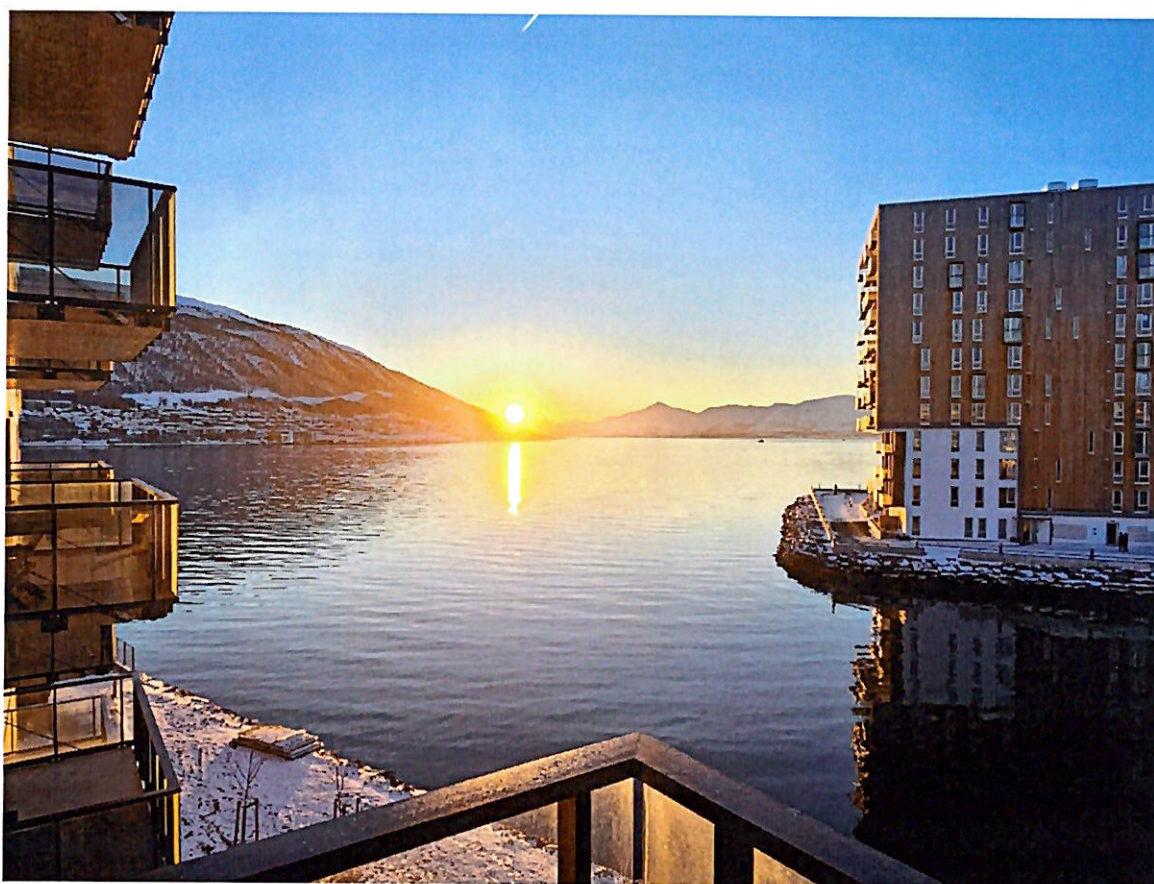


## NYHOLMEN A307

Helt ny og innflyttingsklar 3-roms hjørneleilighet på Nyholmen

Høy standard, heis, sørvestvendt utsikt, solrik, parkeringsplass med lader

Gode fellesløsninger



Årets første solgløtt i Tromsø



# SALGSOPPGAVE

## Eiendom

Nyholmen A307

## Adresse

Hjalmar Johansens gate 316, H0307, 9007 Tromsø

## Prisantydning

6.500.000

## Omkostninger

163.850

## Totalpris inkl. omkostninger

6.663.850

## Areal (BRA)

72m<sup>2</sup>

## Boligtype og eierform

Leilighet, eierseksjon

## Byggeår

2024

## Tomt

4479 m<sup>2</sup>, fellestomt

## Fellesutgifter per måned

3.102

## Omkostninger

Panteattest kjøper (kr. 260)

Tinglysningsgebyr pantedokument (kr. 545)

Tinglysningsgebyr skjøte (kr. 545)

Dokumentavgift 2,5% av eiendommens salgsverdi (kr. 162.500)

Totalt kr. 163.850

Regnestykket forutsetter at det tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning, dvs. kr. 6.500.000.

### Om eiendommen

Nyholmen er et nytt og spennende boligprosjekt på Sør-Tromsøya, beliggende i sjøfronten ut mot Tromsøysundet lengst sør på Strandkanten. Boligene ble ferdigstilt like før årsskiftet 2024/2025. Nyholmen består av to blokker som til sammen rommer 140 boligseksjoner. Blokk A er det sørligste bygget, og den aktuelle leiligheten er en hjørneleilighet i tredje etasje vendt mot sørvest. Sommerstid vil det være sol på balkongen fra kl. 11 til kl. 21.

I prosjektet er det lagt vekt på helhetlig kvalitet. Boligene er bygd i henhold til de nyeste byggtekniske forskriftene, og de har vannbåren varme i gulv og balansert ventilasjon, noe som gir lave energikostnader og et behagelig inneklima året rundt. Det er også lagt til rette for smarthus-løsninger via mobiltelefon. Bygget har heis, og beboerne har i fellesarealene tilgang til treningsrom, badstue, kajakkbod og et flerbruksrom med kjøkken. Uteområdet er opparbeidet med parkområde, sitteplasser og sjøtrapp for sjøbad og utsett av kajakk.

### Beliggenhet

Nyholmen ligger i et sentrumsnært og attraktivt område. Fra leiligheten er det kort gangavstand til Tromsø sentrum via strandpromenaden. Det er dagligvarebutikker, treningscenter, barnehage og skole i nærområdet, og det er meget gode bussforbindelser til UiT, UNN, Langnes handelspark og flyplassen.

### Innhold

Leiligheten består av entré, to soverom, bad og åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stua er det utgang til solrik balkong. Til leiligheten hører det også en sportsbod i kjeller. I tillegg er det kjøpt egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

### Størrelse

Bruksareal (BRA): 72 m<sup>2</sup>

BRA-i: 67 m<sup>2</sup> (det samlede arealet av boligen som ligger innenfor hovedenhetens yttervegger)

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> (bruksareal som tilhører hovedenheten men som ligger utenfor, dvs. sportsboden)

TBA: 10 m<sup>2</sup> (terrasse- og balkongareal tilknyttet boenheten)

De vedlagte plantegningene er hentet fra utbyggers salgsprospekt. Leiligheten er ikke kontrollmålt av takstmann. Avvik kan forekomme.

### Byggemåte

Hovedbæring i betong og stålkonstruksjoner. Plasstøpt betong i gulv mot grunn. Betongelementer i dekker/etasjeskiller. Fasadene har fasadeplater, og taket er flatt, isolert og har fall mot innvendig sluk.

### Standard

Leiligheten har gjennomgående høy standard.

#### Tak

Nedforet gipshimling som er sparklet og hvitmalt. Listefri overgang mellom vegg og tak. Downlights i stue, kjøkken, gang og bad.

#### Vegger

Gips- og betongvegger som er sparklet og hvitmalt.

#### Gulv

I stue, kjøkken, entré og soverom er det 1-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

#### Kjøkken

HTH-kjøkken i glatt, hvit utførelse. Grå laminat benkeplate med forsterket kant. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrep blandebatteri. Integreerte hvitevarer (oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, innbyggingsovn og induksjonstopp).

#### Bad

Prefabrikkert badekabin med grå fliser 60X60 cm på gulv og vegger, elektriske varmekabler, dusjvegger i glass og plass til vaskemaskin.

#### Oppvarming

Fjernvarme (vannbåren varme) og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

#### El-anlegg

Det elektriske anlegget er i all hovedsak lagt skjult.

#### TV/Internett

Fiberbredbånd er ført fram til alle leilighetene. Det er inngått avtale med Telenor.

Alle bygningsmessige beskrivelser er hentet fra leveransebeskrivelse fra utbygger.

#### Tilvalg

Det er gjort tilvalg for kr. 31.001 i leiligheten. Tilvalgene omfatter blant annet LED spot under overskap på kjøkken, halvkarusell i hjørneskap kjøkken, ekstra ovnsskuff, endret benkeplate med forsterket kant, speilskap over vask på bad m.m.

#### Parkering

Kjøper får rett til fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Ladeboks for elbil er ferdig montert. Det er inngått en separat kontrakt for parkeringsplassen med en salgssum på kr. 350.000. Dette beløpet er ikke tatt med i oversikten som viser hva boligen er solgt for tidligere. Det må betales felleskostnader per måned for hver parkeringsplass i garasjeanlegget.

#### Fellesareal

- Sykkelparkering for to sykler
- Felles trimrom
- Badstue
- Fellesrom med kjøkken, stue og spisegruppe
- Kajak til utlån

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Se plan ID 1426 (reguleringsplan for Strandkanten bydel) og plan ID 1819 (detaljregulering for K10).

### Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp, og adkomst er via offentlig og privat vei (tinglyst veirett) samt garasjeanlegget på Strandkanten.

### Energimerking

Energikarakter B – Oppvarmingskarakter Grønn

### Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.11.2024. Det er utbyggers ansvar å innhente ferdigattest.

### Matrikkel

Gnr. 119, bnr. 4045, snr. 99 i Tromsø kommune (kommunenr. 5501)

### Eier

Thuy Thi Thanh Pham

### Sameiet

Eierseksjonssameiet Nyholmen

Boligene er organisert som et boligsameie. Det er avholdt stiftelsesmøte og valg av styre i sameiet, og Agio Forvaltning AS er engasjert som forretningsfører.

### Styreleder

Svein Kristian Wikstrøm

### Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett

### Forsikring

Gjensidige Forsikring

### Fellesutgifter per måned

3.102

Fellesutgiftene omfatter blant annet kabel-TV og internett, fjernvarme, varmtvann, strøm i fellesarealer, gatevarme, forsikring av bygget, snørydding, renhold, vedlikehold, styrehonorar og honorar forretningsfører. Utgiftene fordeles ut fra sameiebrøken fastsatt i sameiets vedtekter.

## Sameiebrøk

72/9913

## Medlemskap velforening

Pliktig medlemskap i Strandkanten velforening. Velforeningsavgiften er inkludert i fellesutgiftene.

## Adgang til utleie

Boligen består av én boenhet og kan leies ut i sin helhet. Styret i sameiet skal orienteres om alle utleieforhold.

## Tilstandsrapport

Det er ikke innhentet tilstandsrapport i forbindelse med salget. Leiligheten er helt ny, og eier har ikke bodd der. Det er derfor heller ikke fylt ut egenerklæring.

## Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter at boligene er tatt i bruk. Formuesverdien for primærbolig er normalt 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner. For sekundærbolig er formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes av Tromsø kommune og er ikke avregnet ennå siden leiligheten nylig er overtatt.

## Rettigheter og forpliktelser

Det er tinglyst enkelte heftelser og erklæringer som følger overskjøtingen til ny hjemmelshaver. Disse gjelder i første rekke røranlegg og grensejusteringer. Kjøper må også akseptere at det på eiendommen kan tinglyses servitutter og erklæringer som blir påkrevd av offentlig myndighet, eller som anses hensiktsmessige for realiseringen av prosjektet, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp. Seksjonen leveres uten pengeheftelser.

## Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Loven slår fast at eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Den angir også kjøpers undersøkelsesplikt, hva som kan påberopes som mangler, og kjøpers egenandel dersom det foreligger en mangel.

I henhold til bustadoppføringslovas § 12 stiller utbygger sikkerhet for kontraktsforpliktelsene, gjeldende fra byggeperioden og fram til 5 år etter overtakelsen av boligen. Det vil si at kjøper har 5 års reklamasjonsrett. Det skal være ettårsbefaring i desember 2025.

Det vises for øvrig til eierseksjonslovens § 23, som forbyr en seksjonseier å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

### Budgivning

Bud skal inngis skriftlig til selger. For mer informasjon, ta kontakt på mobil 45404413.

### Overtakelse

Overtakelse avklares i forbindelse med budgivning.

### Betalingsbetingelser

Kontrakt og oppgjør vil bli håndtert av oppgjørsmegler. Kjøpesum inkl. omkostninger må være innbetalt og disponibelt på oppgjørsmeglers klientkonto senest to dager før overtakelse.

### Oppgjørsmegler

Advokatene Leiros & Olsen as  
Storgata 124  
Tromsø

### Hvitvasking

Eiendomstransaksjoner er underlagt lov om hvitvasking, og oppgjørsansvarlig er forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor kunder og melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Kjøpers innbetaling og selgers oppgjør skal skje via norsk bank/finansinstitusjon.

### Diverse

Alle relevante opplysninger om boligen, arealer, leveransebeskrivelser og utenomhusarealer finnes i prosjektets salgsmateriell. Se vedlegg. Se også hjemmesiden til prosjektet: <https://nyholmenbolig.no/>

For mer informasjon, kontakt selger på mobil 45404413.

Bilder er illustrasjoner og avvik kan forekomme.

### Vedlegg

Kjøpekontrakt med utbygger  
Utbyggers prospekt Nyholmen bygg A  
Grunnboksinformasjon  
Budsjett  
Vedtekter for eierseksjonssameiet  
Husordensregler  
Reguleringsplan  
Budskjema med informasjon om budgivning



Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

## Kjøpekontrakt

om oppføring av bolig – betaling ved overtakelse

Mellom

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Norsk Boligutvikling AS	Strandvegen 106, 9006 Tromsø Tlf: 916 73 007 / E-post: torje@consepteiendom.no	912 103 862
heretter kalt Selger, og		

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato
Thuy Thi Thanh Pham	Solstrandvegen 146, 9020 Tromsdalen Tlf: 92329181 / E-post: thanh.thuy@uit.no	04.07.1981
heretter kalt Kjøper		

er det inngått kontrakt på de vilkår som fremgår av dette dokumentet med bilag.

### 1. BESKRIVELSE AV SALGSOBJEKT

#### 1.1. Selger overdrar til kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen er i boligsameie på eiet tomt og utgjør:

- Leilighet nr. A-307 i Nyholmen salgstrinn 2 (gnr. 119, bnr. 4045 i Tromsø kommune)
- Leilighetens seksjonsnummer blir tildelt ved seksjonering

Selger har planlagt 140 leiligheter på gnr. 119, bnr. 4045 i Tromsø kommune. Eiendommen skal oppdeles i eierseksjoner. Endelig adresse, matrikkel- og seksjonsnummer fastsettes senere.

Kjøper har fått forelagt bygningsmessig beskrivelse av boligen som er inntatt som vedlegg til kontrakten. Videre er kjøper kjent med at dette er foreløpig og avvik kan forekomme. Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

#### 1.2. Samtykke til bruk av elektronisk kommunikasjon

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller Bustadoppføringslova krever skriftlighet.

### 2. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

#### 2.1. Kjøpesum

Kjøpesummen er avtalt til:

kr. 5 490 000,- femmillionerfirehundreogtittusen kroner 00/100

## 2.2. Omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift 2,5% av tomteverdi	kr.	7 802,
Tinglysingsgebyr skjøte	kr.	585,
Tinglysingsgebyr pantedokument	kr.	585,
Tilknytningsavgift strøm, fiber o.lign.	kr.	10 000,
Etableringsgebyr sameie	kr.	7 825,
Likviditetstilskudd til sameie	kr.	5 000,
Attestasjonsgebyr pr obligasjon	kr.	250,
Totale omkostninger	kr.	32 047,

### **Kjøpesum og omkostninger kr. 5 522 047,-**

Det vil påløpe kr 525,- for hvert ekstra pantedokument som skal tinglyses.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. En slik endring belastes/godskrives kjøper.

## 3. OPPGJØR TIL SELGER

Oppgjøret mellom partene foretas av megler («oppgjørsmegler») og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene, kjøpesum + omkostninger, foretas av oppgjørsmegler. Alle dokumenter til bruk i oppgjøret oversendes til Linnet & CO Advokatfirma DA, Postboks 670, 9257 TROMSØ.

Partene gir oppgjørsmegler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til oppgjørsmegler.

Kjøper er ansvarlig for at kjøpesum og omkostninger er registrert innbetalt til Linnet & CO Advokatfirma DA, klientkonto 6420.05.45387 (NORDEA), senest 2 dager før overtakelse.

Innbetalingen Merkes: Nyholmen salgstrinn 2 -A-307

Alle innbetalinger ansees som skjedd når de er registrert på oppgjørsmeglers klientkonto 6420.05.45387.

Utbetaling fra oppgjørsmegler til Selger skjer etter Kjøpers overtakelse av Boligen og når hjemmel er overført fra hjemmelshaver til kjøper. Renter opptjent på Megler klientkonto tilfaller den som til enhver tid har råderett over beløpet.

Oppgjørsmegler er en uavhengig tredjepart som skal bistå med oppgjør basert på partenes avtale, foreta tinglysning og gjennomføre oppgjør i tråd med avtalen.

Utbetaling av oppgjør til selger forutsetter at oppgjørsmegler har mottatt signert overtagelsesprotokoll, lovpålagte garantistillelser, midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, fullt oppgjør er innbetalt fra kjøper, samt at hjemmel til eiendommen er tinglyst over på kjøper.

Oppgjør til selger kan imidlertid foretas før hjemmel til eiendommen er tinglyst under forutsetning av at selger stiller garanti for hele kjøpesummen iht. bustadoppføringslova § 47. Kjøpers innbetaling blir da å betrakte som et forskudd.

### 3.1. Betalingsbetingelser

Kjøpesum og omkostninger skal være bekreftet innbetalt på oppgjørsmeglers klientkonto nr. 6420.05.45387 i NORDEA senest 2 dag før overtakelsesdato. Pantedokument som skal tinglyses må være oppgjørsmegler i hende senest 2 dager før overtakelsesdato. Bekreftelse på overførsel sendes Linnet & CO Advokatfirma DA, Postboks 670, 9257 TROMSØ

Mailadresse: gk@linnet.no

Telefonnummer: 926 096 00

Foretaksnummer: 986 496 572

Ved forsinket betaling svarer kjøper for renter av forsinket beløp i henhold til lov om renter ved forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100 og den satsen som er gjeldende for forsinkelsesperioden. Bestemmelsen kan av kjøperen ikke benyttes til å forlenge den innbetalingsfrist som er avtalt.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger.

Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. pålopte forsinkelsesrenter er innbetalt. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Vi gjør oppmerksom på at oppgjørsmegler gjennom lovverket om hvitvasking og terrorfinansiering er pålagt å kontrollere alle innbetalinger til oppgjørsmeglers klientkonto. Dette innebærer at oppgjørsmegler er forpliktet til å gjennomføre risikobaserte kundetiltak av alle parter i handelen. Alle innbetalinger til oppgjørsmeglers klientkonto skal dokumenteres.

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst,
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt – er tinglyst,
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at oppgjørsmegler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før betingelsene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2. Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/

omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

### **3.2. Justering av kjøpesummen**

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter Bustadoppføringslova § 42.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. Bustadoppføringslova § 43. Nye offentligrettslige krav som gjelder selgers ytelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om justeringer av vederlaget.

For justering av vederlaget som følger av kjøpers endringsordrer vises det til kontraktens punkt 6.

### **3.3. Selgers sanksjoner**

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen.

Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel med innbetalingsfrist av det skyldige beløp innen 1 – en – uke fra varslet dato med kopi til oppdragsansvarlig. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

## **4. SIKKERHETSSTILLELSE**

### **4.1. Selger**

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 stiller selger sikkerhet for kontraktsforpliktelsene. Sikkerheten er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen av boligen. Garanti etter bustadoppføringslova § 12 skal stilles innen rimelig tid etter at bindende avtale er inngått mellom selger og kjøper. Er det tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettingstillatelse, er det tilstrekkelig at garantien stilles først når forbeholdene er falt bort. Garanti skal uansett stilles før oppstart av byggearbeider. Garantien skal dokumenteres stilt overfor oppgjørsansvarlig.

For krav som kjøper fremsetter for overtagelsen skal sikkerheten utgjøre 3% av vederlaget. For krav som kjøper fremsetter senere, skal sikkerheten utgjøre 5% av vederlaget.

Dersom det ikke er reklamert innen fem år etter overtagelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, skal kjøper returnere garantien til garantist.

### **4.2. Kjøper**

Kjøper skal senest 21 dager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet i form av finansieringsbevis fra bank for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten, ref. kontraktens pkt. 2.1 og 2.2 (kjøpesum og

omkostninger). Finansieringsbeviset skal angi periode det gjelder for, dersom det er tidsbegrenset. Det påhviler Kjøper å besørge at finansieringsbeviset har gyldighet frem til overtakelsesdato.

Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når selger har fått fullstendig kontraktmessig oppfyllelse.

## 5. HEFTELSE OG TINGLYSNING

Boligsameiet skal ha pant i hver seksjon iht. lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr 31, jf § 25. Pantet er lovbestemt, og utgjør inntil 1 G(Folketrygdens Grunnbeløp)

### 5.1. Innfrielse av lån og sletting av heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper datert 15.02.2021, og kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Det er tinglyst følgende rettigheter på eiendommen:

2015 DOKNR: 648822 Avtale om røranlegg i grunn og nødvendig vedlikehold. Rettighetshaver: GNR: 200 BNR: 3979 i Tromsø kommune.

2015 DOKNR: 1128349 Rett til å anlegge og drive rønett for framføring av fjernvarme med tilhørende signalkabel. Rettighetshaver: GNR: 200 BNR: 3979 i Tromsø kommune.

23.09.2019 - DOKNR: 1110974 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Norsk Boligutvikling AS Org.nr: 912 103 862

07.02.2008 - DOKNR: 110548 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5401 Gnr:119 Bnr:176

07.02.2008 - DOKNR: 110548 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2019 - DOKNR: 655743 - Arealoverføring Areal overført fra: Knr:5401 Gnr:119 Bnr:176  
Vederlag: NOK 0 Omsetningstype: Annet Saksnr. 18-043258ASD-HALO

01.01.2020 - DOKNR: 588905 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1902  
Gnr:119 Bnr:4045

Det gjøres særskilt oppmerksom på bestemmelsen i eierseksjonslovens (lov av 16.06.2017 nr. 65) paragraf 23, som forbyr en seksjonseier å eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

(I tillegg kommer oppgjørsmeglers urådighet)

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses servitutter og erklæringer som blir påkrevd av offentlig myndighet, eller som er hensiktsmessig for gjennomføringen og ferdigstillelsen av prosjektet, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser annet enn de pengeheftelser som kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesum. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Kjøper gjøres oppmerksom på at oppgjørsmegler vil tinglyse et pantedokument med urådighet i eiendommen. Denne vil bli slettet av oppgjørsmegler når oppjøret er gjennomført og selgers

pengeheftelser er slettet.

## **5.2. Tinglysning av skjøte**

Oppgjørsmegler sørger for tinglysning av skjøte så snart fullt oppgjør er innbetalt, boligen er overtatt, og evt. seksjonering/fradeling er tinglyst. Gjennom denne kontrakt samtykker selger og kjøper ugjenkallelig til at oppgjørsmegler påfører riktig matrikelnummer på utstedt skjøte før tinglysning finner sted.

## **6. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER**

Kjøper eller representant for kjøper skal ikke medvirke eller yte noen form av egeninnsats i byggeprosjektet.

Kjøper kan kreve endringer eller tilleggsarbeider, og selger kan kreve justering av vederlaget, i henhold til Bustadoppføringslovas regler. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer, jf. Bustadoppføringslova § 9.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt «Endringer» som fellesbetegnelse) som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og eventuelt fristforlengelse som følge av Endringene.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til Bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

Alle tilvalgsbestillinger gjøres skriftlig direkte mellom Kjøper og Selger. Tilvalg faktureres særskilt og utenfor denne kontrakt.

## **7. OVERTAKELSE**

### **7.1. Ferdigstillelse og overtakelse**

Selger forventer ferdigstillelse ca. 18-24 måneder fra byggestart. Med byggestart menes her oppstart av byggearbeidene etter ferdigstilt grunnarbeid. Ferdigstillelse kan skje tidligere enn beskrevet. Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt.

Endelig overtakelsesdato meddeles tidligst med 3 måneders varsel og senest med 2 ukers varsel, som vil være å regne som en frist i henhold til bustadoppføringslova, jf. kap. III.

Selger kan kreve tilleggsfrist dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Ved forsinket overtagelse har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen for maksimalt 100 dager, jfr. Bustadoppføringslova § 18. Kjøper kan kreve erstatning for tap som overstiger dagmulkt jfr. Bustadoppføringslova § 19 og 22.

## 7.2. Overtakelsesforretning

Kjøperen skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter Bustadoppføringslova § 15. Det skal ved overtakelsesforretning føres protokoll. I protokollen skal følgende nedtegnes:

- Hvem som er til stede
- Forhold som påberopes som mangel
- Selgers standpunkt til det kjøper påberoper som mangel
- Eventuelt uferdig arbeid
- Eventuelle frister for retting av mangler og ferdigstillelse av uferdig arbeid
- Om eiendommen overtas eller nektes overtatt
- Eventuelt beløp som kreves tilbakeholdt

Protokollen skal signeres av selger og kjøper.

I de tilfellene det er to eller flere selgere eller kjøpere til eiendommen, forplikter hver av partene hverandre selv om bare en representant fra hver side møter på overtakelsen og undertegner overtakelsesprotokollen.

Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtakelse.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse av boligen ikke kan nektes av kjøper selv om utvendige arbeider og fellesanlegg ikke er ferdigstilt. Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av eiendommen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av eiendommen, aksepterer partene at kr. 10 000,- (eller annet forholdsmessig beløp) av kjøpesummen kan holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger. Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utenomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder også så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret ugjenkallelig fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overlevering til kjøper.

Dersom ikke annet er avtalt, og forutsatt at fullt oppgjør er betalt, utleveres nøklene til eiendommen i forbindelse med overtakelsesforretningen. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før betaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Selger er innforstått med at det ikke vil bli foretatt oppgjør, før:

- tilfredsstillende sikkerhet, skjøte eller pantedokument med urådighetserklæring (ref. § 5, pkt. 3) er tinglyst,

- ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger
- alle lovpålagte garantier er stilt
- eiendommen er ferdig seksjonert og klagefrist for seksjoneringsvedtak er utløpt
- kjøper har overtatt eiendommen
- oppgjørsmegler har mottatt signert overtagelsesprotokoll.

Selger gjøres oppmerksom på at det kan ta inntil 10 virkedager fra overtagelsesprotokoll er megler i hende, og til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg.

### **7.3. Risikoen for eiendommen**

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper overtar boligen. Dersom kjøper ikke overtar til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt kjøper etter avtalen skulle overtatt boligen.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen/boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

## **8. ETTÅRSBEFARING**

Både selger og kjøper kan kreve ettårsbefaring, jf. bustadoppføringslova § 16. Som for overtakelsesforretningen skal det føres protokoll fra befaringen.

Ved ettårsbefaring plikter kjøperen å påvise de mangler som måtte være oppdaget siden overtakelsen og som ikke skyldes kjøperens eget forhold. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader som kjøperen selv har påført denne. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold. Selger plikter ikke å foreta reparasjoner på avvik innenfor gjeldende toleranseavvik på loddlinjer, parkett, flis, listverk, dørkarmer osv.

## **9. SELGERS YTELSER**

### **9.1. Utførelse av arbeidet**

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med vedlagte salgsoppgave og øvrige kontraktsdokumenter.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling og lignende ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttøking av materialer. Dette kan ikke forlanges utbedret, så lenge det ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard. Det påpekes spesielt at dette også gjelder sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner.

### **9.2. Mangler**

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må Kjøper reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.



Vil Kjøper gjøre gjeldende som mangel et forhold som ble eller burde ha blitt oppdaget under overtakelsesforretningen, må dette skje så snart som mulig, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Mangler som er påberopt i rett tid vil bli utbedret av Selger innen rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt, dokumentert og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for Kjøper.

Cirka 1 år etter overtakelsen kan Selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er reklamert etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Boligen, krymping av trevirke eller plater og derav følgende sprekker i tapet, maling eller liknende. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter Selger ikke bærer risikoen for.

Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager innen normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister Kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at Kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

Som en følge av konstruksjonsmessige endringer, vil boligens størrelse (gjelder både bruksareal og primærom) kunne avvike fra salgstegninger. Mindre vesentlige avvik utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner. Avvik som er større enn mindre vesentlige avvik gir Kjøper rett til å gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser etter bustadoppføringslova. Avvik under 5 % utgjør for ethvert tilfelle ikke en mangel.

### **9.3. Forsinkelser**

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg.

Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom delfrister oversittes. Dagboter til kjøper tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn totalt 100 dager.

Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom beløpet ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers vil være urimelig, jf. bustadoppføringslova § 23.

## 10. SELGERS FORBEHOLD OG VILKÅR

Selger tar følgende forbehold for igangsetting av byggearbeider:

- Det tas forbehold om tilstrekkelig salg (70 % av samlet salgsverdi av samtlige boliger i Nyholmen målt i kroner).
- Igangsettingstillatelse og andre nødvendige offentlige tillatelser er gitt og alle muligheter for klage over slike tillatelser er utløpt/uttømt.
- Det ikke inntreer uforutsette forhold utenfor selgers kontroll som hindrer eller vesentlig vanskeliggjør gjennomføringen av prosjektet, jf. prinsippet om force majeure i bustadoppføringslova § 11 og § 35.
- Styrende organer i Norsk Boligutvikling AS godkjenner gjennomføringen av prosjektet.

Disse forbeholdene skal være avklart senest 30.06.2023. Selger kan velge å frafalle forbeholdene tidligere selv om de ikke er oppfylt.

Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er kjøper og selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

Dersom forbeholdene i første avsnitt oppfylles eller frafalles slik at byggearbeider igangsettes, gjelder følgende forbehold:

- Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.
- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser.
- Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av sameiet for å forestå driften av sameiet første driftsåret.
- Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer.
- Selger forbeholder seg retten til å bestemme material- og fargevalg på bygningsfasader og innvendige og utvendige fellesarealer.
- Det tas forbehold om at salgsoppgave del I med oversikt over leilighetstyper ikke viser den enkelte leilighet. Den enkelte leilighet er vist i etasjeplaner for det enkelte huset. Der det er avvik mellom leilighetstype og etasjeplaner er det etasjeplaner som gjelder.
- Der det er avvik mellom 2D plantegninger og etasjeplaner, er det etasjeplaner som gjelder.
- Det tas forbehold om at boligens størrelse vil kunne avvike fra salgstegninger, som følge av konstruksjonsmessige endringer jf. pkt 9.2 siste avsnitt.

Det er parkering i etablert felles åpent parkeringsanlegg for Strandkanten. Parkeringsanlegget er fra gjeldende forskrifter fra byggeår 2007 og oppfyller således ikke gjeldende krav i forhold til lengde og bredde.

Det betales kr 200,- i felleskostnader pr. mnd. for hver enkelt parkeringsplass. Selger tar forbehold om endringer i felleskostnader.

## **11. KJØPERS FORBEHOLD**

Kjøp av parkeringsplass i felles åpent parkeringsanlegg for Strandkanten til kr. 350 000,-

Selgers info: Kjøpesum parkeringsanlegg kommer i tillegg til kjøpesummen. Det vil bli en egen kjøpekontrakt for parkeringsplassen.

## **12. FORSIKRING**

Eiendommen er forsikret av selger frem til overtakelsesdagen. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført, jf. bustadoppføringsloven § 13 fjerde ledd. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Kjøper forplikter seg til, via sameiet, å tegne ny forsikring fra og med overtakelsestidspunktet.

## **13. SAMEIET / STRANDKANTEN BYDEL**

Kjøper blir medlem av det eierseksjonssameiet som etableres rundt tidspunktet for ferdigstilling og må følge lov om eierseksjoner og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

Kjøper er ansvarlig for en forholdsmessig del av sameiets fellesutgifter. Fordelingsnøkkelen for fellesutgiftene reguleres i sameiets gjeldende vedtekter og driftsbudsjett.

Det er pliktig medlemskap i Strandkanten Bydel for alle sameier og borettslag som er lokalisert på Strandkanten nord ved Hålogaland teater og til sør på Sjøsia Lanes. Hver husstand betaler kr 145,- pr. mnd i kontingent. Dette viderefaktureres den enkelte sameier gjennom felleskostnadene. Selger tar forbehold om endringer i kontingenten.

## **14. BESØK PÅ BYGGEPLASSEN**

Besøk på byggeplass tillates ikke. All ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

## **15. VIDERESALG AV KJØPEKONTRAKTEN**

Kontrakten kan ikke transporteres uten skriftlig samtykke til transport av avtalen fra selger.

Førutsetningen for at slik transport kan gjennomføres er følgende:

- a) Selger får fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med samme vilkår som opprinnelig kjøper.
- b) Ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis.

c) Tilleggsgebyr pålydende kr 50.000,- inkl. mva. er innbetalt. Transportgebyret forfaller til betaling, så snart transporten er godkjent og skal innbetales uten opphold.

Opprinnelig kjøpers eventuelle merverdi i forbindelse med omsetning av kjøpekontrakten utbetales først når hjemmelen er tinglyst på den nye kjøperen. Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 50 000,- til utbygger ved videresalg av opprinnelig kjøpekontrakt. For at skjøtet skal utstedes og tinglyses på ny kjøper, må ovennevnte forhold vedrørende kjøpekontrakten være i orden. Hvis disse forholdene ikke er bragt i orden innen overtagelsen, må opprinnelig kjøper oppfylle kontraktsforpliktelsene.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at mellom Kjøper og ny sluttkjøper gjelder Kjøpslovens og ikke bustadoppføringslovas regelverk. I forhold til leveransen fra Selger etter denne kontrakt, endres ingen forpliktelser på selgersiden ved transport eller videresalg.

## **16. TOLKNINGSREGLER**

Som følge av bustadoppføringslova § 3 kan det ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for kjøper enn det som følger av bustadoppføringslovas bestemmelser. For øvrig følger avtalens omfang av kontraktsdokumentene.

Kontraktsdokumentene utfyller hverandre.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen, foran standardiserte bestemmelser. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i salgsoppgaven, gjelder salgsoppgaven.

### **16.1. Lovanvendelse**

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

### **16.2. Særskilte bestemmelser**

Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.

Ved motstrid mellom prosjektbeskrivelsen og tegninger gjelde prosjektbeskrivelsen. Det kan tinglyses erklæringer vedrørende ledningsnett i grunnen. Selger forbeholder seg retten til når som helst fritt å kunne selge ledige bod- og biloppstillingsplasser/selge retten til bruk av ledige bod- og biloppstillingsplasser i garasjeetasjen. Selger kan endre priser på de til enhver tid usolgte enheter.

### **16.3. Tvister**

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Nord-Troms og Senja tingrett.

Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

#### 16.4. Forholdet til lovverk

Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43  
”Bustadoppføringslova” samt lov av 16.06.2017 nr. 65 om eierseksjoner ”Eierseksjonsloven” kommer til anvendelse på kontraktsforholdet.

### 17. VEDLEGG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon som inngår som en del av denne avtalen:

- Salgsoppgave
- Vedlegg til salgsoppgave

Disse dokumenter følger som vedlegg til denne kontrakt.

### 18. SIGNATUR

Denne kontrakt er undertegnet i 3 – tre – likelydende eksemplarer, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og et beror hos oppgjørsansvarlig.

Sted/dato: .....

Sted/dato: .....

.  
. .  
.....  
. .  
.....

.....  
.....  
.....

Selger(e)

Kjøper



## Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

## Signatarer:

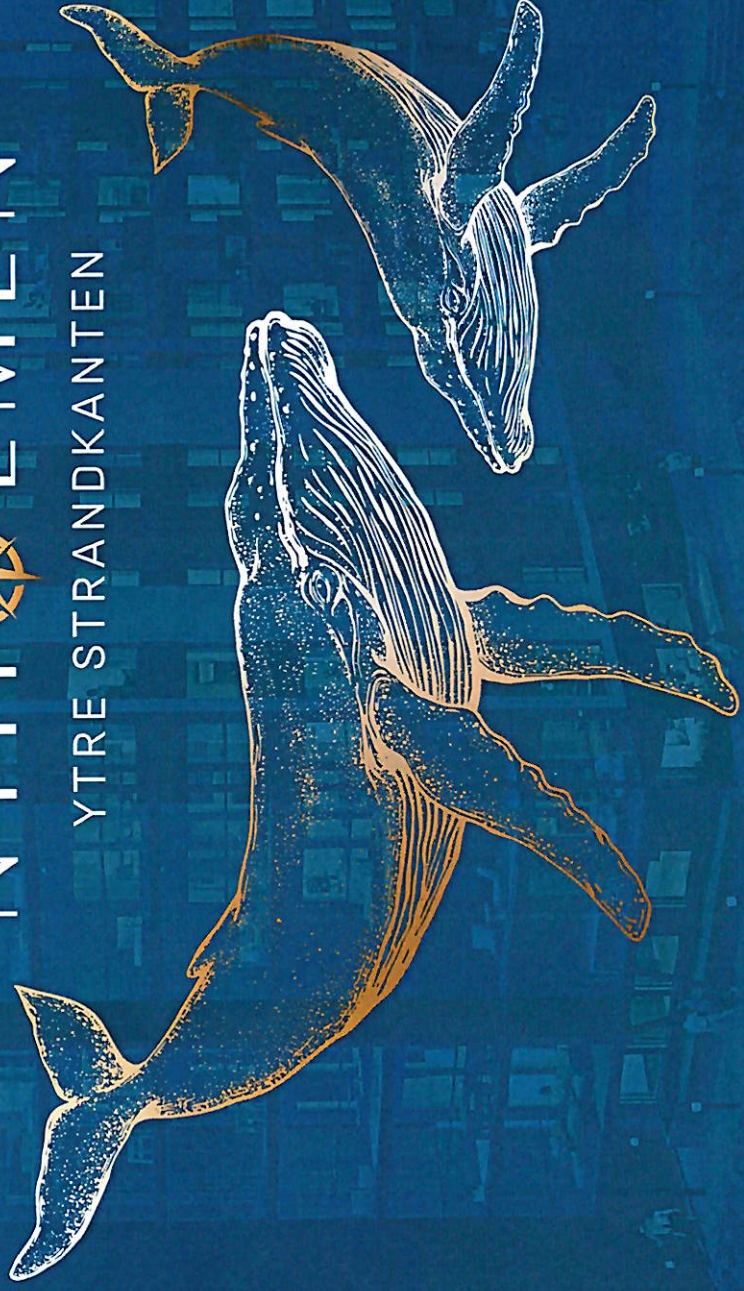
<i>Navn</i>	<i>Fødselsdato</i>	<i>Metode</i>	<i>Dato</i>
Pedersen, Vibeke	29.03.1971	BANKID_MOBILE	28.10.2022 12:10
Pham, Thuy Thi Thanh	04.07.1981	BANKID	28.10.2022 22:11



Denne filen er forsejlet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

# NYHOLMEN

YTRE STRANDKANTEN



SALGSTRINN II



01	Velkommen	4
02	Beliggenhet	7
03	Livet ved havet	8
04	Avstønder	10
05	Arkitektens visjon	14
06	Sosiale levesteder	17
07	Nabolagsprofil	18
08	Smartkonsept	20
09	Levetidene	23
10	Isolerer ved kjøp av bolig	69
11	Leveringsbetrekk	70
12	Utomhusplan	76
13	Levingsinformasjon	80

# INNHold







01. Velkommen  
**NYHOLMEN TRINN II**  
 YPPERST I STRANDKANTEN

*Hier kan du slå anker og skape et hjem*

Dette prosjektet, med sin helt unike plassering, blir det aller siste i fremste rekke mot sundet på Strandskanten.

Vi tilbyr deg orkesterplass for å se innseilingsen mot Tromsø by, Tromsøbuia og den ikoniske Ishavskatedralen.

Block A og B blir til sammen å huse 140 flotte leiligheter. De siste 66 av disse blir nå tilgjengelige i andre salgstinn.

Med ulike planløsninger som strekker seg fra smarte 2-roms til generøse 4-roms er vi sikre på at du finner en løsning som vil gi et godt rammeverk for akkurat din hverdag.

Ta gjerne kontakt med oss på telefon **97 54 20 00** eller e-post **tromso@conseptleilendom.no**, og vi vil gjøre vårt ytterste for å bistå deg med å bli eier av din egen bolig på Nyholmen.

**CONSEPT LEILENDOM**  
 TF 97542000  
 tromso@conseptleilendom.no  
 Strandveien 106, 1. etasje  
 9006 Tromsø

*Arkitekt: Håkonsen AS. Byggherre: H. Lea med sin Håkonsen og Lea sin elementer og materialer med Håkonsen AS. Illustrasjon: Øyvind Solfjeldt med*



## 02. / Fremme rekke

# BELIGGENHET

## YTTERST I STRANDKANTEN

Ytterst på en heimel sundet vil Nyheimen reise seg fra havet.

