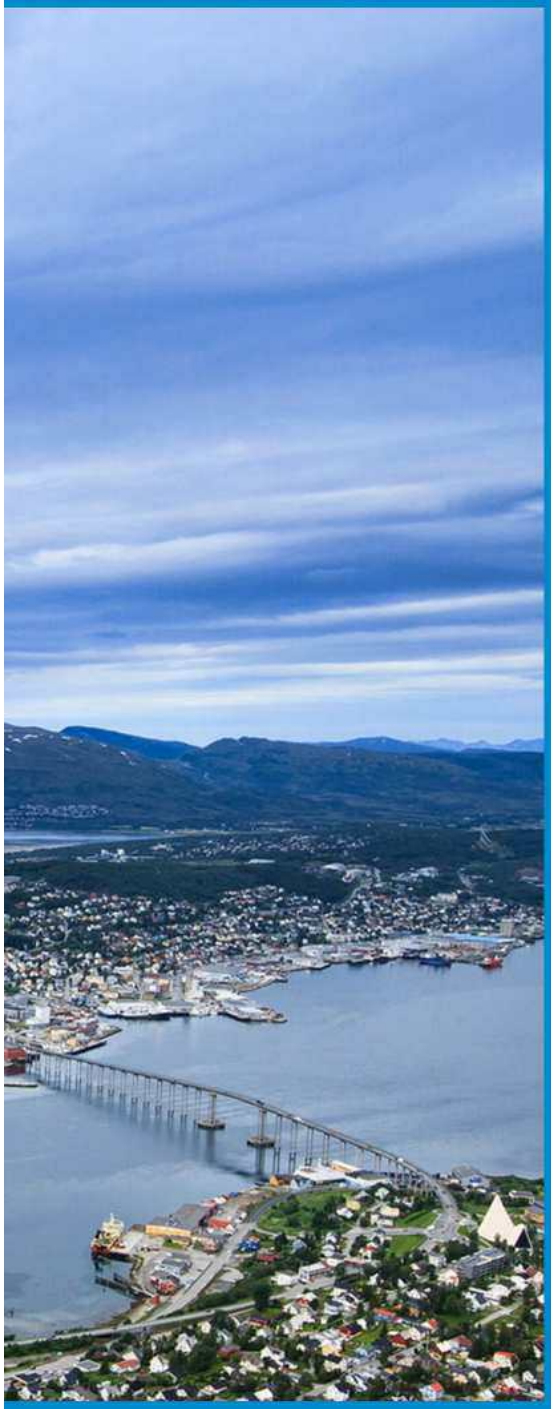
Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017 - 2026

Dokumenter

- A Planbeskrivelse
- **B Planbestemmelser**
- C Tromsø 2044
- Plankart for byområdet og distriktet

B

Tromsø kommune

INNHOLDSFORTEGNELSE

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

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

TABELLER

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

ILLUSTRASJONER

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

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

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

I RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL PBL. § 11-6

1. RETTSVIRKNINGER

1.1. Rettsvirkning generelt

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

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

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

1.2. Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner

Følgende vedtatte kommunedelplaner skal ved motstrid gjelde foran kommuneplanen:

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

Kommuneplanen skal ved motstrid gjelde foran følgende kommunedelplan:

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

1.3. Forholdet mellom kommuneplanen og reguleringsplaner

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

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

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

2.1. Generelt plankrav

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

2.2. Spesifikke plankrav

2.2.1. Områderegulering, generelt

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

2.2.2. Områderegulering, konkret

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

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

Den nærmere avgrensning av planområdene skjer gjennom planprosessen.

Utbyggingsrekkefølge fastsettes i kommunalt utbyggingsprogram jf pkt. 2.3.1.

2.3. Rekkefølgekrav

2.3.1. Utbyggingsprogram

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

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

2.3.2. Rekkefølgekrav Kvaløya

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

2.3.3. Rekkefølgekrav fastland nord for Kroken

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

2.4. Fradelinger gjelder foran

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



Fig. 1: Avgrensning pendlersone Kvaløya

3. UTBYGGINGSAVTALER, PBL. § 17-2

3.1. Geografisk avgrensning

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

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

3.2. Boligsosiale tiltak

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

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

3.3. Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

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

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

3.4. Tidspunkt for utbyggingsavtale

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

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

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

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

4.1. Generelt

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

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

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

4.2. Arealkrav til lekeplasser/felles uteoppholdsareal

I reguleringsplaner for nye boliger gjelder følgende:

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

Tab. 1: Arealkrav lekeplasser/felles uteoppholdsareal

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

** Dimensjoneres for bane på 40mx60m med sikkerhetssone.

4.3. Kvalitetskrav til lekeplasser/felles uteoppholdsareal

Plassering:

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

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

Utforming og innhold:

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

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

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

5.1. Landskap og bygde omgivelser

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

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

5.2. Grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

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

Overvannstraséer utformes miljøtilpasset.