Reit utenfor ytterkanten går sjøstien som på bare 20 minutters gange sørøver, leder hat fram til en av Tronns mest populære utfluststeder, Telegrefbuka. Her er det sandvolleyballbane, Tuftepark og grillplasser i varre omgivelser til allmann benyttelse.

Børskaker, barnestole samt flere barnehager og Løvehallen ligger bare 10 minutters gåavstand mot sør. Du har også et godt utvalg av dagvarebutikker å velge mellom: Kwi, Rema og Eurospar er alle i nærheten, og din egen nærbudikk Coop Prix ligger bare få minutters gange unna.

Tør du dermed promenaden mot nord kommer du til Tronnsa sentrum etter 10 minutter. Langs veie sjøstien finnes boliger, treningsanlegg, nærings-, handel og kafeter samt ka tufliv som Div, Hålogaland Teater og Stergata Camping.

På Nyheimen kan du velge et liv med fordelelene ved å leve på begge sider av hav og land. I trygge omgivelser, skjemat fra stev, stov og trafikk - men fortsatt bare noen minutter unna dersom du heller vil kjenne rytmen i hjertet av byen.

### 03. Livet ved havet

## HAV OG BYMAGI

### BYKVALIETT OG BYKVALIETT

Byene på Nyholmen vil naturlig bli fulgt av havets pulssom har hatt så stor betydning for fisket her nord - og har vært Troms sin livnerve siden byens spede begynnelse

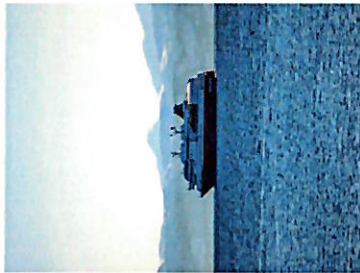
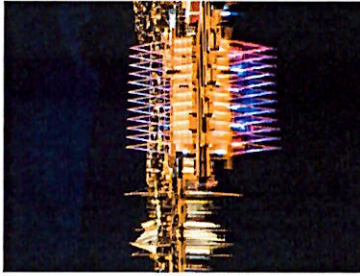
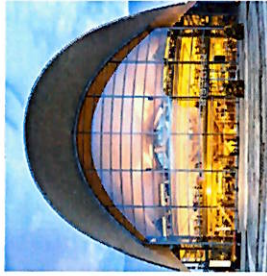
Man er så nært beliggende at det å fiske fra verandaen faktisk er mulig rett fra mange av leilighetene. Det er heller ikke mange skritt fra ytterstuen til sjøtappaen som gir deg litt ligang til bade- og biltte

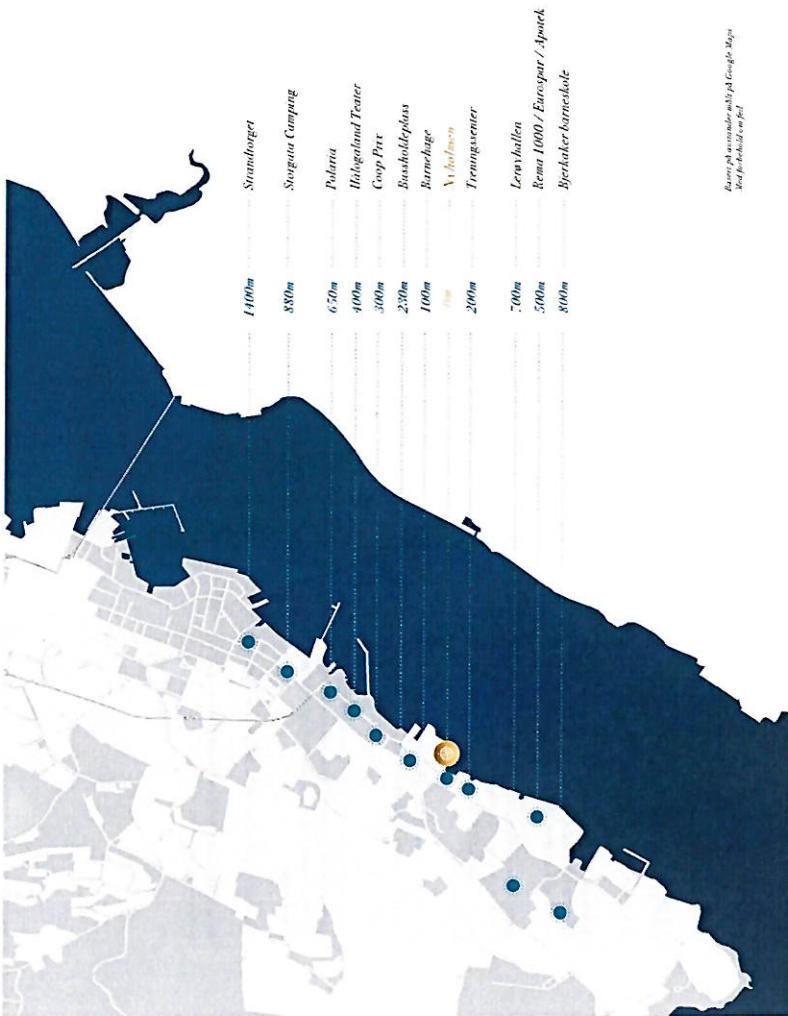
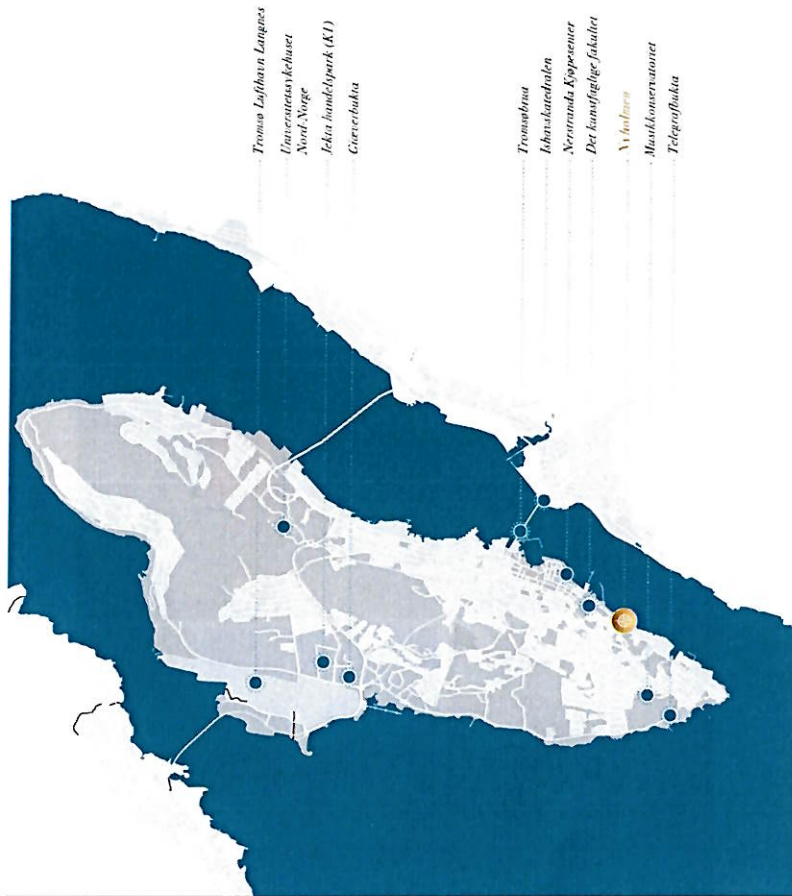
Var sjon er at vi forme et bærekraftig område som kan krytter mennesker sammen med både byen og naturen som vi er så heldige å ha omgitt oss med

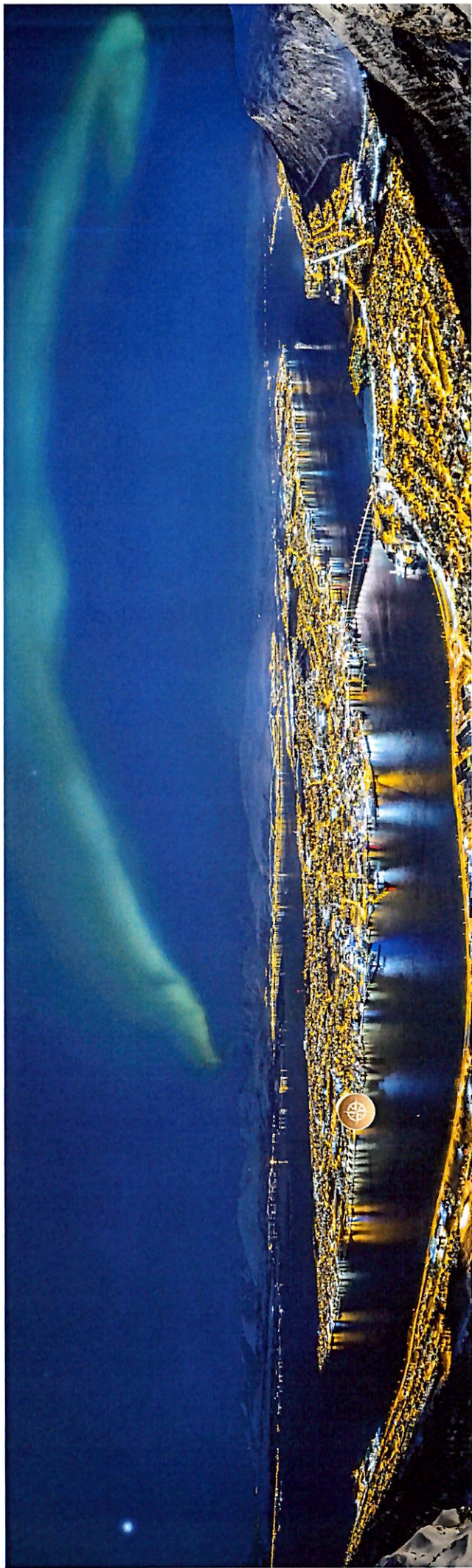
Her har du mulighet til å velge mellom de landlige kvaliteter som er bolig på Nyholmen byr på, eller du kan utørke det rike utvalget av kunst, kultur og underholdningsbud som Tromsø by er kjent for

Bykvalitet og bykvalitet - du får det beste av begge verdier!

Det er sjeldent det kommer et så gjennomtenkt og innbyende prosjekt som Nyholmen.









05. Arkitektens visjon - Nybolmen

## DANIEL SIERRA POLANCO

MEMBER AV NORSKE ARKITEKTERS LANDETSFORBUND

*Hovedtema: Tegne et bygg hvor alle leilighetene nyter fordelene av den unike plasseringen i kanten.*



*Det mest unike med prosjektet er beliggenheten, nærheten til havet og beliggenheten ut i Tromsøysundet.*



# NYHOLMEN



*Nybolmen er tegnet av Concept Etomdoms egen arkitekt.*

## ARKITEKTENS VISJON

Det unike med prosjektet er den eksponerte beliggenheten, nærheten til havet og plasseringen ytterst i Tromsøysundet.

Ideen har gjennom hele prosessen vært å tegne et bygg hvor alle leilighetene nyter fordelene av den unike plasseringen i kanten, samtidig som alle boligene får ta del i den fantastiske utsikten som går i flere himmelstrøinger. Det har også vært viktig å sørge for at alle leilighetene får best mulig sol- og lysforhold.

Vi har jobbet mye med plasseringen av bygning på tomten, for at leilighetene skal få best mulig utsikt mot fjelletsdrøien, Tromsøtraa, sundet og fjellene. Leilighetene får store vinduer som slipper inn naturlig lys og gir samspillet mellom innne og ute til det av arkitekten.

Alle leilighetene har luft- og bakker som vil gjøre nærheten til havet enda større. Frontleilighetene har innlagde bakker som kan åpnes, for å kunne forlenge bruken slik at du kan nyte din hele året.

Mellom-byggene er det lagt vekt på en møteplass som gir bomiljøet følelse glede. Plasseringen her ligger mot sørvest i le for nordavinden og med gode solforhold.

Luft mellom byggene skal være et naturlig samlingspunkt, med lekkeplass, bilgata, benker og beplantning rundt. Området er tenkt som et bilfritt område med flere møtesteder for beboerne, hvor barna kan leke trygt, og hvor alle kan nyte solen og utsikten store dager av dagen, eller gå med sjøtappaen og ta seg et mosgebud i havet rett utenfor beligen deres.

Nærheten til havet har vært sentral og derfor er det planlagt en åpen strandpromenade som går rundt begge bygninger med flere utsiktspunkt og sitteplasser ut mot havet, til glede for beboere og andre.

Planteprogrammet er vurdert og her er det tatt hensyn til at man ønsker i ulike aldersgrupper skal kunne finne seg en leilighet som passer til deres fase i livet.

Siden bygningene ligger nært havet er det valgt materialer som tåler dette. Enkelte steder i fasaden kommer det sorte planer for å skape kontraster, men bygget blir hovedsakelig i en sølvfarge som gjenspeiler og reflekterer havet, himmelen og lyset. Dette vil gjøre at innbykket av bygget vil være unikt fra strand til strand.

*Daniel Sierra Polanco*

06. *Soude-leveranser*

**GODE STUNDER**

**NÄR NYE MINNER SKAL SKAPAS**  
 I dagens samhälle är det lätt att bli överbelastad, och man glömmer ofta att det är de små ögonblicken som gör livet så stort.

I vårt liv finns det många olika typer av minnen. Till exempel glömda som välförädlade, glömda som glömda, eller som glömda som glömda. Det är dessa minnen som gör livet så stort och som gör att vi vill leva i det här landet.

Utöver detta ska vi också tänka på att det är de små ögonblicken som gör livet så stort. Det är dessa minnen som gör livet så stort och som gör att vi vill leva i det här landet. Det är dessa minnen som gör livet så stort och som gör att vi vill leva i det här landet.

Det blir så mycket att säga om det här landet. Det är ett land som är fullt av möjligheter. Det är ett land som är fullt av möjligheter. Det är ett land som är fullt av möjligheter. Det är ett land som är fullt av möjligheter.

Vi tänker på framtiden för att vi ska kunna leva ett bra liv. Vi tänker på framtiden för att vi ska kunna leva ett bra liv. Vi tänker på framtiden för att vi ska kunna leva ett bra liv. Vi tänker på framtiden för att vi ska kunna leva ett bra liv.

*Soude-leveranser* som leder oss till ett bättre liv. *Soude-leveranser* som leder oss till ett bättre liv. *Soude-leveranser* som leder oss till ett bättre liv. *Soude-leveranser* som leder oss till ett bättre liv.

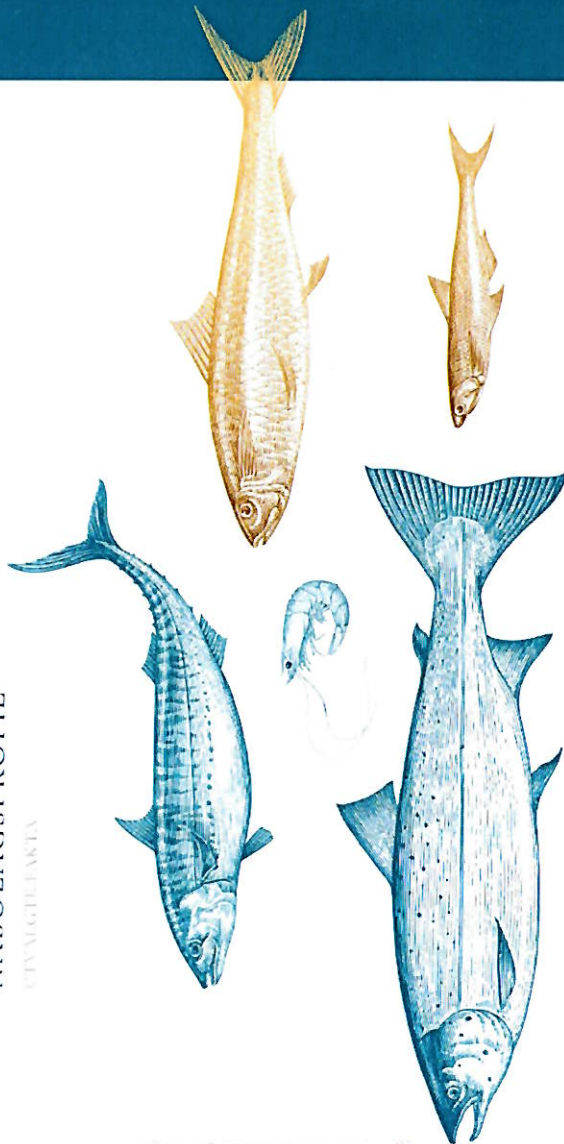


Foto: [unreadable]

07. De mere kvaliteter

# NABOLAGSPROFIL

## UDEVALGTE FAKTA



### SMYLT STATUS

85%	Ikke gift
22%	ØM / Partnerokop
8%	Separert
5%	Enke / enkemand

### FAMILIER

10%	Par med børn
10%	Par uden børn
5%	Ensig med børn
12%	Ensig uden børn

### ALDER, ALLE

6%	0 - 5 år
6%	6 - 12 år
2%	13 - 15 år
2%	16 - 19 år
6%	20 - 29 år
20%	30 - 39 år
18%	40 - 49 år
10%	50 - 59 år
8%	60 - 69 år
7%	70 - 79 år
5%	80 - 89 år
3%	90 år +

### HOLIGSTORRELSE

31%	0-10 M <sup>2</sup>
81%	10-100 M <sup>2</sup>
6%	100-200 M <sup>2</sup>
2%	Over 200 M <sup>2</sup>

### ALDER, 1-18

61%	Barndagebør
35%	Barndage
12%	Ungdomsårene
12%	Voksen eller Blev

### HOLIGTYPE

18%	Enkelbly
9%	Rekvens
58%	Blæk
15%	Arbet

### HOLIGTYPE

55%	Eier
45%	Kæder

### BEFOLKNING

Område	Strandsanden
Personer	1804
Hanshals	1012

### VURDERINGER FRA BEBOERE

86 / 100  
Vurdering af  
kvaliteten  
hanshalsen

87 / 100  
Oppevns  
vands tryk

84 / 100  
Vejdage  
kvalitet

89 / 100  
Svart gode  
turmønstre

85 / 100  
Kvalitet af  
aktens

76 / 100  
Elev  
vands  
vur

Alle tal er baseret på data fra 2019 og er beregnet ud fra data fra 2019. De tal er beregnet ud fra data fra 2019 og er beregnet ud fra data fra 2019. De tal er beregnet ud fra data fra 2019 og er beregnet ud fra data fra 2019.



**08. Smartbas-konsept**

## SMARTE HJEM

### STYR DIT ERBAGEN MED FINGERI LUPPEN

Belysning leveres med smartbas-konsept som standard. Dette innebærer at hver del av lyset er ferdig styret av lys fra en egen App på mobiltelefon eller nettbrett. Dette kommer i tillegg til trykkløst lys som kan plasseres hvor som helst i boligen.

Individuele ønsker utøver dette, slik som smartstyring av varme og andre enheter/komponenter kan kjøpes til et separat tillegg.

#### HVÅR SMARTHJEMSPRIS?

Prisen for fullt utlevert system varierer i følge antallet antenne eller ubelastede enheter som ønskes utstyrt og elektrifisering av rom, utdømming av vann og klosett og eventuelt annet tillegg til systemet.

Eksempler på noen områder hvor dette kan brukes er lys, varme, adgangskontroll, støttemøbler, underholdningssett, styring av sikkerhetssystemer, ventilasjon eller kjøleskapstapet.

Avhengig av hvor omfattende system man ønsker i tillegg til grunnprisen, så kan et slikt system omfatte en enkelt-fjerntstyrt lysanlegg eller et komplett smartbas-konsept. Det er derfor viktig å undersøke hva som er inkludert i prisen og hva som eventuelt kan kjøpes til. Et tillegg til dette er gjerne et smartbas-system som styrer lys, varme og andre enheter som kjøleskapp, oppvarming, vannvarmer og ventilasjon.

#### HVÅR BILLETTER FÅR DET BILLETTER TIL? MED SMARTHJEMSPRIS?

**Offshore og miljø** Ved å automatisere smartlysbelysningen i et hjem er det mulig å redusere energiforbruket ved å redusere energiforbruket og å bidra til å redusere utslippet av CO<sub>2</sub> og dermed bidra til å redusere klimaet.

**Komfort** I automatiseringen automatiserer man de opplysningene som er på jobb, etter ett tryk med trykknapp på hjulene og så på at den gjør jobben for deg. Når du er i nærheten for å skru av eller på lyset og så for å stoppe det, og bare systemet beskytter seg i løpe og så for å stoppe det og så for å stoppe det. Dette betyr at du kan styre systemet med en trykknapp og så for å stoppe det og så for å stoppe det. Dette betyr at du kan styre systemet med en trykknapp og så for å stoppe det og så for å stoppe det.

**Sikkerhet** Med smartbas-systemer kan både opplysningene om tilstedeværelse og billett- og trykknappene i tillegg til de som er på jobb eller har vært på jobb kan brukes til å styre systemet og så for å stoppe det og så for å stoppe det.

**Helse og sikkerhet** Med smartbas kan du enkelt integrere villetts opplysning, slik at det betyr at du kan bruke systemet til å styre systemet og så for å stoppe det og så for å stoppe det. Dette betyr at du kan styre systemet med en trykknapp og så for å stoppe det og så for å stoppe det.

**Om man ønsker smartstyring av varme eller andre komponenter i tillegg til smartbas-systemet med lys- og trykknapp, så kan dette gjøres som et tillegg. For å kunne bruke smartstyring av lys og trykknapp som standard, betyr det at komponentene i systemet som ikke leveres som standard.**

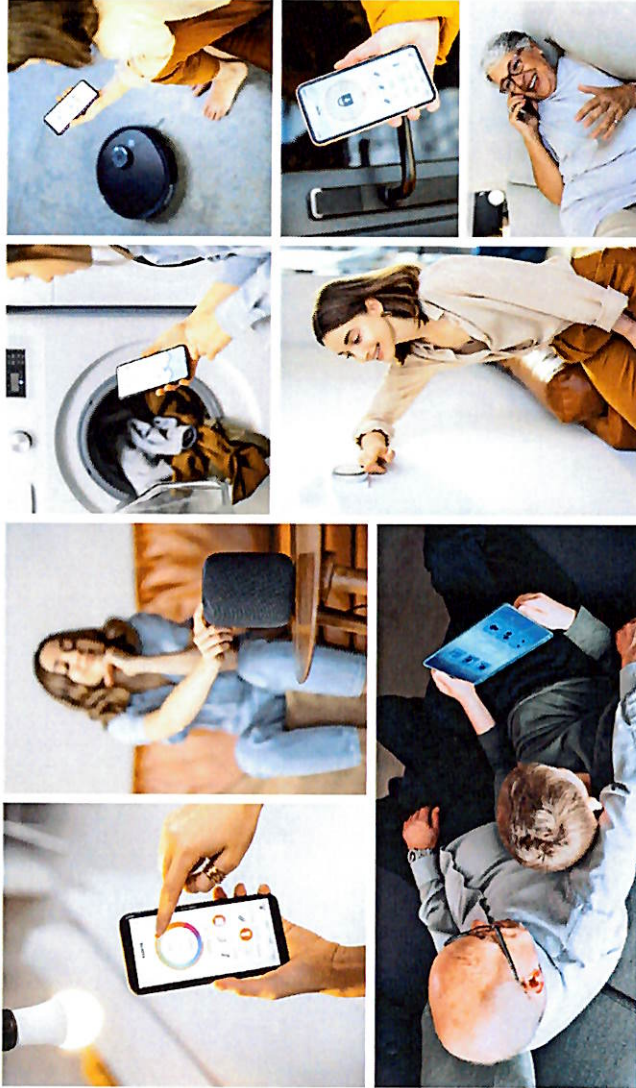
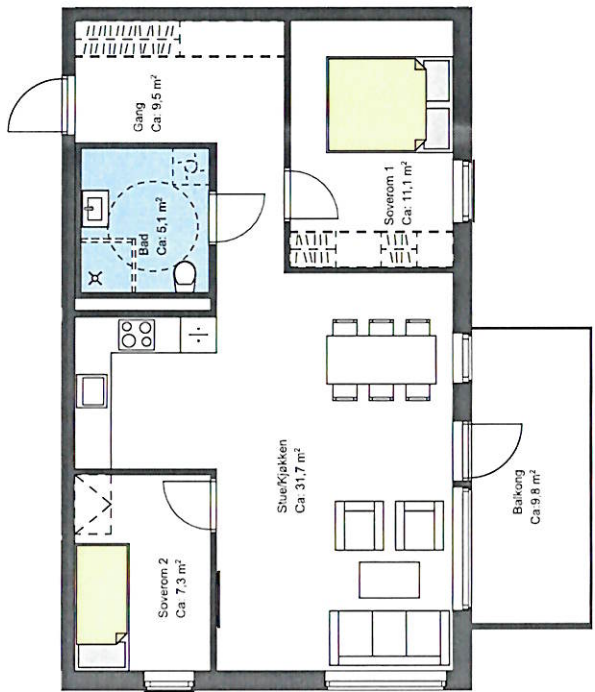


Illustration: Smart Home, Smart Home, Smart Home





09. Leilighetstyp 606

A 207 / 307 / 407 / 507

FRANS HØRSNEHELLELIGHET MED SOVALENDT BALKONG

REA: 66 M<sup>2</sup> | P-ROM: 04 M<sup>2</sup> | ANTALL SOVEROM: 1 | BALKONG: 9,8 M<sup>2</sup>





GENERELT

LEVERANSEBESKRIVELSE

GENERELT
Bidraget leveres etter gjeldende byggetekniske forskrift - TEK 17 og paragrafenes
bestemmelser i «Normen» utarbeidet. Det gis en separat opplysningsskjema på et ark for en
mønsterskisse som benyttes på bestilling av tegning og på bestilling av et av bestemmelsens
konstruksjons- og utførelses- og konstruksjonsplaner. Dette er ikke å forstå som for alle bygg
komplekser, men for enkelte typer bygg som for eksempel skoler.

BYGNINGSKONSTRUKSJON

Bygget utføres med hovedtaksystem i betong og stålkonstruksjoner. Tak på grunn
er tekket på plassert betong. Betong eller tegl eller andre fastlagte taklag/tekkelag
utføres i henhold til bestilling. Det er viktig å sikre konstruksjonen som leveres med
mønsterskisse og byggetekniske forskrifter med tilhørende tegninger.

FASADER

Fasader utføres i henhold til byggetekniske forskrifter med supplement elementer av andre materialer.

YTTERTAK

Takene utføres med flate og med fall til innvendig side. Tekkes med mekanisk
fester i membran / fugefuge eller på tegl. Tak over innkjøringstett, tak over garasje og
til utendørs som lett tak.

TRAPPER OG KORRIDORER

Vegger i trappene og korridor og gallerier utføres med gipsbetong. Korrider og
Standard NS - mønsterskisse og tegning leveres med konstruksjonsplaner. Rammene
til stige i med overflatebehandling, betong. Gulv i korridor leveres med ytterlag med
betong eller tegl.

BEIS

Det leveres beis av kjerteløsner og alle krav for vasker og skott. Det leveres en beis
til hvert bygg med tilhørende ark og tegninger.

BALKONGER/TERRASER
Generelt vil balonger, terrasser i betong eller stålkonstruksjoner, med tegl eller
epoksy med skråning til side. Overflaten vil tilhøre i betong eller i et RIBKONK
på balongen og er ikke betong. En konstruksjon for ramme fra RIBKONK. Annet
med mønsterskisse og tegning eller annen. Etiket av balongene leveres som mønsterskisse
med tegning for å opplyse byggherren om alle detaljer som er i konstruksjonen.
Minimumt er opplyst om alle konstruksjonsplaner.

UTEROMÅDET

Utendørs skal bestå av en uterom og et RIBKONK. Byggetekniske planer og tegning skal
følges og det leveres og tegl. Et enkelt uterom skal.

Det vil bli utarbeidet byggeskjema, sjekkliste for sjekk og tegning av alle detaljer av balongen.
Uterommet opparbeides i henhold til planer. Utendørs skal utføres i henhold til
konstruksjonsplaner og tegning. Fra byggetekniske planer og tegning skal
utføres. I tillegg leveres av utendørs vil, utendørs vil, utendørs vil, utendørs vil, utendørs vil.

PAKERING

Det er viktig å utføre alle detaljer av konstruksjonen i henhold til byggetekniske
Pakingsplaner og fra byggetekniske forskrifter fra byggetekniske forskrifter.

Pakingsplaner er hovedsakelig tilgjengelig for alle detaljer. Pakingsplaner
samtaks for utendørs informasjon og tegning for kjøp. Det er viktig å utføre
for pakingsplaner og tegning av pakingsplaner for de enkelte byggene.
På for pakingsplaner samtaks og tegning vil, utendørs vil, utendørs vil, utendørs vil.

STYKKEBETJENING

Det er viktig å utføre alle detaljer av konstruksjonen i henhold til byggetekniske
Stykkebetjening planer og tegning. Stykkebetjening planer og tegning.

11. Tekniske standard

LEVERANSEBESKRIVELSE

IVÅ INNGÅR I LEVERANSEN

Leveransebeskrivelsen beskriver hvilken teknisk standard som inngår i leveransen og omfatter
komplett leveranse opp til bestilling av tegning. Leveransen utføres i henhold til gjeldende
forskrifter og standarder.





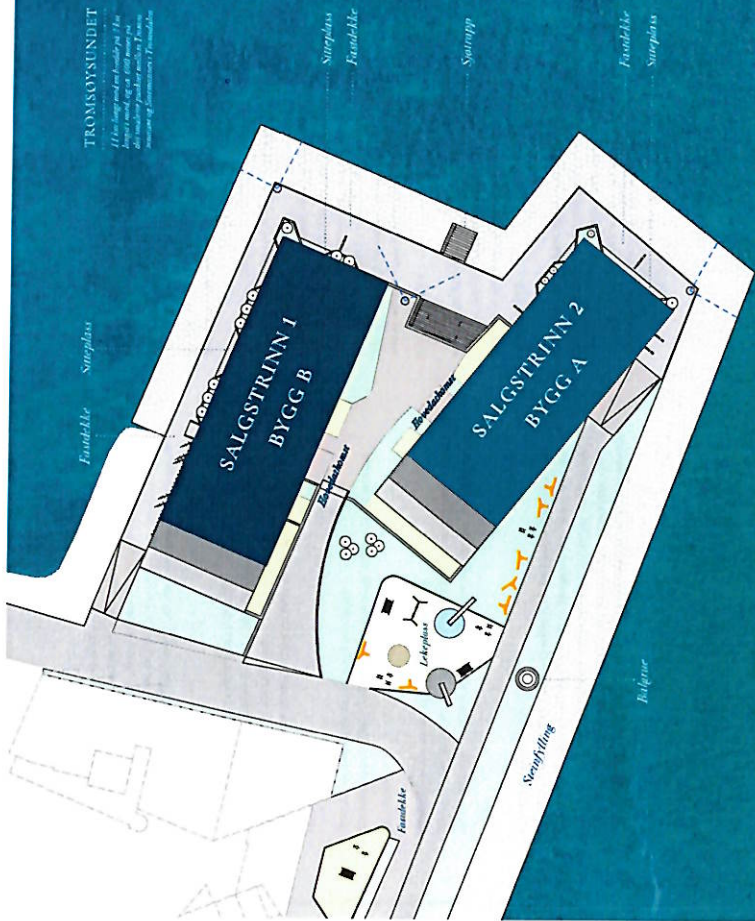


12. Utomhusplan

UTOMHUSPLAN

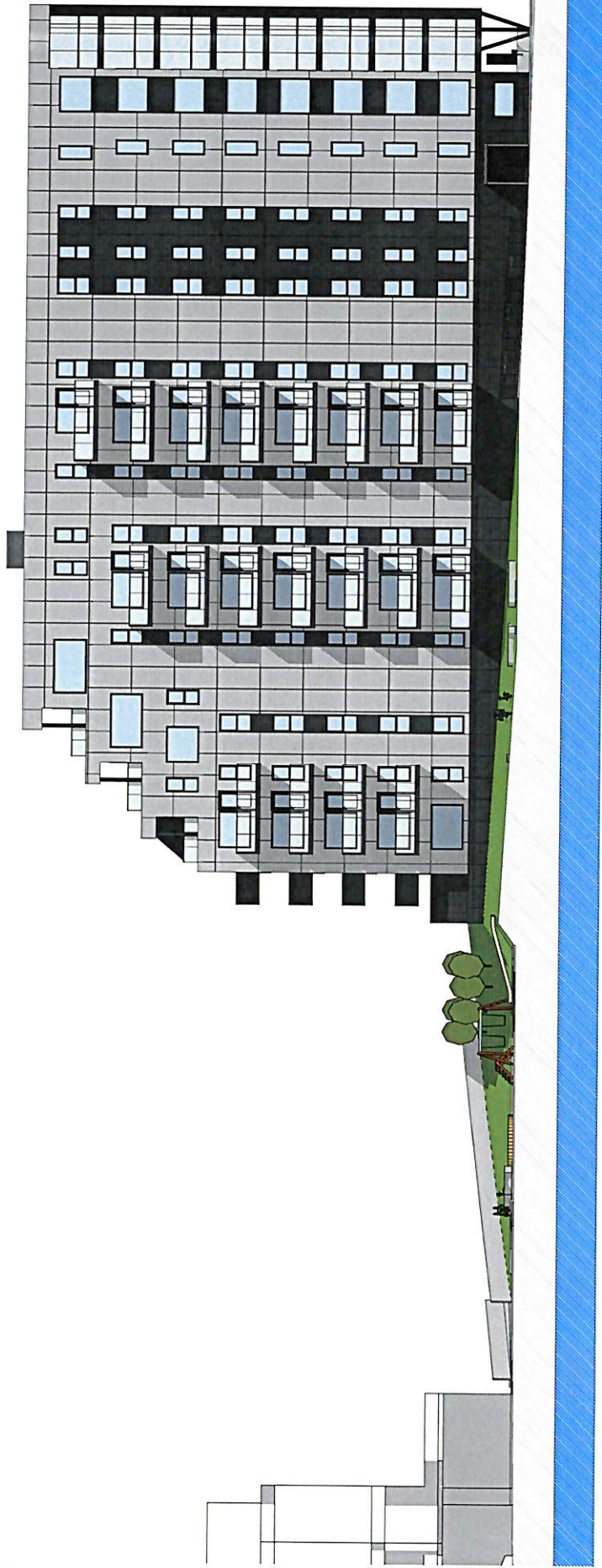
SLIK BLIR OMRÅDET RUNDT BOLIGENE

Utomhusplan er en plan for opparbeidelse av en bygning sine rområde med for eksempel beplantning, fellearealer, lekarealer og parkering.



TROMSØYSUNDET  
 11. Et utvalg av forslag til  
 utomhusplan for et område på 1,4  
 km² i Tromsø, og et 1000 m² stort  
 område for parkering i forbindelse  
 med utbyggingen av Tromsø.

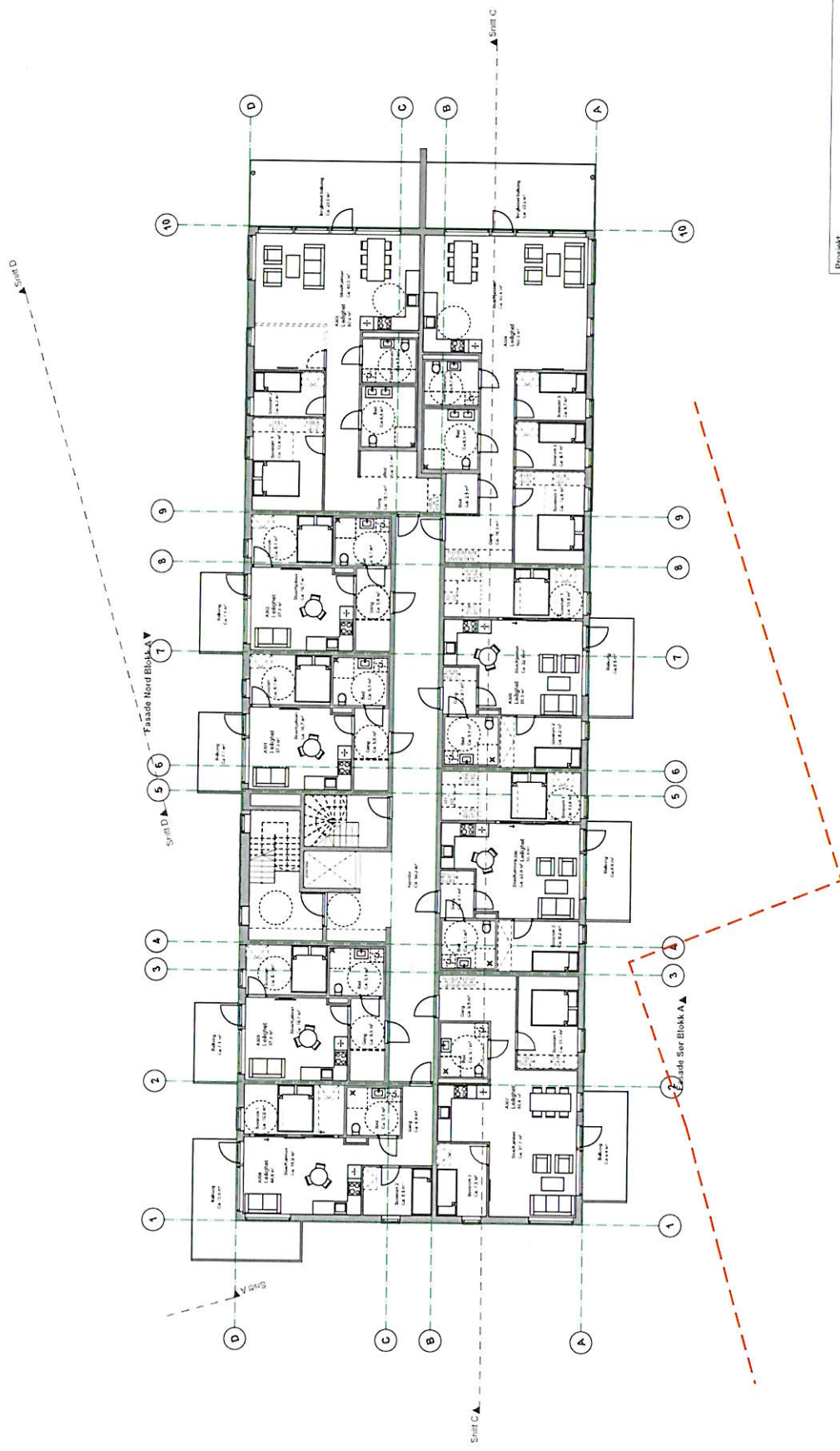




Fasade Sør Blokk A

Prosjekt:	Kontroll prosjekt:
<b>NYHOLMEN</b>	Tegnet: <b>JB</b>
Tilskriver:	DSP: <b>DSP</b>
<b>Norsk Boligutvikling AS</b>	Gr./Bnr./Festnrt.: <b>119/4045</b>
Opplysningsvesen 106	
9068 Tromsø	
Prosjektperiode:	Dato: <b>17.09.2021</b>
<b>Norsk Boligutvikling AS</b>	
Opplysningsvesen 106	
9068 Tromsø	
© Alle rettigheter tilhører utvørende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning:	Målestokk: <b>1:250</b>
<b>Fasade Sør Blokk A</b>	Tegningsnr.: <b>A40-3</b>
	Rev.: <b>.</b>





Prosjekt	Kontroll prosjekt:
<b>NYHOLMEN</b>	Kontroll:
Tilskriver:	DSP
<b>Norsk Boligutvikling AS</b>	JB
Strandvegen 106	Gar./Bnr./Festetst.
2008 Tromsø	<b>119/4045</b>
Prosjektleder:	Dato:
<b>Norsk Boligutvikling AS</b>	<b>17.11.2021</b>
Strandvegen 106	
2008 Tromsø	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegning:	Måstak:
<b>Plan 3. Etasje Blokk A</b>	<b>1:200</b>
	Tegningsnr.:
	<b>A20-3</b>
	Rev.:



Kommune: 5401 TROMSØ

Gnr: 119 Bnr: 4045

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/968472-1/200           HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT  
08.11.2013               VEDERLÅG: NOK 30 000 000  
                          TAJ HOLDING AS  
                          ORG.NR: 974 541 602  
                          GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/1110974-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2014/991913-1/200           PANTEDOKUMENT  
13.11.2014               BELØP: NOK 17 000 000  
                          PANTHAVER: HANDELSBANKEN  
                          ORG.NR: 971 171 324

2014/1002166-1/200       PANTEDOKUMENT  
17.11.2014               BELØP: NOK 10 000 000  
                          PANTHAVER: HANDELSBANKEN  
                          ORG.NR: 971 171 324

2014/1135389-1/200       PANTEDOKUMENT  
23.12.2014               BELØP: NOK 4 000 000  
                          PANTHAVER: HANDELSBANKEN  
                          ORG.NR: 971 171 324

2015/117928-1/200       PANTEDOKUMENT  
09.02.2015               BELØP: NOK 25 000 000  
                          PANTHAVER: HANDELSBANKEN  
                          ORG.NR: 971 171 324

2015/648822-1/200       ERKLÆRING/AVTALE  
15.07.2015               RETTIGHETSHAVER: KNR:5401 GNR:200 BNR:3979  
Rett til å anlegge og drive rørnett for framføring av  
fjernvarme med tilhørende signalkabel.