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

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

6.1. Undersøkelsesplikt etter kulturminneloven

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

6.2. Bygninger regulert til bevaring

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

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

Retningslinje:

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

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

7.1. Antall boenheter

Det skal i alle reguleringsplaner fastsettes maksimalt antall boenheter.

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

7.2. Boligtype og boligstørrelse

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

7.3. Barnehage

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

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

Uteareal brattere enn 1:4 medregnes ikke som lekeareal.

Retningslinje:
Krav om barnehagetomt må sees i sammenheng med tilgjengelig kapasitet i området.
Tomtestørrelse på 5 daa dekker arealbehov for en middelstor barnehage (60-100 barn). Dette tilsvarer Tromsø kommunes «modellbarnehage».

Minst 50% av utearealene bør være flat (maks stigning 1:20).

7.4. Trygg trafikk for barn og unge

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

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

8.1. Bestemmelsens virkeområde

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

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

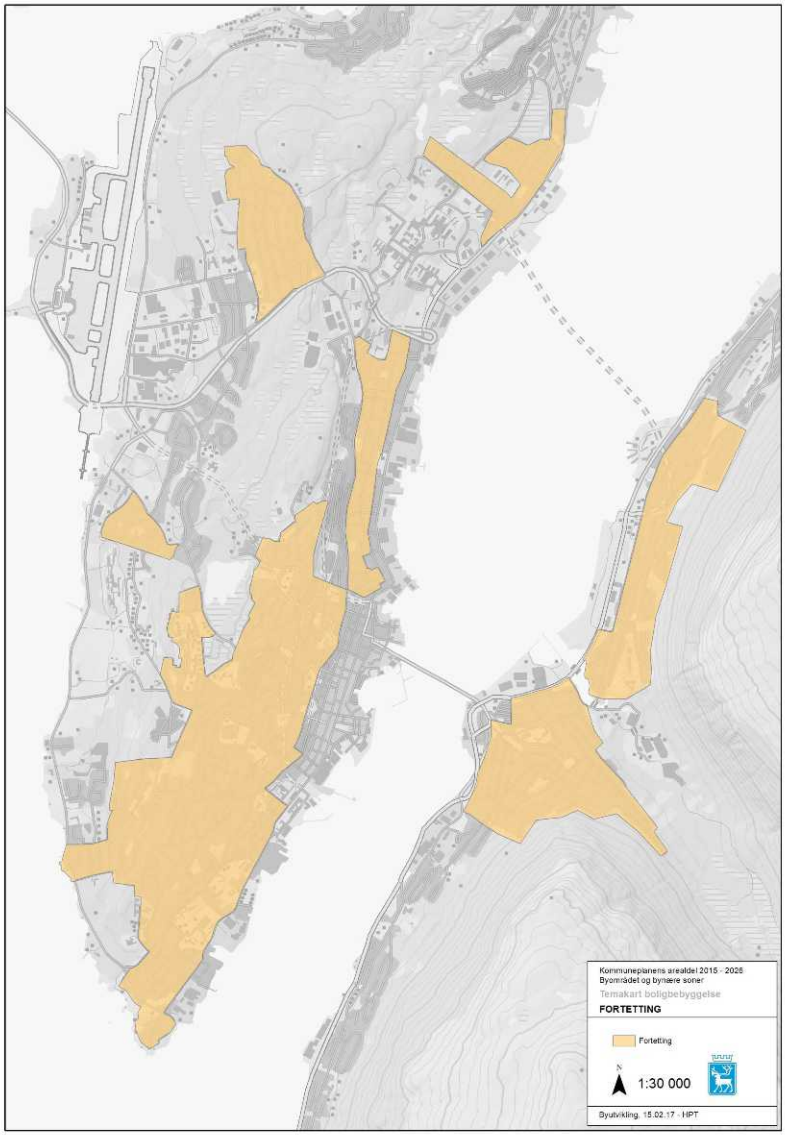
8.2. Tomteutnyttelse

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

8.3. Maksimalt antall boenheter

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

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



Figur 2: Bestemmelsesområde for utbygging i etablerte boligområder - fortetting

8.4. Byggehøyder

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

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

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

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

8.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

8.6. Garasjer og mindre bygninger – høyde og plassering

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

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

8.7. Parkeringsplass for bil

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

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

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

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

8.8. Unntak fra reglene – bevaring av strøkskarakter

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

8.9. Oppretting av ny eiendom – gjenværende tomt og bebyggelse

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

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

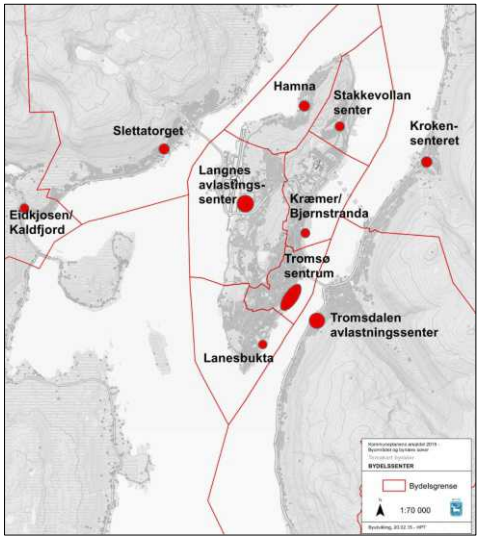
9. BYDELSUTVIKLING OG KNUTEPUNKTSSTRATEGI

9.1. Generelle bestemmelser

Bydelssentrene er angitt på temakart, se figur 3.

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

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



Figur 3: Temakart som viser bydelssentrene

9.2. Handel

9.2.1. Detaljhandel

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.2. Plasskrevende varer

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

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

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

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

Arealer for plasskrevende varer kan ikke omdisponeres til detaljhandel.

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

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

10.1. Transport

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

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

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

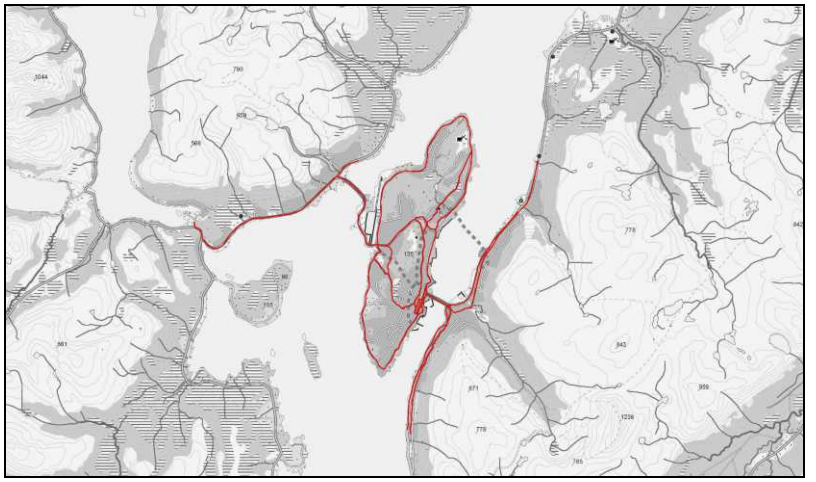
10.2. Hovednett for sykkel

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

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

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

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



Figur 4: Temakart hovednett for sykkel

10.3. Hovednett for gange

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

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive gangforbindelser til hovedveinettet.

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



Figur 5: Temakart hovednett for gange.

10.4. Parkering, pbl. § 11-9 nr. 5

10.4.1. Bestemmelsens virkeområde – avgrensning

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

For utfyllinger i sjø gjelder bestemmelsene for tilstøtende landområde.

10.4.2. Krav til antall parkeringsplasser for biler og sykler

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

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

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

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

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

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

10.4.3. Krav til parkeringsplasser ved bolig, sykkel og bil

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

Parkeringsplass for beboernes biler skal ha tilgang til ladefasilitet.

I sone 1 tillates ikke nye bilplasser på terrengnivå.

Gjesteparkering tillates på terrengnivå.