2015/1128349-1/200       ERKLÆRING/AVTALE  
02.12.2015               RETTIGHETSHAVER: KNR:5401 GNR:200 BNR:3979  
Rett til å anlegge og drive rørnett for framføring av  
fjernvarme med tilhørende signalkabel.

2019/1110974-1/200       PANTEDOKUMENT  
23.09.2019 21.00       BELØP: NOK 700 000 000  
                          PANTHAVER: NORSK BOLIGUTVIKLING AS  
                          ORG.NR: 912 103 862

2019/1110974-2/200       REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER  
                          UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

Kommune: 5401 TROMSØ

Gnr: 119 Bnr: 4045

23.09.2019 21.00

RETTIGHETSHAVER: NORSK BOLIGUTVIKLING AS  
ORG.NR: 912 103 862**GRUNNDATA**

2008/110548-1/200

07.02.2008

**REGISTRERING AV GRUNN**DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5401 GNR:119  
BNR:176

2008/110548-2/200

07.02.2008

**GRENSEJUSTERING**

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/655743-1/200

11.06.2019 21.00

**AREALOVERFØRING**

AREAL OVERFØRT FRA: KNR:5401 GNR:119 BNR:176

VEDERLAG: NOK 0

Saksnr. 18-043258ASD-HALO

2020/588905-1/200

01.01.2020 00.00

**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

TIDLIGERE: KNR:1902 GNR:119 BNR:4045

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



# Åpningsbudsjett 212 - ESS Nyholmen

Utarbeidet av Agio Forvaltning AS

Budsjettet er stipulert basert på erfaringsmessige tall fra sammenlignbare boligselskaper. Det er tatt utgangspunkt i priser på tidspunktet budsjettet ble utarbeidet.

## 212 - ESS Nyholmen

### Åpningsbudsjett

<b>Inntekter:</b>	
Inntekter andel fellesutgifter	4 063 000
Kapitalinntekter	-
Andre inntekter	-
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4 063 000</b>
<b>Kostnader:</b>	
Styrehonorar	150 000
Personalkostnader	12 000
Avskrivninger	-
Vedlikehold	290 000
Kabel-TV/Internett	420 000
Renhold	100 000
Energi og brensel	1 430 000
Andre driftskostnader	430 000
Revisjonshonorar	10 100
Forretningsførerhonorar	141 267
Konsulenthonorar	10 000
Andre avg. pliktige honorarer	-
Forsikring	420 000
Kommunale avgifter	450 000
Kontingenter	-
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>3 863 367</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>200 000</b>
<b>Finansinntekter/kostnader</b>	
Finansinntekter	
Finanskostnader	-
<b>Resultat finansposter</b>	<b>-</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>200 000</b>
<b>Estimering disponible midler</b>	
Budsjettert årsresultat	200 000
Avskrivninger	-
Tilgang anleggsmidler	-
Opptak lån	-
Nedbetaling lån	-
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>200 000</b>
<b>Disponible midler pr 31.12. budsjettår</b>	<b>200 000</b>



## Inntekter felleskostnader

Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
Type (BRA)	Antall	Forslag	Budsjett
40	41	788	788
41	8	808	808
42	6	828	828
53	4	1 045	1 045
55	1	1 084	1 084
60	13	1 183	1 183
61	2	1 202	1 202
64	2	1 262	1 262
65	1	1 281	1 281
67	5	1 321	1 321
68	1	1 340	1 340
69	1	1 360	1 360
72	8	1 419	1 419
73	3	1 439	1 439
74	2	1 459	1 459
77	5	1 518	1 518
79	2	1 557	1 557
80	1	1 577	1 577
89	1	1 754	1 754
100	1	1 971	1 971
121	7	2 385	2 385
124	1	2 444	2 444
129	9	2 543	2 543
130	4	2 563	2 563
131	7	2 582	2 582
132	1	2 602	2 602
133	1	2 622	2 622
134	1	2 641	2 641
136	1	2 681	2 681
Antall enheter	140		
Sum andel felleskostnader		195 408	195 408
<b>Endring forslag felleskostnader</b>			0,0 %

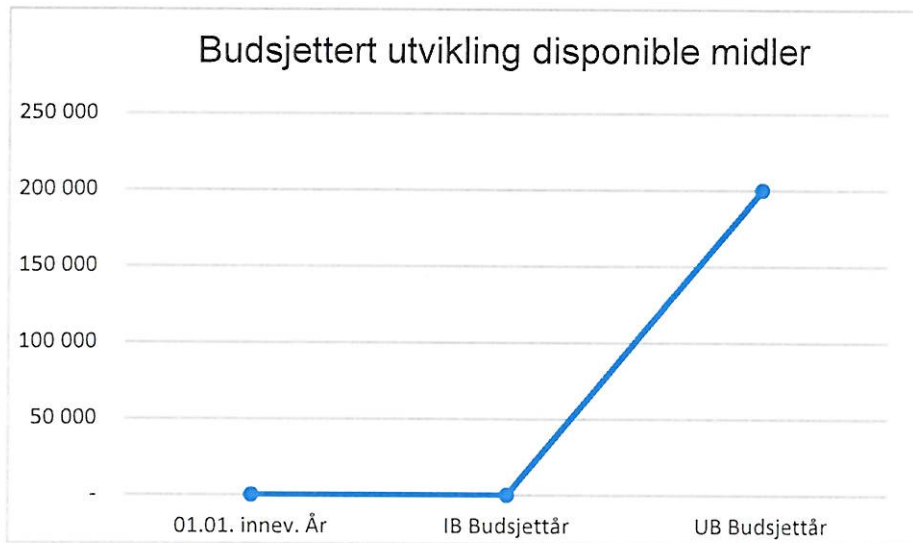
Konto	Type	Antall	Åpningsbudsjett		Endring budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.		195 408	2 344 897			2 344 897
3137	TV og Internett	140	249	418 320	249		418 320 *
3131	Fjernvarme	140	108 333	1 300 000	108 333		1 300 000
<b>Sum</b>				<b>4 063 217</b>			<b>4 063 217</b>

\*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

## Andre inntekter

Andel fjernvarme og tappevann brøk pr. enhet pr. mnd			
Type (BRA)	Antall	Forslag	Budsjett
40	41	437	437
41	8	448	448
42	6	459	459
53	4	579	579
55	1	601	601
60	13	656	656
61	2	667	667
64	2	699	699
65	1	710	710
67	5	732	732
68	1	743	743
69	1	754	754
72	8	787	787
73	3	798	798
74	2	809	809
77	5	841	841
79	2	863	863
80	1	874	874
89	1	973	973
100	1	1 093	1 093
121	7	1 322	1 322
124	1	1 355	1 355
129	9	1 410	1 410
130	4	1 421	1 421
131	7	1 432	1 432
132	1	1 443	1 443
133	1	1 453	1 453
134	1	1 464	1 464
136	1	1 486	1 486
Antall enheter	140		
Sum andel fjernvarme		<b>108 333</b>	<b>108 333</b>
<b>Endring forslag fjernvarme</b>			<b>0,0 %</b>

Konto	Type	Budsjettår
3150	Annen inntekt	
3105	Kapitalinntekter	
3106	Kapitalinntekter avdrag	-
3107	Kapitalinntekter renter	-
	<b>Sum kapitalinntekter</b>	<b>-</b>



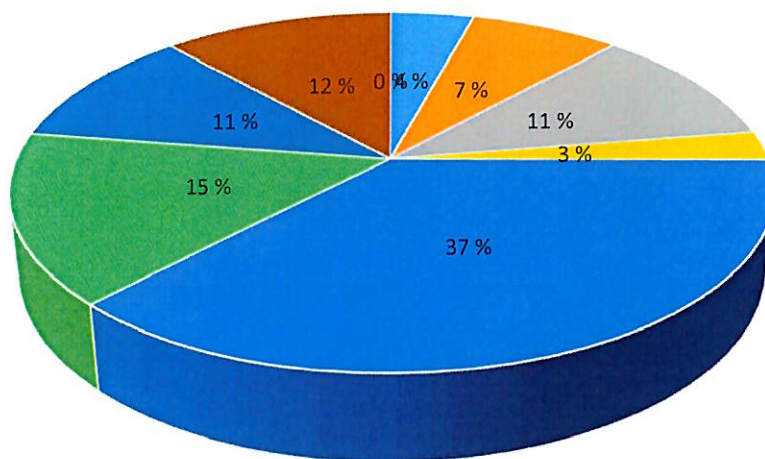
**Stipulert årsresultat avsettes på plasseringskonto til fremtidig vedlikehold**

## Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

	Satser	Budsjettår
5330 <b>Styrehonorar (vedtatt sist AM/GF)</b>		<b>150 000</b>
5010 Lønn ansatt		-
Annen lønn		-
5190 Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411 Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	7,9 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift ansatt	7,9 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift styrehonorar	7,9 %	11 850
5945 Obligatorisk tjenstepensjon		-
5410 Arbeidsgiveravgift OTP	0,0 %	-
5990 Annen personalkostnad		-
<b>Sum personalkostnader</b>		<b>11 850</b>
<b>Sum styrehonorar og personalkostnader</b>		<b>161 850</b>

## Fordeling kostnader



- Styre- og lønnskostnader
- Kabel-TV/Internett
- Energi og brensel
- Forsikring
- Rentekostnad
- Vedlikehold
- Renhold
- Andre driftsutgifter
- Kommunale avgifter
- Avskrivninger

## Annen kostnad

Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*		
6600	-Reparasjon og vedlikehold bygninger:	
6620	-Annet vedlikehold:	
	<b>Sum</b>	<b>0</b>

\*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

Avskrivninger*		
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	<b>Sum avskrivninger</b>	<b>0</b>

\*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnads spesifisering	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	5 000		0	0	5 000
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	450 000		0	0	450 000
6340	Elektrisk energi	130 000		0	0	130 000
6345	Fjernvarme	1 000 000		0	0	1 000 000
6346	Oppvarming tappevann	300 000		0	0	300 000
6360	Renhold	100 000		0	0	100 000
6345	Gatevarme	200 000		0	0	200 000
6520	Verktøy, utstyr m.m.	10 000		0	0	10 000
6450	Inventar	0		0	0	0
6550	Driftsmateriale	0		0	0	0
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0		0	0	0
6602	VVS	0		0	0	0
6603	Elektro	0		0	0	0
6604	Utvendig anlegg	0		0	0	0
6605	Heiskostnader	60 000		0	0	60 000
6606	Kabel-TV og internett	420 000		0	0	420 000
6608	Sprinkelanlegg	40 000		0	0	40 000
6610	Leie vaktmester	100 000		0	0	100 000
6611	Røykluke	10 000		0	0	10 000
6612	Ventilasjonsanlegg	55 000		0	0	55 000
6614	Garasjeanlegg	0		0	0	0
6615	Lås og beslag	40 000		0	0	40 000
6616	Alarm Brann og redning	10 000		0	0	10 000
6617	Skadedyrkontroll	0		0	0	0
6618	HMS og internkontroll	35 000		0	0	35 000
6620	Annet vedlikehold	25 000		0	0	25 000
6641	Kostnader dugnad	0		0	0	0
6642	Kontingenter	0		0	0	0
6643	Kurs	5 000		0	0	5 000
6700	Honorar revisjon	10 100		0	0	10 100
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0	0
6704	Beboerportal	0		0	0	0
6705	Honorar forretningsførsel	141 267		0	0	141 267
6706	Honorar konsulent	10 000		0	0	10 000
6720	Juridisk bistand	0		0	0	0

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6780	<b>Snøbrøyting</b>	70 000		0	0	<b>70 000</b>
6785	<b>Vedlikehold uteareal</b>	0		0	0	<b>0</b>
6790	<b>Annen fremmed tjeneste</b>	0		0	0	<b>0</b>
6800	<b>Kontorrekvisita</b>	0		0	0	<b>0</b>
6910	<b>Webseite - drift</b>	0		0	0	<b>0</b>
6940	<b>Porto</b>	2 000		0	0	<b>2 000</b>
7500	<b>Forsikringspremie</b>	420 000		0	0	<b>420 000</b>
7501	<b>Forsikring egenandel</b>	0		0	0	<b>0</b>
7710	<b>Styre- og generalforsamling</b>	0		0	0	<b>0</b>
7770	<b>Bankgebyrer</b>	3 000		0	0	<b>3 000</b>
7780	<b>Velferd</b>	0		0	0	<b>0</b>
7790	<b>Andre driftskostnader</b>	50 000		0	0	<b>50 000</b>
	<b>Sum</b>	<b>3 701 367</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 701 367</b>

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET NYHOLMEN

## 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Nyholmen

Sameiet består av eiendommen gnr 119 bnr 4045 i Tromsø(5501) Kommune med adresse Hjalmar Johansens gate 314 (B-blokka) og 316 (A-blokka), 9007 TROMSØ

Sameiet består av 140 boligseksjoner, fordelt med 74 leiligheter (snr. 1 – 74) på Hjalmar Johansensgt. 314, og 66 leiligheter (snr. 75 – 140) på Hjalmar Johansensgt. 316.

Sameiebrøken for hver seksjon er fastsatt ut i fra den enkelte bruksenhets arealer(BRA). Bodarealet er tillagt, etter anbefaling fra kommunen. Terrasse- og ballkongarealer som ikke er innglasset, er ikke medregnet i eierbrøk.

Bod er i seksjoneringsblanketten lagt som tilleggsdel bolig (TB) til den enkelte leilighet.

Tomten, tekniske rom, alle fellesganger, servicearealer, trapper og heisarealer er fellesarealer. Den enkelte sameier bærer ansvar for fellesarealers kostnader med sin egen eierbrøk.

Eiendommen er seksjonert som følger( i 9913-deler):

### Hjalmar Johansensgt. 314

Seksjonsnummer	H-nummer	BRA m2	Bodstørrelse	Sameiebrøk
Seksjon 1	H0101	38	3	41/ 9913
2	H0102	67	6	73/
3	H0103	72	5	77/
4	H0104	37	3	40/
5	H0105	37	3	40/
6	H0106	37	3	40/
7	H0107	37	3	40/
8	H0108	124	6	130/
9	H0109	126	5	131/
10	H0110	62	5	67/
11	H0201	37	3	40/
12	H0202	67	5	72/
13	H0203	72	5	77/
14	H0204	37	3	40/
15	H0205	37	3	40/

16	H0206	37	3	40/
17	H0207	37	3	40/
18	H0208	124	5	129/
19	H0209	125	5	130/
20	H0210	62	3	65/
21	H0301	37	3	40/
22	H0302	67	5	72/
23	H0303	72	5	77/
24	H0304	37	3	40/
25	H0305	37	3	40/
26	H0306	37	3	40/
27	H0307	37	3	40/
28	H0308	124	6	130/
29	H0309	124	5	129/
30	H0310	62	5	67/
31	H0401	37	3	40/
32	H0402	67	5	72/
33	H0403	72	5	77/
34	H0404	37	3	40/
35	H0405	37	3	40/
36	H0406	37	3	40/
37	H0407	37	3	40/
38	H0408	124	5	129/
39	H0409	124	5	129/
40	H0410	62	5	67/
41	H0501	37	3	40/
42	H0502	67	5	72/
43	H0503	72	5	77/
44	H0504	37	3	40/
45	H0505	37	3	40/



46	H0506	37	3	40/
47	H0507	37	3	40/
48	H0508	124	5	129/
49	H0509	124	5	129/
50	H0510	62	5	67/
51	H0601	37	3	40/
52	H0602	66	6	72/
53	H0603	73	6	79/
54	H0604	37	3	40/
55	H0605	37	3	40/
56	H0606	37	3	40/
57	H0607	124	7	131/
58	H0608	124	6	130/
59	H0609	62	6	68/
60	H0701	69	5	74/
61	H0702	74	5	79/
62	H0703	37	3	40/
63	H0704	37	3	40/
64	H0705	37	3	40/
65	H0706	124	5	129/
66	H0707	124	5	129/
67	H0708	62	5	67/
68	H0801	68	6	74/
69	H0802	75	5	80/
70	H0803	37	3	40/
71	H0804	37	3	40/
72	H0805	124	5+5	134/
73	H0806	124	5	129/
74	H0807	62	7	69/

### Hjalmar Johansensgt. 316

Seksjonsnummer	H-nummer	BRA m2	Bod	Sameiebrøk
75	H0101	38	3	41/9913
76	H0102	37	3	40/
77	H0103	116	5	121
78	H0104	126	5	131/
79	H0105	55	5	60/
80	H0106	55	5	60/
81	H0107	67	5	72/
82	H0108	50	5	55/
83	H0109	39	3	42/
84	H0201	38	3	41/
85	H0202	37	3	40/
86	H0203	116	5	121/
87	H0204	126	5	131/
88	H0205	55	5	60/
89	H0206	55	6	61/
90	H0207	67	6	73/
91	H0208	50	3	53/
92	H0209	39	3	42/
93	H0301	38	3	41/
94	H0302	37	3	40/
95	H0303	116	5	121/
96	H0304	126	6	132/
97	H0305	55	5	60/
98	H0306	55	5	60/
99	H0307	67	5	72/
100	H0308	50	3	53/

101	H0309	39	3	42/
102	H0401	38	3	41/
103	H0402	37	3	40/
104	H0403	116	5	121/
105	H0404	126	5	131/
106	H0405	55	5	60/
107	H0406	55	5	60/
108	H0407	67	5	72/
109	H0408	50	3	53/
110	H0409	39	3	42/
111	H0501	38	3	41/
112	H0502	37	3	40/
113	H0503	116	5	121/
114	H0504	126	5	131/
115	H0505	55	5	60/
116	H0506	55	5	60/
117	H0507	68	5	73/
118	H0508	50	3	53/
119	H0509	39	3	42/
120	H0601	38	3	41/
121	H0602	37	3	40/
122	H0603	116	5	121/
123	H0604	126	7	133/
124	H0605	55	5	60/
125	H0606	55	5	60/
126	H0607	59	5	64/
127	H0608	59	5	64/
128	H0701	38	3	42/
129	H0702	37	3	40/
130	H0703	116	5	121/

131	H0704	126	5	131/
132	H0705	55	5	60/
133	H0706	55	6	61/
134	H0707	84	5	89/
135	H0801	38	3	41/
136	H0802	37	3	40/
137	H0803	116	5+3	124/
138	H0804	126	5+5	136/
139	H0805	55	5	60/
140	H0806	95	5	100/
<hr/>				
<b>140</b>				<b>9913</b>

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

**Sameiet har ikke ansvar for parkering.** Alle som har kjøpt p-plasser i tilstøtende eiendommer, har et separat avtaleforhold med aktuelle parkeringssameie.

## 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

## 3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

## 4. Seksjonseiers bruksrett

Den enkelte Seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan med simpelt flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

For bodanlegg gjelder egne bestemmelser.

## 5. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten (egen terrasse/egen veranda/eget verandadekke/eget rekkverk/egen vinterhage,) besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten samt innvendige flater av eventuell balkong. Utsifting av yttervinduer og ytterdører, utvendig kledning etc utenfor bruksenhetens eksklusive areal er eierseksjonssameiets ansvar.

Vedlikehold av tomten, fellesarealene og fellesanlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

For bodanlegg gjelder egne bestemmelser: Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av sin bod (herunder dør, vegger og lås), mens sameiet bærer ansvar for renhold og vedlikehold i bodetasjens fellesarealer.

## 6. Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

**Styret i sameiet skal orienteres om alle utleieforhold.** De begrensninger som følger av eierseksjonsloven om korttidsutleie, gjelder fullt ut.

Bruk av fellesfasiliteter som fellesrom, treningsrom, badstu, kajakk, o.l. er forbeholdt seksjonseierne. Leietakere skal IKKE ha adgang til disse fellesgodene uten etter styrets forutgående, skriftlige tillatelse og kan bortvises fra arealene ved manglende tillatelse. .

## 7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Dette gjelder eksempelvis, men ikke begrenset til

- vedlikeholdskostnader fellesarealer
- forsikring av bygning
- administrasjonskostnader, forretningsførsel, styrehonorarer
- skatter og offentlige avgifter fellesarealer
- kostnader til infrastruktur for kabel-TV, fiber o.l.
- renhold fellesarealer
- strøm fellesarealer
- fjernvarme og oppvarming/gulvvarme og radiatorer
- hagestell/vaktmester

-drift / vedlikehold av heiser og andre tekniske installasjoner

-brannvarslingsanlegg (gjentatt unødig utrykning fra brannvesenet kan belastes seksjonseieren som utløser utrykningen)

-drift og vedlikehold av fellesrommene i underetasjen, sykkelparkering, badstu, kajakkhus, treningsrom m.v.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

## **8. Seksjonseiernes ansvar utad**

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

## **9. Årsmøtet**

### **9.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i eierseksjonssameiet utøves av årsmøtet.

### **9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

Hver boligseksjon(140 stk) har en stemme på årsmøtet.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven kapittel IV,

- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

### **9.3 Årsmøte**

Alle boligseksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9.4 Innkalling til årsmøte**

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### **9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsmelding,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
- d) Valg av revisor(hvis nødvendig)
- e) Andre saker nevnt i innkallingen

Årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

## **9.6 Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **10. Styret**

### **10.1. Valg av styre**

Eierseksjonssameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 -tre- medlemmer og inntil 2 – to- varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### **10.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.



Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for Årsmøtet.

### **10.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### **10.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### **10.5 Husordensregler m.v.**

Sameiet har store fellesarealer til bruk for seksjonseierne. Det skal etter forslag fra styret vedtas ordensregler som regulerer bruk av fellesfasilitetene. Frem til sameiermøtets vedtak gjelder forslaget slik det er fremlagt i forbindelse med overtakelse. Utkast er vedlagt vedtektene som [bilag 1](#).

## **11. Forretningsfører**

Eierseksjonssameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til seksjonssameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra seksjonssameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **12. Inhabilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **13. Hvem som kan forplikte seksjonssameiet utad**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av seksjonssameiet.

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

## 14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer Eierseksjonssameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

## 16. Revisjon

Eierseksjonssameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede på Årsmøte og til å uttale seg.

## 17. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31. Lovens begrensning for pantets størrelse er 2G (folketrygdens grunnbeløp) slik dette fremkommer på tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført.

## 18. Bygningsmessige arbeider, seksjonseiers erstatningsansvar

### 18.1 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 49a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på eierseksjonssameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne, persienner, skillevegg/vindskjerm **uansett materiale**, eller annen utvendig innretning uten forutgående, skriftlig styregodkjennelse.

Innvendige endringer i den enkelte seksjon som berører byggets infrastruktur som f.eks. røropplegg, må forhåndsvarsles skriftlig, og skal godkjennes av styret før arbeider påbegynnes. Det skal alltid benyttes fagkyndig aktør med gyldig forsikring mot skader som påføres bygget.

## 18.2 Seksjonseiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før eierseksjonssameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av eierseksjonssameiets forsikring, skal seksjonseieren selv betale eierseksjonssameiets egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseiers husstand eller personer som husstanden har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan seierseksjonssameiets legalpanterett etter eierseksjonsl. § 31 og vedtektenes pkt. 17 benyttes.

## 19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til **alvorlig plage eller sjenanse** for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39

## 20 Parkering og bod

### 20.1 Boder

Hver leilighet har sin bod i bodareal i byggets underetasje, seksjonert som tilleggsdel til bolig. Bodareal varierer for den enkelte type leilighet, men det beregnes felleskostnader etter eierbrøk. Bodarealene er i eierbrøken avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

Den enkelte seksjon sin tilhørende bod fremgår av bilag 2 til disse vedtekter. Seksjoner kan ikke bytte boder seg imellom. Boder kan ikke overdras separat.

Eier av bod har noe utvidet vedlikeholdsplikt for boden sammenliknet med sin eierseksjon (se vedtektenes pkt. 5, 4. avsnitt, og besørger selv alt renhold av arealet inne boden. For felles adkomstarealer til den enkelte bod organiserer eierseksjonssameiet renhold, som belastes den enkelte sameier etter eierbrøk.

### 20.2 Parkeringsplasser og kjørearealer

Gjesteparkering skjer i Strandkantens p-anlegg. Det er ikke ordinær kjøreveg frem til sameiets eiendom, og all parkering foran byggene er forbudt. Parkering til av- og pålessing av flyttelass er tillatt.

Seksjonseiere som har kjøpt p-plasser, inngår særskilte kontrakter med det aktuelle parkeringssameiet. Dette er eierseksjonssameiet Nyholmen uvedkommende.

## 21 Forholdet til Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

### Vedlegg:

Bilag 1: Utkast husordensregler

Bilag 2: Bodplan

# Husordensregler for ESS Nyholmen

## 1. Innledning

ESS Nyholmen er et sameie hvor sameiet i fellesskap eier fellesareal for eiendommene gnr 119 bnr 4045 i Tromsø kommune. Eierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommene holdes i god stand og at sameiets omdømme er best mulig. Det er også eierne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte eierne, gis det følgende enkle husordensregler som det er i hver enkelt eiers interesse å overholde.

Forslag til endringer av husordensreglene må meldes skriftlig til styret. Evt. endringer vedtas av årsmøte.

## 2. Almennelige ordensregler

- 2.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2300 til kl 0700. Sjenerende støy som for eksempel sang og musikkøvelser, boring og banking er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 2200 til kl 0800. All form for musikkøvelser og musikkundervisning krever styrets og nærmeste naboers forutgående samtykke. Sjenerende støy fra veranda eller fellesarealer, skal ikke forekomme i tidsrommet 2300 – 0700.
- 2.2 God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
- 2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal skje uten sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste sigaretter, sigarettaske, tyggegummi eller noen form for objekter fra balkonger/verandaer.
- 2.4 Det er kun tillatt å benytte elektrisk eller gassgrill på balkongene. Av branntekniske hensyn er derfor vanlige kullgriller ikke tillatt.
- 2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet må avtales med styret.

## 3. Skader

- 3.1 Når det oppstår skader på sameiets fellesareal og denne kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Snørydding av balkonger/verandaer er hver enkelt eiers ansvar og skal utføres. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørydding skal dekkes av eier.  
  
Ellers foregår snørydding i forståelse med de involverte eierne (de som bor under snørydderen) eller på faste snøryddingsdager
- 3.2 Unngå løse gjenstander på balkongen og svalgangene, som kan tas av vinden og påføre skade.
- 3.3 Det må ikke kastes ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende, som kan tette til avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt, og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldene.

#### **4. Bygningsmessige forandringer**

- 4.1 Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.
- 4.2 Feil ved antenne- eller kabelanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.
- 4.3 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne uten forhåndssamtykke fra styret.
- 4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

#### **5. Fellesareal**

- 5.1 Det påhviler den enkelte eier/beboer å bidra til at fellesarealer holdes ordentlig ryddig og velholdt.
- 5.2 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendig fellesareal.
- 5.4 Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes sameiet. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Enhver skal bidra til å verne anlegget.

#### **6. Renhold, barnevogner og sykler**

- 6.1 Beboerne er ansvarlig for å holde trapper og fellesrom i ryddig stand.
- 6.2 Barnevogner kan plasseres i svalganger, men på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel, jfr. brannforskriftene.
- 6.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jfr. brannforskriftene
- 6.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser, såfremt dette er arrangert/etablert.

#### **7. Søppel**

- 7.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Brudd på rutiner for søppelhåndtering for sameiet, kan medføre personlig erstatningsansvar
- 7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.
- 7.3 Det er ikke tillatt å mate dyr eller legge ut mat på fellesarealer.

#### **8. Dyrehold**

- 8.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i ESS Nyholmen".

#### **9. Regler for parkering og bruk av motorkjøretøy**

- 9.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig måte. Bruk av horn og rusing av motor skal unngås. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

- 9.2 Parkering av biler skal kun skje på faste anviste plasser.
- 9.3 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i fellesarealene. Slik oppbevaring må av den enkelte oppbevares i henhold til brannforskriften.
- 9.4 Det er ikke tillatt å plassere avskiltede motorkjøretøyer/vrak på sameiets eiendom. Disse vil bli borttauet uten varsel for eiers regning.

## **10 Dugnad**

- 10.1 Styret kan innkalle til dugnad for de enkelte seksjoner til å delta, dog kan det ikke kreves møteplikt.

Tromsø, 22.08.2024

## ESS Nyholmen

### Regler for dyrehold i ESS Nyholmen

Brudd på følgende regler kan medføre at styret vil kunne nekte beboere dyrehold.

#### Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Tromsø kommune.

Det vises her til paragraf 24 vedrørende båndtvang m.v.:

*"1. På offentlig sted i Tromsø sentrum, i sentrumsnære boligområder og i bydelene er det forbudt å la hund gå løs."*

2. a) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på sameiets område, også utenfor egen inngang.

Viser også til samme paragraf i politivedtektene:

*"3. Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på offentlig sted."*

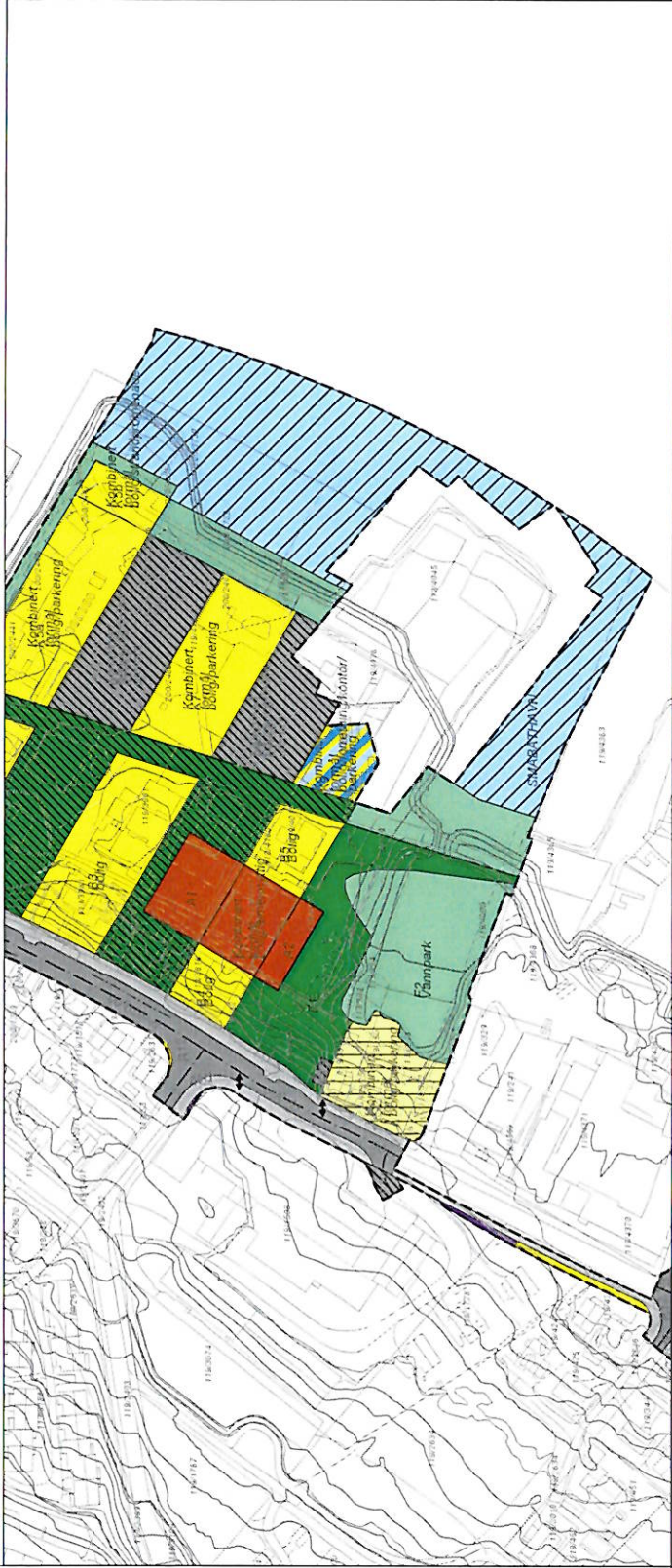
- b) Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenerer omgivelsene med bjeffing eller hyling.
- c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer.
- d) Eier av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller fellesareal, for eksempel riper i dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.
- e) Dersom det kommer berettigede klager over at hundeholdet/husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i sameiet. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.
- f) Disse reglene er å betrakte som en del av ordensreglene for ESS Nyholmen.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas på årsmøte.

Tromsø, 22.08.2024



# Reguleringsendring 1426a



# Gjeldende plan 1426



**Linjetyper**

- Planegrense
- - - - - Formålsplanegrense
- - - - - Grænse for bevaringsområde
- - - - - 122 - Reguleringsområde
- - - - - 1231 - Reguleringsområde
- - - - - 1242 - Adgangs- og bade areal og retnings

**Punktsymboler**

- ↔

**Linjesymbol**

- ↔

**PBL §25 REGULINGSFORMAL**

**Byggeområder (PBL §25.1 ledd nr 1)**

- 110 - Område for hølger med tilhørende anlegg
- 111 - Område for bolig og næringsanlegg
- 112 - Område for bolig og næringsanlegg
- 113 - Boligområde
- 140 - Område for industri og lagerbygninger
- 160 - Område for offentlige bygninger
- 172 - Allmenyttig balmasse
- 177 - Allmenyttig forretningskafé

**Offentlige trafikkorridorer (PBL §25.1 ledd nr 3)**

- 310 - Kjøring
- 320 - Gang - sykkelveg
- 331 - Tog
- 342 - Busstasjon

**Offentlige forområder (PBL §25.1 ledd nr 4)**

- 410 - Park
- 420 - Torv
- 430 - Anlegg for lek

**Spesialområder (PBL §25.1 ledd nr 6)**

- 614 - Friluftsmuseum i løv og vann
- 618 - Privat amfiteater (land)
- 621 - Område for anlegg i løv og vann
- 660 - Bevaring av typemasse og anlegg

**Felleområder (PBL §25.1 ledd nr 7)**

- 710 - Felles skole
- 720 - Felles parkeringsplass
- 730 - Felles bilveiar for bus
- 740 - Felles garasje
- 750 - Felles garasje
- 760 - Felles garasje
- 770 - Felles garasje

**Kombinerede formål (PBL §25.2 ledd)**

- 811 - Bolig/forretningskafé

**Reguleringsplan PBL 2008**

**Karttoppsett**

- Map: F43
- Scale: 1:10000
- Date: 01.02.2011 (Elevet 13.06.2011)
- Coordinate system: UTM zone 31 North (EPSG:31466)
- Projection: UTM

**Prosjektinformasjon**

- Prosjekt: 1426a
- Rev. dato: 01.02.2021
- Rev. dato: 01.02.2021

**Yndre reguleringsendring for:**

- Kommune: Tromsø kommune
- Planavsnitt: Stranden boligfelt
- Nasjonal arealplan ID: 1426a

**Utskriftsinformasjon**

- Utskriftsformat: PDF
- Utskriftsdato: 13.02.2021
- Utskriftssted: 1426a
- Utskriftsformat: PDF
- Utskriftsdato: 13.02.2021
- Utskriftssted: 1426a

**Prosjektinformasjon**

- Prosjekt: 1426a
- Rev. dato: 01.02.2021
- Rev. dato: 01.02.2021

**Yndre reguleringsendring for:**

- Kommune: Tromsø kommune
- Planavsnitt: Stranden boligfelt
- Nasjonal arealplan ID: 1426a

**Utskriftsinformasjon**

- Utskriftsformat: PDF
- Utskriftsdato: 13.02.2021
- Utskriftssted: 1426a
- Utskriftsformat: PDF
- Utskriftsdato: 13.02.2021
- Utskriftssted: 1426a







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

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

I

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

II

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

1. BYGGEOMRÅDER

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

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE

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

3. FRIOMRÅDER

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

4. SPESIALOMRÅDER

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

5. FELLESOMRÅDER

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

III

**PLANENS INTENSJONER OG RETNINGSLINJER FOR GJENNOMFØRING:  
(IKKE JURIDISK BINDEND)**

**1. Bydelens arkitektur:**

- A. Strandkanten bydel skal utvikles i tråd med "plan for uterom-retningslinjer for utbygging".
- B. Bydelen skal framstå som nyskapende, levende og harmonisk. Bebyggelsens formuttrykk og materialbruk skal uttrykke samtiden. Lys, luft og utsikt er vesentlige bokvaliteter som vektlegges.

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

## 2. Uterom

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

## 3. Energi/miljø

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

## IV

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

### 1. BYGGEOMRÅDER

#### Fellesbestemmelser for byggeområder

##### 1. Utearealer

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

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

## 2. Bebyggelsen generelt

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

## 3. Boligene:

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

For leiligheter hvor det ikke er mulig å etablere privat uteplass i tråd med kravet ovenfor, skal disse ha tilgang på felles uteareal på minimum 15 m<sup>2</sup> som disponeres av maksimalt 5 leiligheter.

- D. Minst 15% av boligene innen planområdet bør være utleieboliger.
- E. Det skal være variasjon i størrelse på leilighetene innen hvert bebyggelsesplanområde (min 25% 2-roms eller 3-roms, min 10% 4 roms).
- F. Heisrom kan overstige maksimalt angitt cotehøyde innen det enkelte byggeområde.

## 4. Parkering:

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

## 5. Forretning og kontorvirksomhet:

- A. Ny næringsvirksomhet skal ikke være i konflikt med boligformålet. Før etablering av ny næringsvirksomhet, eller ved utvidelse av eksisterende næring, skal næringsvirksomhetens belastning på tilgrensende bebyggelse når det gjelder trafikk, støy, lukt og annen forurensing utredes og dokumenteres. Dersom virksomheten er til vesentlig ulempe for nabobebyggelsen kan det kreves tiltak som skjermer omgivelsene for belastning som overstiger det forskriftene og forurensingsloven tillater. For ny virksomhet vil tillatelse avslås hvis dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å sikre et godt bomiljø.
- B. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslovens §93.
- C. Det tillates ikke utendørs lagerareal.

## 6. Rekkefølge:

### A. Utfylling

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

### B. Utbygging

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

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

### C. Molo

Moloen skal stå ferdig senest samtidig som K15/K16.

### D. Trafikkområder:

#### a) Gang- og sykkelvei langs Strandveien:

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

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

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

#### b) Midlertidig løsning:

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

Ved utbygging av det enkelte bebyggelsesplanområder i tråd med planen, skal det for dette området opparbeides gang- og sykkelvei i full regulert bredde. Eventuelle bygninger som står i veien må da rives. Brukstillatelse for 1. bolig i påfølgende bebyggelsesplanområde gis ikke før gang- og sykkelarealet er opparbeidet i sin helhet innenfor det aktuelle bebyggelsesplanområdet. Et unntak er byggeområdene som inngår i planene I og plan II (K3, K4, K5, B1, B2), som kan bygges ut samtidig. For disse må gang- og sykkelvei i tre opparbeidet i regulert bredde før byggetillatelse kan gis innen B3/ K7.



c) Krysning:

Angitte krysningspunkter ved Bjerkaker skole "Kysten" og Melkeveien skal lysreguleres.

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

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

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

d) Fortau og busslommer på oversiden av Strandveien:

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

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

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

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

e) Gang- og sykkelareal i krysset ved Bjørnøygata

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

## 7. Bebyggelsesplaner

- A. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for alle byggeområder for byggetillatelse kan gis. I bebyggelsesplanene skal det tas stilling til hvor eksisterende bebyggelse skal stå uendret og hvor det skal bygges nytt/rives. Bebyggelse i regulert veiareal kan ikke opprettholdes i bebyggelsesplan. Dersom bebyggelsesplanområde VII bygges ut for bebyggelsesplan VIII, skal kjørevei og T3 inngå i plan VII.
- B. Det skal utarbeides 8 bebyggelsesplaner som skal omfatte følgende områder samt tilhørende del av strandpromenaden (*viser til eget kart på plankartet for inndeling i bebyggelsesplaner*):
  - Plan I: K1 og K2 med tilhørende felles uterom sør for byggeområdene.
  - Plan II: K3, K4, B1, T1, M1, S1, PS1 samt kjørevei og felles uteareal sør for byggeområdene.
  - Plan III: B2, K5, K6 med tilhørende felles uterom mellom og sør for byggeområdene.
  - Plan IV: B3, K7, K8, og felles uteareal mellom og sør for byggeområdene.
  - Plan V: B4, B5, K9, K10, K11, A1, A2, F1, F2, S2 og teknisk kulvert utenfor F2.
  - Plan VI: K12, K13, K14, K15, K16, PS2 og T2 med tilhørende felles uterom mellom byggeområdene og kjørevei.
  - Plan VII: K17, K18, K19, B6, og felles uteareal mellom byggeområdene.
  - Plan VIII: K20, K21, K22, B7, B8, M3, T3 samt kjørevei og felles uteareal sør for kjøreveien.
- C. Bebyggelsesplanene skal vise:
  - Formål

- Atkomster, interne gang-/ sykkel og kjøreveier m/ stigningsforhold og bredder
  - Bygningers plassering, form, høyder, antall boenheter, takform, innganger
  - Bygninger som skal rives
  - Bygningers forhold til terrenget
  - Garasjeanlegg og gjesteparkering
  - Sykkelparkering
  - Post og renovasjon integrert i bebyggelsen
  - Utforming av fyllingsfront med sikring av vannkanten samt eventuelle brygger
  - Utforming av overgang mellom parkering under terreng og utfylt flate
  - Inndeling i byggetrinn med strategi for utbygging og plan for riggplass
  - Uterom med angitt opparbeiding i tråd med uteromsplanen
  - Bruk av området gjennom året (klimatiske vurderinger)
- D. Krav til materiale for behandling av bebyggelsesplaner:
- Plankart i målestokk 1:1000/ 1:500 (med all vesentlig informasjon påført)
  - Eventuelle bestemmelser (bare det som er absolutt nødvendig for 4 komplette reguleringsbestemmelsene; ikke gjentak fra reguleringsbestemmelsene)
  - Planbeskrivelse (fokus på prosjektet)
  - Plan, snitt og oppriss av bebyggelse M= 1:100/ 1:200
  - Fysisk modell M= 1:500 (+ evt. digital modell)
  - Detaljert uteromsplan M= 1:500 m/ sommer- og vintersituasjon (godkjennes av Tromsø Kommune).
  - Skyggediagram
  - Lengde- og tverrsnitt som viser bebyggelsen i forhold til omgivelsene
  - Detaljert skiltplan

## 1.1 BOLIGER

### A. Områder for boligformål:

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

### B. Felles funksjonskriterie:

- Det tillates ikke parkering i områder regulert til boligformål.
- Viser for øvrig til fellesbestemmelser for boliger, punkt 3.