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

10.4.4. Krav til parkeringsplasser for ansatte

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

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

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

10.4.5. Beregning av BRA/BYA for garasjer under terreng

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

10.4.6. Plass for varelevering, bringing og henting

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

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

10.4.7. Parkering langs hovedruter for buss og sykkel

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

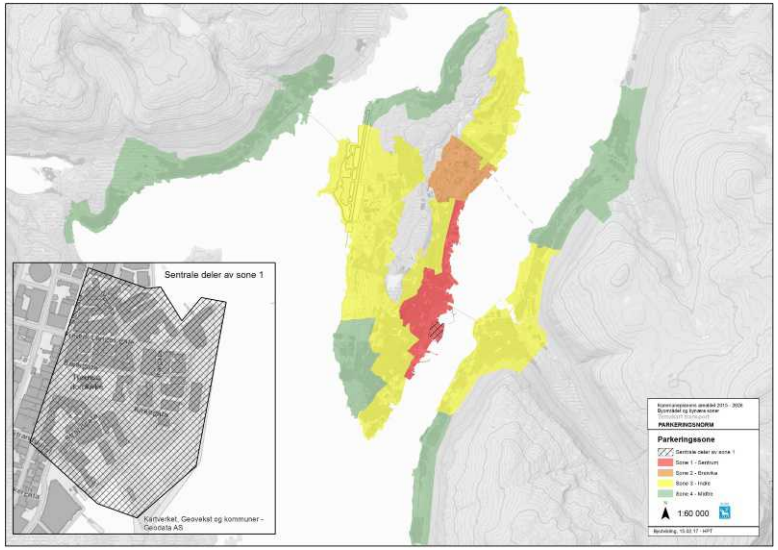
Tab. 5: Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel i sone 1-5

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

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

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

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



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

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

11.1. Krav til tekniske planer

11.1.1. Traseer for teknisk infrastruktur

Traseer for teknisk infrastruktur skal vises på reguleringsplankartet.

11.1.2. Teknisk infrastruktur

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

11.1.3. Grønnstruktur

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

11.1.4. Kommunale normer

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

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

11.1.5. Utbyggingsrekkefølge

I reguleringsplan fastsettes utbyggingsrekkefølge for teknisk infrastruktur og grønnstruktur.

11.2. Teknisk rammeplan

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

VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner.

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

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

11.2.2. Samferdselsanlegg og grønnstruktur

Rammeplan for samferdselsanlegg og grønnstruktur skal inngå i alle reguleringsplaner.

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

11.2.3. Virkning av teknisk rammeplan

Rammeplanen danner grunnlag for tekniske detaljplaner og utbyggingsavtaler for området.

Rammeplanens innvirkning på reguleringsplanen skal fremgå av plankart og bestemmelser.

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

11.3. Renovasjonsvirksomhet

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

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

11.4. Plassering av trafokiosk / nettstasjoner

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

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

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



Fig. 7: Konsesjonsområde for tilknytningsplikt fjernvarme

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

12.1. Generelt

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

12.2. Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

12.2.1. I sjø og vassdrag:

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

12.3. Flomfare langs vassdrag

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

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

12.4. Havnivåstigning og stormflo

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

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

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

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

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

12.5. Skredfare

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

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

12.6. Forurenset grunn

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

12.7. Elektromagnetiske felt

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

12.8. Sikringssone rundt flyplassen

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

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

12.9. Luftforurensning fra veistøv

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

12.10. Miljøulempe ved anleggstrafikk

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

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

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

13.1. Bebyggelse og anlegg

13.1.1. BA_F1 Tromsdalsfyllinga (KU – KPA 2011)

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

13.2. Boligbebyggelse

13.2.1. B_F1 Strandbyen (KU – KPA 2011)

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

13.2.2. B_F2 Aakre (KU nr. 28)

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

13.2.3. B_F3 Nordheim (KU nr. 27)

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

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

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

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

13.2.5. B_F6 Mellomvegen (KU nr. 63)

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

13.2.6. B_F7 Alfheim (KU nr. 78)

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

13.2.7. B_F8 Dramsveien 83 (KU nr. 53)

- Det tillates boligbygging i samsvar med reguleringsplan 1096.

13.2.8. B_F9 Aldor Ingebrigtsensveg (KU nr. 55)

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

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

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

13.2.10. B_F11 Stakkevollan (KU nr. 71)

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

13.2.11. B_F12 Bjørnebekkvegen (KU nr. 54 b)

- Trygg skoleveg skal være etablert før utbygging av boligområdet.