### C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

Område	Areal	T-BRA	Max mønehøyde	Andre spesielle kriterier
<b>B1</b>	1,59 daa	6 490 m <sup>2</sup>	Cote +28	Skal ha parkering under K4/K3
<b>B2</b>	2,04 daa	3 470 m <sup>2</sup>	Cote +19 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barnehage tillates.</li> <li>• Takoverbygd venteplass til busstopp skal integreres i bebyggelsen (i samråd med Tromsbuss).</li> <li>• Parkering i fellesanlegg under K5-K9.</li> </ul>
<b>B3</b>	2,41 daa	4 100 m <sup>2</sup>	Cote +19 m	Parkering i fellesanlegg under K5-K9.
<b>B4</b>	0,57 daa (2,2 daa for B4 + B5+K11)	3740m <sup>2</sup> tilsammen for K11/B4/B5	Cote +19 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkering i fellesanlegg under K5-K9.</li> <li>• Søknad om rammetillatelse skal omfatte både B5, B4 og K11. De tre byggeområdene skal fremgå som ett prosjekt.</li> </ul>
<b>B5</b>	0,76 daa (2,2 daa for B4 + B5+K11)	3740m <sup>2</sup> tilsammen for K11/B4/B5	Cote +19 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkering i fellesanlegg under K5-K9.</li> <li>• Søknad om rammetillatelse skal omfatte både B5, B4 og K11. De tre byggeområdene skal fremgå som ett prosjekt.</li> </ul>
<b>B6</b>	1,25 daa	1 620 m <sup>2</sup>	Cote +16 m	Skal ha parkering under K17/K18.
<b>B7 A</b>	1,27 daa	3 000 m <sup>2</sup>	Cote +17m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skal ha parkering under</li> </ul>

		for B7A/B7B		K20/K21/K22. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen K20/B7 i samråd med Troms Kraft.</li> <li>• Utkraving med min. høyde 6 m over strandpromenaden tillates (i felt B7 B)</li> </ul>
<b>B8 A</b>	1,13 daa	4 500 m <sup>2</sup> tilsammen for B8A/B8B.	Cote +28 m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skal ha parkering under K20/K21/K22.</li> <li>• Minimum 25% av boligene skal ha livsløpsstandard.</li> <li>• Utkraving med min. høyde 6 m over strandpromenaden tillates (i felt B8 B).</li> <li>• Maks. byggehøyde tillates bare lengst sør i området, slik at skyggen blir minst mulig.</li> <li>• Det tillates parkering under B8A. Parkering skal ikke være premissgivende for byggets utforming og møte med bakken.</li> </ul>

## 1.2 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/PARKERING

### A. Områder for kombinert formål bolig/ parkering:

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

### B. Felles funksjonskriterier:

- I områdene avsatt til bolig/ parkering tillates parkering etablert i underetasje av bebyggelsen. Parkeringsnivå skal ligge på bakkeplan eller lavere. Øvrige etasjer skal benyttes til boligformål.
- Viser for øvrig til fellesbestemmelser for boliger og parkering, punkt 3 og 4.

### C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

Område:	Areal:	T-BRA bolig:	T-BRA parkering:	Maksimal monehøyde:	Andre spesielle kriterier:
<b>K1</b>	1,36 daa	2 480 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup> til sammen for K1/K2	Cote +19m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebyggelse mot kryss skal utformes slik at siktforhold fra g/s-vei blir best mulig.</li> </ul>
<b>K2</b>	1,37 daa	2 760 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup> til sammen for K1/K2	Cote +19m	
<b>K3</b>	1,3 daa	2 340 m <sup>2</sup>	1950 m <sup>2</sup> til sammen for K3/K4	Cote +19m	K3/K4 skal betjene B1 med parkering.
<b>K4</b>	1,2 daa	1320 m <sup>2</sup>	1950 m <sup>2</sup> til sammen for K3/K4	Cote +19m	K3/K4 skal betjene B1 med parkering.
<b>K5 A</b>	2,56 daa	4 870 m <sup>2</sup> tilsammen for K5A/K5B.	6050 m <sup>2</sup> til sammen for K5/K6 K7/ K8/ K9	Cote +19m.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Felles parkeringanlegg skal også betjene B2, B3 B4, B5, K10 og K11.</li> <li>• Minimum 25% av boligene skal ha livsløpsstandard.</li> <li>• Utkraving med min. høyde 6 m over strandpromenaden</li> </ul>

					tillates (i felt K5B).
<b>K7</b>	2,17 daa	4 120 m <sup>2</sup>	6050 m <sup>2</sup> til sammen for K5/K6 K7/ K8/ K9	Cote +19m	Felles parkeringsanlegg skal også betjene B2, B3, B4, B5, K10 og K11
<b>K14</b>	1,59 daa	2 070 m <sup>2</sup>	925 m <sup>2</sup> tilsammen for K13/K14	Cote +16m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebyggelse mot kryss skal utformes slik at sikt fra g/s-vei blir best mulig</li> <li>• Parkering til evaringsområde S2 skal løses i fellesanlegg i K13/ K14.</li> <li>• Det skal etableres samordnet parkeringsanlegg for K13/ K14</li> </ul>
<b>K17</b>	1,87 daa	2 430 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	Cote +16m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barnehage tillates.</li> <li>• K17/ K18 skal betjene B6 m/ Parkering.</li> <li>• Bebyggelse mot kryss skal utformes slik at sikt fra g/s-vei blir tilfredsstillende.</li> <li>• Takoverbygd venteplass til busstopp skal integreres i bebyggelsen.</li> </ul>
<b>K18</b>	2,45 daa	3 190 m <sup>2</sup>	625 m <sup>2</sup>	Cote +16m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barnehage tillates.</li> <li>• K17/ K18 skal betjene B6 m/ Parkering. Bebyggelse mot kryss skal utformes slik at siktforhold fra g/s-vei blir best mulig.</li> </ul>
<b>K19</b>	379 daa	6060 m <sup>2</sup>	1175 m <sup>2</sup>	Cote +16m	
<b>K20</b>	2,52 daa	3 280 m <sup>2</sup>	2825 m <sup>2</sup> tilsammen for K20/K21/K22	Cote +16m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen K20/ B7 i samråd med Troms Kraft.</li> <li>• Skal betjene B7 og B8 med parkering.</li> <li>• Bebyggelse mot kryss skal utformes slik at siktforhold fra g/s-vei blir best mulig.</li> </ul>

### 1.3 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR

A. Områder for kombinert formål bolig/ forretning/ kontor:

Følgende byggeområde er avsatt til kombinert formål bolig/ forretning/ kontor: K10

B. Funksjonskriterier:

- a) I område K10 kan det etableres kontor og forretningsvirksomhet i 1. etasje på bakkeplan, med eventuell utvidelse til 2. etasje, i tråd med fellesbestemmelser for kontor/forretning, punkt 5.
- b) I K10 tillates boliger på alle plan, inkl. 1. etasje, i tråd med fellesbestemmelser for bolig, punkt 3.

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

Område	Areal	T-BRA	Max mønehøyde	Andre spesielle kriterier
K10	1,6 daa	6 600 m <sup>2</sup>	Cote +28 m	<ul style="list-style-type: none"><li>• Skal ha parkering i fellesanlegg i K5-K9.</li><li>• Minimum 25% av boligene skal ha livsløpstandard.</li></ul>

### 1.4 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR/ PARKERING

A. Områder for kombinert formål bolig/ forretning/kontor/ parkering:

Følgende byggeområder er avsatt til kombinert formål bolig/ forretning/ kontor/ parkering:

K9, K12, K13, K14, K15 og K16

B. Felles funksjonskriterier:

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

Område:	Areal:	T-BRA bolig:	T-BRA parkering:	Maksimal mønehøyde:	Andre spesielle kriterier:
K9	1,4 daa	4 490 m <sup>2</sup>	6050 m <sup>2</sup> tilsammen for K5/K6/K7/K8/K9	Cote +19m	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nettstasjon skal integreres i bebyggelsen i samråd med Troms Kraft.</li><li>• Felles parkeringanlegg skal også betjene B2, B3, B4, BS, K10 og K11.</li><li>• Minimum 25 % av boligene skal ha livsløpstandard.</li></ul>
K12	1,5daa	1 640 m <sup>2</sup>	325 m <sup>2</sup>	Cote +16m	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppussing innenfor eksisterende bygningsvolum samt bruksendring til boligformål tillates uten krav om bebyggelsesplan.</li><li>• Område K12 og S2 har felles kjøreadkomst</li></ul>

					<p>mellom seg.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebyggelse mot kryss skal utformes med tanke på gode siktforhold fra g/s-vei.</li> </ul>
<b>K13</b>	2,2 daa	2 460 m <sup>2</sup>	925 m <sup>2</sup> tilsammen for K13/K14	Cote +16m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oppussing innenfor eksisterende bygningsvolum samt bruksendring til boligformål tillates uten krav om bebyggelsesplan.</li> <li>• Parkering til bevaringsområde S2 skal løses i felles parkering FT3.</li> <li>• K13/ K14 skal ha samordnet parkeringsanlegg.</li> <li>• K13 tillates ikke utbygd før balløkke i øst er etablert.</li> </ul>
<b>K15 A</b>	1,9daa	12 080 m <sup>2</sup> tilsammen for K15A/ K15B/K16	2325 m <sup>2</sup> tilsammen for K15/K16	Cote +29m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skal utvikles som ett prosjekt sammen med K16. Søknad om rammetillatelse skal omfatte begge de to byggeområdene. K16 og K15a kan bygges sammen, og gi form til strandpromenaden imellom (område K15 B). Det skal være min. 6 m åpen høyde over promenaden.</li> <li>• Minimum 25 % av boligene skal ha livsløpstandard.</li> </ul>
<b>K16</b>	5,0daa	12 080 m <sup>2</sup> tilsammen for K15/K16	2325 m <sup>2</sup> tilsammen for K15/K16	Cote +29m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skal utvikles som ett prosjekt sammen med K15. Søknad om rammetillatelse skal omfatte begge de to byggeområdene. De to områdene kan bygges sammen, og gi form til strandpromenaden imellom. Det skal være min. 6 m åpen høyde over promenaden.</li> <li>• Felles uteoppholdsrom kan være på høyere nivå enn bakkeplan.</li> <li>• Minimum 25 % av boligene skal ha livsløpstandard.</li> </ul>

<b>K22</b>	2,19 daa	3 880 m <sup>2</sup>	2825 m <sup>2</sup> tilsammen for K20/K21/K22	Cote +19m	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skal betjene B7 og B8 med parkering.</li> <li>• Skal ha kjøreadkomst fra sør, som vist på plankart.</li> <li>• Minimum 25 % av boligene skal ha livsløpstandard.</li> <li>• Maksimal byggehøyde tillates bare lengst sør i området, slik at skyggen blir minst mulig.</li> <li>• Kontor/ forretning tillates bare i 1. etasje, med hovedhenvendelse fra sør.</li> </ul>
------------	----------	----------------------	---	-----------	--

### 1.5 KOMBINERT FORMÅL PARKERING/ BOLIG/ STRANDPROMENADE (turvei)

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

B. Funksjonskriterier:

K15B skal inngå i prosjekt for K15 A og K16. Prosjektet skal gi form til strandpromenaden. Denne kan derfor flyttes i bebyggelsesplan. Promenaden skal opparbeides i regulert bredde, og kan ligge over parkeringkjeller. Det tillates etablert boliger i minimum avstand 6 meter over promenaden.

Tillatt høyde er samme som i tilgrensende byggeområder.

Samlet tillatt bruksareal er angitt under T-BRA for K15 A.

### 1.6 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ STRANDPROMENADE (turvei)

A. Områder for kombinert formål bolig/ strandpromenade (turvei)

Byggeområdene K5B, B7B og B8B er avsatt til kombinert formål bolig/ strandpromenade.

B. Felles funksjonskriterier:

a) I områdene tillates at boligbebyggelse i tilgrensende boligområde krages ut med minimum avstand 6 meter over strandpromenaden. Søylar tillates dersom dette ikke er til hinder for bruk og drift av strandpromenaden.

b) Tillatte høyder er samme som i tilgrensende boligområde.

c) Tillatt bruksareal er inkludert i T-BRA for tilgrensende boligområder.

### 1.7 ALLMENNYTTIG FORMÅL (BARNEHAGE/ GRENDEHUS)

A. Byggeområde for allmenntillegget formål

Områdene A1 og A2 er avsatt til uteareal for allmenntillegget formål (barnehage/ grendehus).

B. Felles funksjonskriterier:

a) Områdene A1(0,86 daa) og A2 (0,37 daa) tillates brukt til uteareal for barnehage/grendehus.

b) Inngjerdet areal skal utformes slik at det kan være allment tilgjengelig når barnehagen er stengt. Arealene skal framstå som en naturlig del av henholdsvis parken i sør og felles uteareal for boligene i nord.

c) Detaljert plan for opparbeiding av utearealene skal godkjennes av Tromsø. Denne skal være i tråd med vedlagte uteromsplan.

d) Det tillates ikke bebyggelse i områdene ut over mindre pavilljonger og installasjonersom øker uterommets bruksverdi.

### 1.8 KOMBINERT FORMÅL BOLIG/ ALLMENNYTTIG FORMÅL

A. Område for kombinert formål allmenntillegget formål/ bolig:

Område K11 er avsatt til kombinert formål bolig /allmenntillegget formål (barnehage / grendehus).

B. Felles funksjonskriterier:

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

Område:	Areal:	T-BRA:	Maksimal mønehøyde:	Andre spesielle kriterier:
K11	0,87daa (2,2 daa for B4 + B5 + K11)	3740m <sup>2</sup> tilsammen for K11/ B4/ B5	Cote +19m	<ul style="list-style-type: none"><li>• Parkering i fellesanlegg i KS-K9.</li><li>• Skal utvikles til ett prosjekt sammen med B4 og BS.</li></ul>

### 1.9 KOMBINERT FORMÅL PARKERING/ FELLES UTEROM

A. Byggeområde for kombinert formål parkering/ felles uterom:

Områdene K6 og K8 er avsatt til kombinert formål parkering/ felles uterom.

B. Felles funksjonskriterier:

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

C. Spesielle krav til det enkelte byggeområde:

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

### 1.10 OFFENTLIG FORMÅL

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

### 1.11 FORRETNING (FR)

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

### 1.12 INDUSTRI

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



### 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

#### 3.1 KJØREVEI

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

#### 3.2 GANG- OG SYKKELAREAL

- A. Gang- og sykkelareal langs Strandveien
- a) Arealet skal opparbeides med kantstein mot kjørebane på Strandveien. Det skal legges skrå kantstein der det med pil er angitt adkomst over fotgjengerareal.
- b) Rabatt skal utformes som et definert skille mellom gangsone og kjørebane, og skal ha en bymessig opparbeiding. Beplantning tillates. Rabatt skal brukes til snølagring vinterstid.
- c) Det tillates at bebyggelsen krages ut over gang- og sykkelareal. Det tillates ikke utkraging over regulert rabatt. Minimum høyde over bakken skal være 4 meter.
- d) Av- og påstigningsareal for buss inngår i arealet. Takoverdekt venteareal for buss skal utformes som en del av bebyggelsen i tilgrensende byggeområde.
- e) Viser til felles rekkefølgebestemmelser når det gjelder etablering av gangveien.
- B. Gangvei til T3  
Regulert gangvei til snuplass T3 skal bare være kjørbare for varetransport, anleggseksjonen og utrykningskjøretøyer.

#### 3.3 OFFENTLIG SNUPLASS/PLASS

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

Område navn:	Spesielle kriterier:
T1	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kjøring til parkeringsanlegg tillates.</li><li>• Sjøsetting av småbåter i tilknytning til småbåthavn tillates.</li></ul>
T2	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kjøring til parkeringsanlegg tillates.</li><li>• Plassen skal utformes m.t.p. å separere kjøretrafikk og kryssende gangtrafikk.</li></ul>
T3	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bare kjørbare for anleggseksjonen i kommunen samt nødvendig vare- og sykefrakt til boliger.</li><li>• Snødumping i vannet tillates.</li></ul>

#### 3.4 BUSSHOLDEPLASS

Bussholdeplasser skal opparbeides som vist på plankartet.

### 4. FRIOMRÅDER

#### 4.1 PARK/VANNPARK

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

## 4.2 STRANDPROMENADE/ TURVEG

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

## 6. SPESIELOMRÅDER

### 6.1 BEVARINGSOMRÅDE

#### A. Område s1, "toromsstua"

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

#### B. Område S2, "byfiskerboligene"

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

### 6.2 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

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

## 7. FELLESOMRÅDER

### 7.1 FELLES UTEOPPHOLDSROM

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

## **7.2 FELLES AVKJØRSEL/PARKERING**

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

## **7.3 FELLES MOLO**

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

## **7.4 FELLES REKREASJONSOMRÅDE I VANN**

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

# **V**

## **FELLESBESTEMMELSER**

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

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

# Reguleringsplan for K9b og K10 Strandkanten

---

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for K9b og K10 Strandkanten

PlanID (5401) 1819a

Saksnummer 100/20

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av boliger med tilhørende utearealer og turveg/strandpromenade. Eksisterende parkering på vertikalnivå 1, videreføres uendret.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- a) Illustrasjonsprosjekt datert 27.04.20 utarbeidet til reguleringsplanen og utomhusplan datert 17.06.20 skal være retningsgivende for prosjektering og utførelse av bygninger og utomhusarealer.
- b) Bebyggelse: Der ikke annet er angitt sammenfaller byggegrenser med formålsgrenser.
- c) Avfallshåndtering: Avfallshåndtering skal løses ved søppelsug, eller annen nedgravd løsning.
- d) Energi: Alle boliger skal knyttes til vannbåren varme.
- e) Støy: Gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørs støy skal overholdes iht. T-1442/2016.
- f) Før utfylling i sjø skal det dokumenteres at geotekniske vurderinger ligger til grunn.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (K9b: BBB1)

- a) Området er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Det tillates etablert inntil 20 boenheter.
- c) Tekniske installasjoner tillates etablert over angitt byggehøyde.
- d) Det skal etableres min. en overdekt sykkelparkeringsplass per boenhet.

#### 4.1.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB2)

- a) Området er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

#### 4.1.3 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (K10: BBB3 og BBB4)

- a) Området er avsatt til boligbebyggelse.
- b) Det tillates etablert BRA = 10 700m<sup>2</sup> over C+4.

- c) Det tillates forskyvninger av grensen for regulerte byggehøyder på inntil 0,5 meter i forbindelse med detaljprosjektering.
- d) Det tillates etablert inntil 140 boenheter.
- e) Det tillates at mindre leiligheter under 40 m<sup>2</sup> har ensidig henvendelse mot nord eller nordøst.
- f) Det tillates ikke svalgangsløsninger.
- g) Det tillates å etablere takterrasse på nedtrappede takareal med cotehøyde på c+ 26,4 eller lavere. Rekkverk eller innglassing av takterrasse i vest skal være inntrukket med 0,5 meter fra vegglinn av yttervegg. Rekkverk til takterrasse skal være transparent.
- h) Det tillates ikke boliger under C+4,0.
- i) Alle leiligheter skal ha privat uteplass på minst 4 m<sup>2</sup>. For leiligheter som er større enn 2-roms skal privat uteplass være min. 6 m<sup>2</sup>. Uteplassenes hovedorientering skal ikke være mot nord/nordøst, med unntak for mindre leiligheter som er tillatt iht. bestemmelsenes pkt. 4.1.3.e).
- j) Tekniske installasjoner tillates etablert over angitt byggehøyde, med en høyde på inntil 1,5 meter over gesimshøyde.
- k) Det skal etableres min. 2 overdekte sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- l) Bebyggelsen skal oppføres i en stil som står i samsvar med øvrig bebyggelse i området med et lyst og lett uttrykk. Det er en forutsetning at materialbruken er egnet til plassering nært sjø. Bebyggelsen skal ikke oppføres med betongvegg mot kaipromenaden.