13.2.12. B_F13 Hamna (KU nr. 34)

- Dagens struktur med småhusbebyggelse nedenfor Ringveien skal videreføres.

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

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

13.2.14. B_F16 Slettaelva Nord (KU nr. 41)

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

13.2.15. B_F17 Slettaelva (KU nr. 74)

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

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

- Området kan reguleres for inntil 19 boenheter.

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

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

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

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

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

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

13.3. Fritidsbebyggelse

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

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

13.3.2. BFR_F2 Breiviknes (KU nr. 49)

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

13.4. Offentlig og privat tjenesteyting

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

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

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

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

13.4.3. BOP_F3 Gimleveien (KU nr. 38)

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

13.5. Fritids- og turistformål

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

13.6. Råstoffutvinning

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

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

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

13.7. Andre typer bebyggelse og anlegg

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

13.7.1. AU_F1 Vindkraftverk Kvitfjell

13.7.2. AU_F2 Vindkraftverk Raudfjell

13.7.3. AU_F3 Vannkraftverk Synnøvjordelva

13.7.4. AU_F4 Vannkraftverk Pikstein

13.7.5. AU_F5 Vannkraftverk Forneselva

13.7.6. AU_F6.. Vannkraftverk Saltdalelva

13.7.7. AU_F7 Vannkraftverk Mjeldeelva

13.7.8. AU_F8 Vannkraftverk Simavika

13.7.9. AU_F9 Vannkraftverk Ellenelva

13.7.10. AU_F10 Vannkraftverk Stordal

13.7.11. AU_F11 Vannkraftverk Ritaelva

13.7.12. AU_F12 Vannkraftverk Sveingardvatn

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

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

13.7.14. AU_F14 Sekundærrenseanlegg Nordøya (KU nr. AU2)

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

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

13.8. Småbåtanlegg i sjø

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

13.9. Kombinert bebyggelse og anlegg

13.9.1. BKB_F1 Holt (KU nr. 72)

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

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

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

14. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

14.1. Havn

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

14.2. Parkering

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

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

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

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

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

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

15. GRØNNSTRUKTUR, PBL § 11-7 NR 3

15.1. Friområde

15.1.1. GF_F1 Mellomvegen (KU nr. 63)

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

15.1.2. GF_F2 Alfheim (KU nr. 78)

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

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

- Dagens grøntområde skal opparbeides som kvartalslekeplass.

15.1.4. GF_F4 Langsundveien (KU nr. 35)

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

15.2. Park

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

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

15.2.2. GP_F2 Hungeren (KU nr. 77)

- Det skal anlegges en bydelspark for Kaldslettområdet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

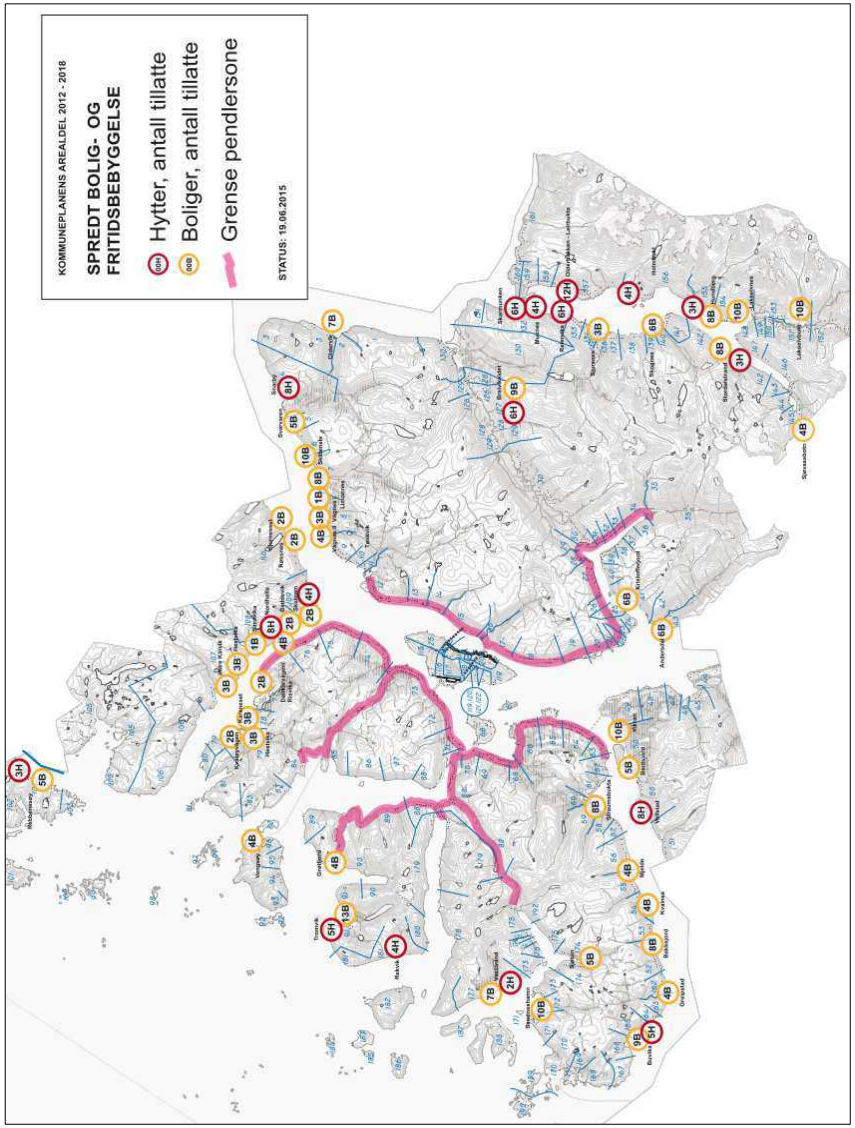
- Kårbolig/ bolig nr.2: Kan tillates der dette er nødvendig i tilknytning til stedbunden næring. Det tillates ikke fradeling av tomt til kårbolig. Kårbolig og tilhørende uthus skal lokaliseres i tilknytning til den øvrige gårdsbebyggelsen.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Forbudet gjelder ikke tilrettelegging for allmenne friluftsinteresser.

Se også bestemmelser i pkt. 12.2.

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

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

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

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

IV BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

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

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

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

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

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

18.2. Område for grunnvannsforsyning H 120:1

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

18.3. Sikringssone transport H 130:1

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

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

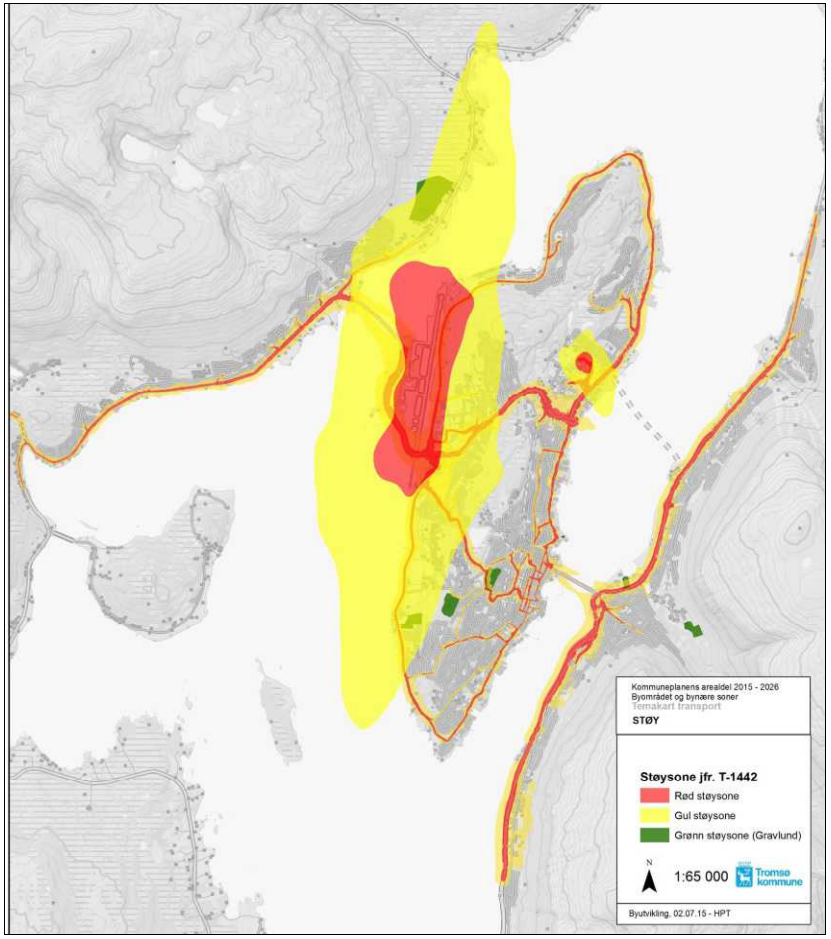
18.4.1. Generelt

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

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

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

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



Figur 9: Støykart med hensynssoner for fly- og vegstøy

18.4.2. Rød støysone

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

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

Ved etablering av boliger i rød støysone gjelder følgende:

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

18.4.3. Gul støysone

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

18.4.4. Støyfaglig utredning:

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

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

18.4.5. Grønn sone

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

18.4.6. Støyende virksomhet

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

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

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

18.4.7. Støy fra varmepumper, aircondition, mm

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

18.4.8. Støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.6. Faresone – flomfare H 320: 1-2

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

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

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

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

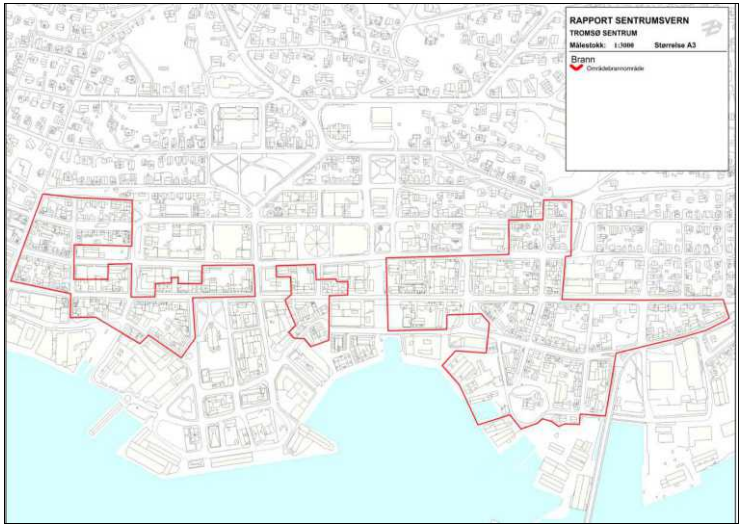
18.7. Faresone – radonfare H 330: 1

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

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

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

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



Figur 10: Hensynssoner for brannsikkerhet i tett trehusbebyggelse

18.9. Andre farer – kvikkleire H 390

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

19. INFRASTRUKTURSONE, PBL. § 11-8 B

19.1. Krav vedrørende infrastruktur H410

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

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

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

19.2. Rekkefølgekrav grønnstruktur H 450

H450_1: Mortensnes – Ringvegen (KU nr. 58)

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

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

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

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

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

20.1. Hensynssone landbruk H 510: 1-4

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

20.2. Hensynssone reindrift H 520: 1-36

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

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

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

20.3. Hensynssone friluftsliv H 530: 1-2

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

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

20.4. Hensynssone grønnstruktur H 540: 1-3

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

20.5. Hensynssone landskap H 550: 1-2

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

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

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

20.6. Hensynssone naturmiljø H 560: 1-4

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

20.7. Hensynssone bevaring kulturmiljø H 570: 1-327

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

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

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

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

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

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

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

21. BÅNDLEGGINGSSONE, PBL. §11-8 D

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

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

H710_F1: Kvaløyaforbindelse med Tverrforbindelse
Hensynssone i påvente av reguleringsplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22. GJENNOMFØRINGSSONE, PBL. § 11-8 E

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H910_1-54: Soner hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelder.

24. BESTEMMELSESOMRÅDE, PBL. § 11-8 E

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

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

Reguleringsplan

Adresse: Skattøra 1, 9018 TROMSØ
Gnr/Bnr: 125/473/0/0

Målestokk: 1:2,000
Planident: 0687
Ikrafttredelsesdato: 25.9.1980

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-04-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Høyspent/Telelinje

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Innsjøkant
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 2010 - Veg
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Områder for industri / lager
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Kjørevei
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

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: 20260030 / Vigdis Benjaminsen Opshaug, tlf. 932 17 928
Skattøra 20, 9018 Tromsø.
Andelsnr. 339 i Skattøra Borettslag, org.nr. 952800450, 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: 20260030
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.05.2026

Vigdis Benjaminsen Opshaug
Eiendomsmegler - Strandtorget og Borettslag

932 17 928
vigdis.benjaminsen.opshaug@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Borettslag
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no