#### 4.1.4 Boligbebyggelse- blokkbebyggelse (K10: BBB5), Vertikalnivå1

- a) Det tillates etablert BRA= 1855m<sup>2</sup> under C+4.
- b) Arealet tillates nytt til boder, sykkelparkering, tekniske rom, heis, trappehus ol.

#### 4.1.5 Uteoppholdsareal f\_BUT1

- a) Området er avsatt til felles uteoppholdsareal.
- b) Uteoppholdsareal er felles for alle boligene innenfor planens avgrensning.
- c) Felles nærlekeplass for boligene innenfor felt K10(BBB3 og BBB4) etableres i felles uteoppholdsareal f\_BUT1 og f\_BGP1.
- d) Det tillates utkragede bygningsdeler/balkonger fra BBB3 og BBB4 over f\_BUT1 med minimum frihøyde 3,0 meter.
- e) Uteoppholdsareal er felles for alle boliger innenfor planens avgrensning.
- f) Opparbeidet kaipromenade som del av uteoppholdsarealet skal være offentlig tilgjengelig.
- g) Utrykningskjøretøy skal sikres fremkommelighet over f\_BUT1 til bygningene på felt K10 (BBB3-4).

#### 4.1.6 Gårdsplass f\_BGP1

- a) Området er avsatt til felles gårdsplass.
- b) Gårdsplass er felles for alle boligene innenfor planens avgrensning.
- c) Det tillates ikke parkering innenfor området.

## 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2), Vertikalnivå 1

### 4.2.1 Parkering f\_SPH1

- a) Området er avsatt til felles parkering.

- b) Felles parkeringsanlegg under gårdsrom BGP1 og inn i deler av underetasje i bygg på felt K9b skal være forbundet med etablert felles parkeringsanlegg under lokk på naboområdene K5-K9.
- c) Det tillates etablert maks 0,85 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering løses i felles parkeringsanlegg for Strandkanten bydel.
- d) Areal for parkeringskjeller regnes ikke med i utnyttelsesgrad.

#### 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

##### 4.3.1 Turveg (strandpromenade) (o\_GT1-2)

- a) Området er avsatt til offentlig turveg (strandpromenade)
- b) Tekniske planer for utforming av offentlig turveg skal godkjennes av Tromsø kommune ved respektiv fagetat.
- c) Turvegens sjøside skal sikres for gående og syklende. Utomhusplan 1:200 skal vise sikringstiltak og vedlegges søknad om rammetillatelse. Det skal utplasseres tilstrekkelig antall ledere.
- d) Det tillates etablert offentlig teknisk infrastruktur innenfor området.

#### 4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

##### 4.6.1 Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone (o\_VFV1)

- a) Området er avsatt til offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- b) Friluftsområde skal være allment tilgjengelig.
- c) Det tillates gjennomført nødvendige tiltak for stabilisering av fylling og opprydding av forurenset sjøbunn innenfor området.

## 7. Nærmere undersøkelser og rekkefølgebestemmelser

---

### 7.1 Nærmere undersøkelser (dokumentasjon) (§12-7 nr.12)

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge geoteknisk og geoteknisk rapport som beskriver ivaretagelse av sikkerhet for grunnforhold ved utbygging og tiltak i planområdet foreligge. Det skal utføres tredjepartskontroll av grunnundersøkelse og geoteknisk rapport, og dokumentasjon på denne kontrollen skal senest foreligge til søknad om rammetillatelse.
- b) Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200, vinterplan 1:200 og terrengsnitt i samsvar med hovedprinsippene i utomhusplan i målestokk 1:500 datert, 17.06.20. Utomhusplan skal utarbeides av fagkyndig. Utomhusplan skal vise: belysning, skilt, benker, trapper, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, hensyn til VAO, type av dekke på alle overflater og hvordan prinsippene om universell utforming er ivaretatt, samt ev. skjermingstiltak for vind og snødrift.
- c) Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på gjennomført kartlegging av forurensning i grunn i forbindelse med grave- og fundamenteringsarbeider i eksisterende fyllinger og sjøbunnen. Nødvendige tiltak for å hindre utslipp skal beskrives og godkjennes av kommunen og forurensningsmyndighet. Tilkjøpte masser skal være fri for forurensning.
- d) Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og

syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser følge Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442.

- e) Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge dokumentasjon på håndtering av universell utforming for BBB3-BBB4.
- f) Ved søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tekniske detaljplaner for offentlig infrastruktur og grøntstruktur godkjent av kommunens ansvarlige fagorgan.
- g) Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før det foreligger tekniske detaljplaner for VAO godkjent av gjeldende fagorgan. Tekniske detaljplaner skal være basert på endelig VAO-rammeplan. Avvik mellom tekniske detaljplaner og VAO-rammeplan kan utløse behov for revisjon og ny behandling av revidert VAO-rammeplan.
- h) Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest før det foreligger godkjent VA-ferdigmelding fra gjeldende fagorgan for privat VAO-infrastruktur/private tilkoblinger til offentlig nett. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal VA-ferdigmelding godkjent av gjeldende fagorgan, vedlegges søknaden.
- i) Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for utfylling i sjøen før det foreligger tillatelse fra Fylkesmannen.
- j) Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for utfylling i sjøen før det foreligger tillatelse fra Tromsø Havn KF.

## 7.2 Vilkår og rekkefølge (§ 12-7 nr. 10)

### 7.2.1 Før brukstillatelse og ferdigattest

Før brukstillatelse og ferdigattest for boliger innen planområdet kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:

- a) Nærlekeplass og utearealer i henhold til utomhusplan for K10 i målestokk 1:200 godkjent ifm. rammesøknad.
- b) Uteareal for K9b i henhold til utomhusplan for K9b, datert 25.10.2014.
- c) Garasjeanlegg for K9b.
- d) Anlegg for avfallshåndtering/søppelsug.
- e) Anlegg for VAO iht. godkjent teknisk detaljplan.

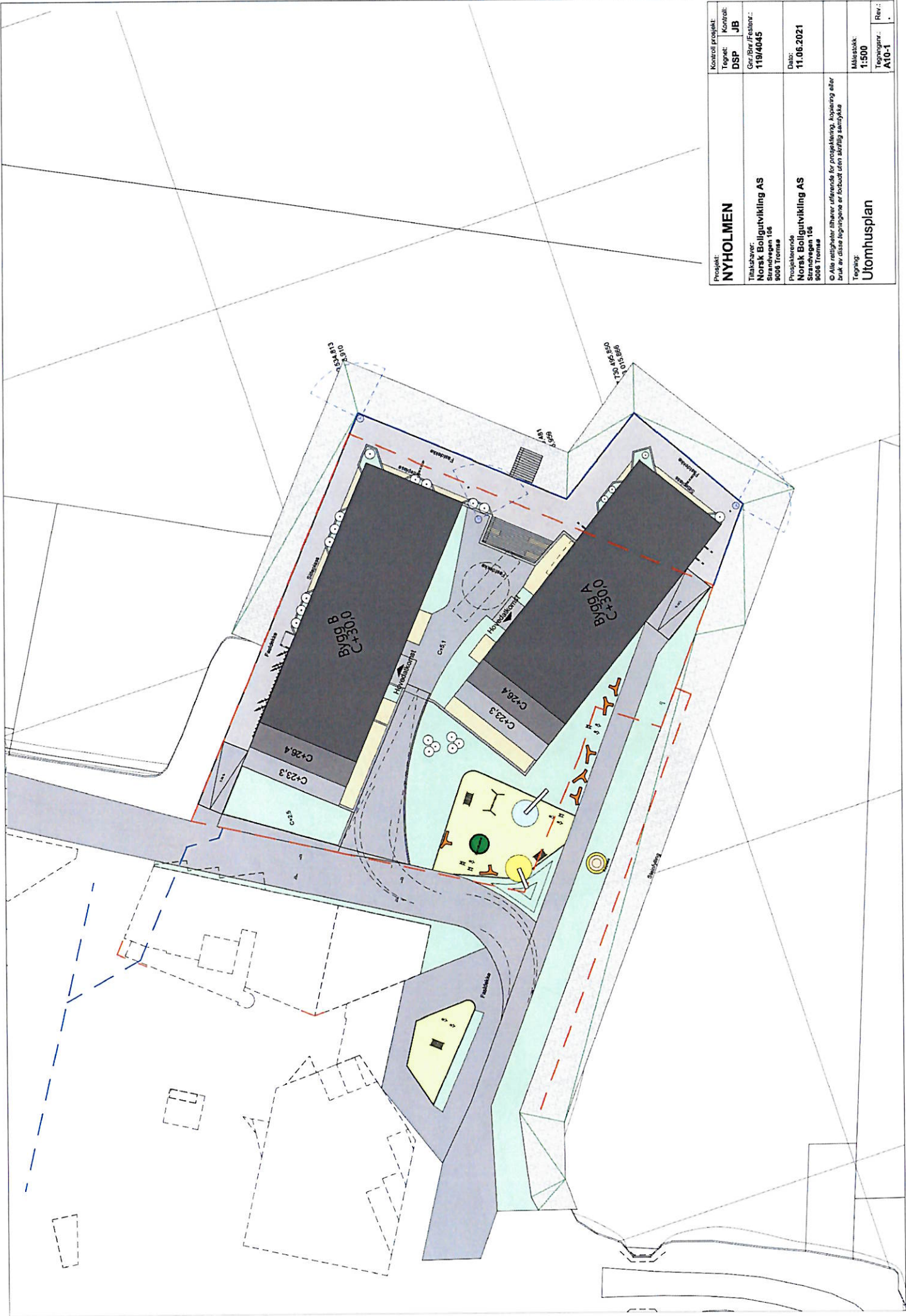
### 7.2.2 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:

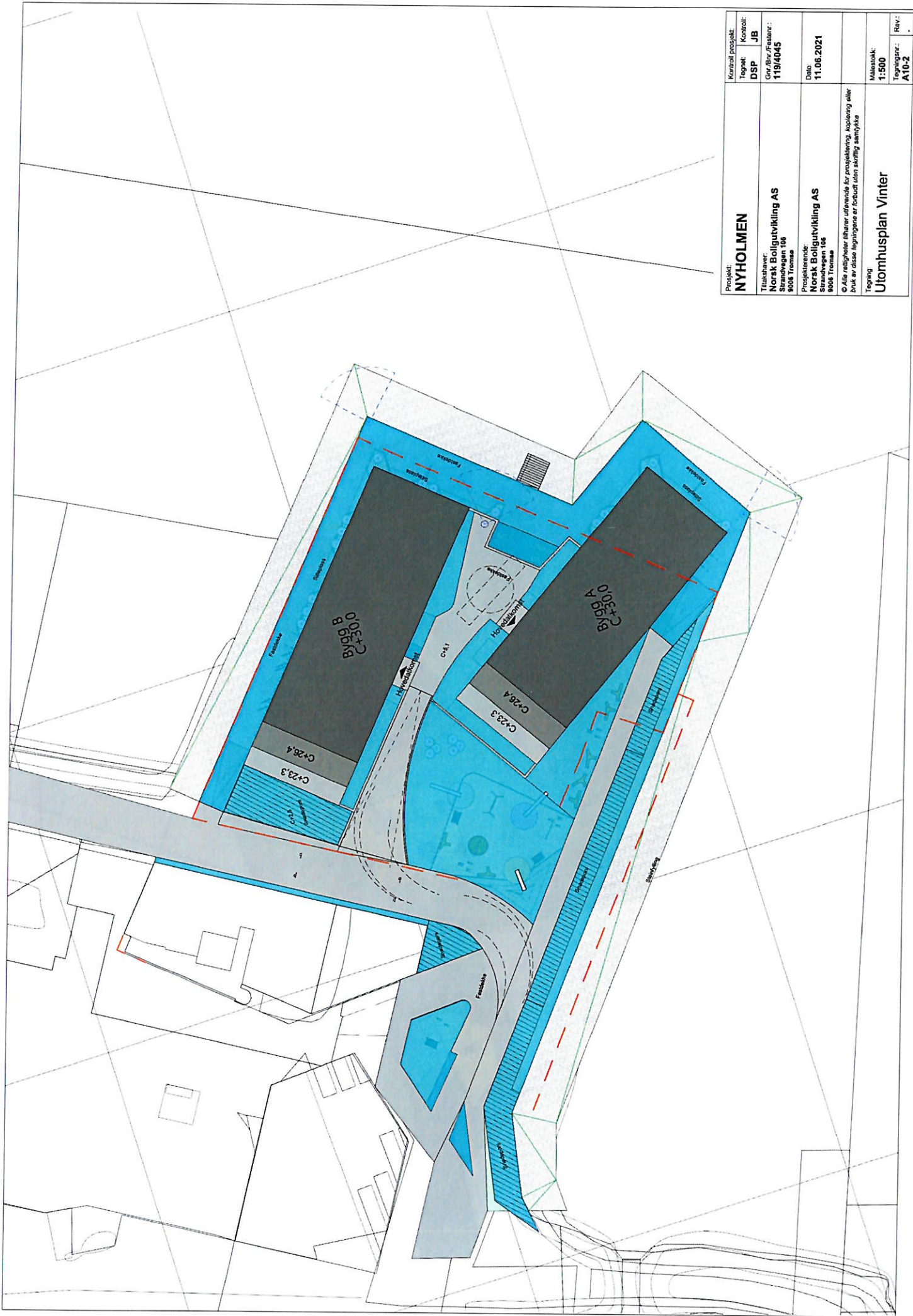
- a) Turveg (strandpromenade) innenfor planområdet i henhold til utomhusplan datert 17.06.20.
- b) Nødvendig kapasitet for slukkevann.
- c) Strandpromenade/turveg/bro, o\_F3a, i plan L13-1595 i tråd med landskapsplan datert 07.06.10 tilhørende mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan 1595, vedtaksdato 09.11.10.
- d) Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før teknisk infrastruktur, som skal overtas til kommunal drift og vedlikehold, er godkjent og overlevert. Ved søknad om igangsettingstillatelse skal overtagelsesprotokoll underskrevet av gjeldende fagorgan, vedlegges søknaden.

Igangsettingstillatelse for infrastruktur og offentlig arealer innenfor og utenfor planområdet kan likevel gis dersom det gjennom utbyggingsavtale, sikkerhetsstillelse, eller på annen måte foreligger tilstrekkelig sikkerhet for at tiltakene er opparbeidet senest samtidig med at byggene tas i bruk. Brukstillatelse kan i alle tilfelle ikke gis før kravene er oppfylt.





Prosjekt:	<b>NYHOLMEN</b>	Kontroll prosjekt:	Kontakt:
Tegnet:	DSP	DSP	JB
Tilskriver:	Norsk Boligutvikling AS Strandvegen 106 9008 Tromsø	Gr./Bnr./Fesl.nr.:	119/4045
Prosjektleder:	Norsk Boligutvikling AS Strandvegen 106 9008 Tromsø	Dato:	11.06.2021
© Alle rettigheter tilhører utøveren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning:	Utomhusplan	Måsstokk:	1:500
		Tegningsnr.:	A10-1
		Rev.:	.



Prosjekt:	<b>NYHOLMEN</b>	Kontroll prosjekt:	Kontroll:
Tegnet:	DSP	Gr./Åbr./Festsetz.:	JB
Traktkonvener:	Norsk Bøilguttvikling AS	Storplanen 106	119/4045
Prosjektleder:	Norsk Bøilguttvikling AS	Storplanen 106	
Dato:	11.06.2021	8008 Tromsø	
© Alle rettigheter tilhører utvefner for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning:	<b>Utomhusplan Vinter</b>	Målestokk:	1:500
		Tegningsnr.:	A10-2
		Rev.:	.

# Oversiktskart

Adresse: Hjalmar Johansens gate 314, 9007 TROMSØ

Gnr/Bnr: 119/4045/0/0

Målestokk: 1:1 000

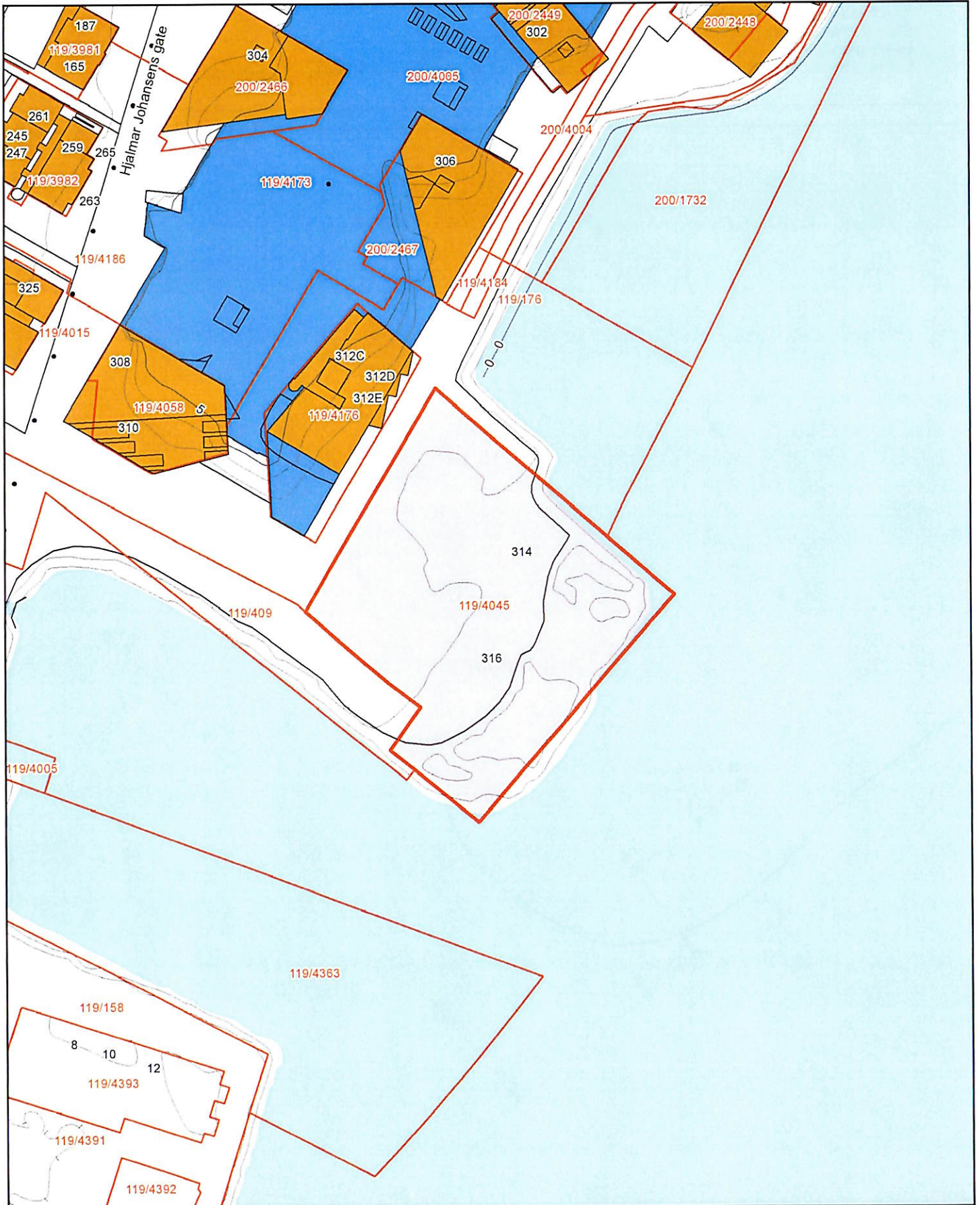
Areal: 3067 m<sup>2</sup>

Koordinatsyst: UTM33/Euref89

Dato: 18.06.2021



Tromsø kommune  
Byutvikling



# Matrikkelkart

Adresse: Hjalmar Johansens gate 314, 9007 TROMSØ  
Gnr/Bnr: 119/4045/0/0

Målestokk: 1:500  
Areal: 3067 m<sup>2</sup>

Koordinatsyst: UTM33/Euref89  
Dato: 18.06.2021



Tromsø kommune  
Byutvikling

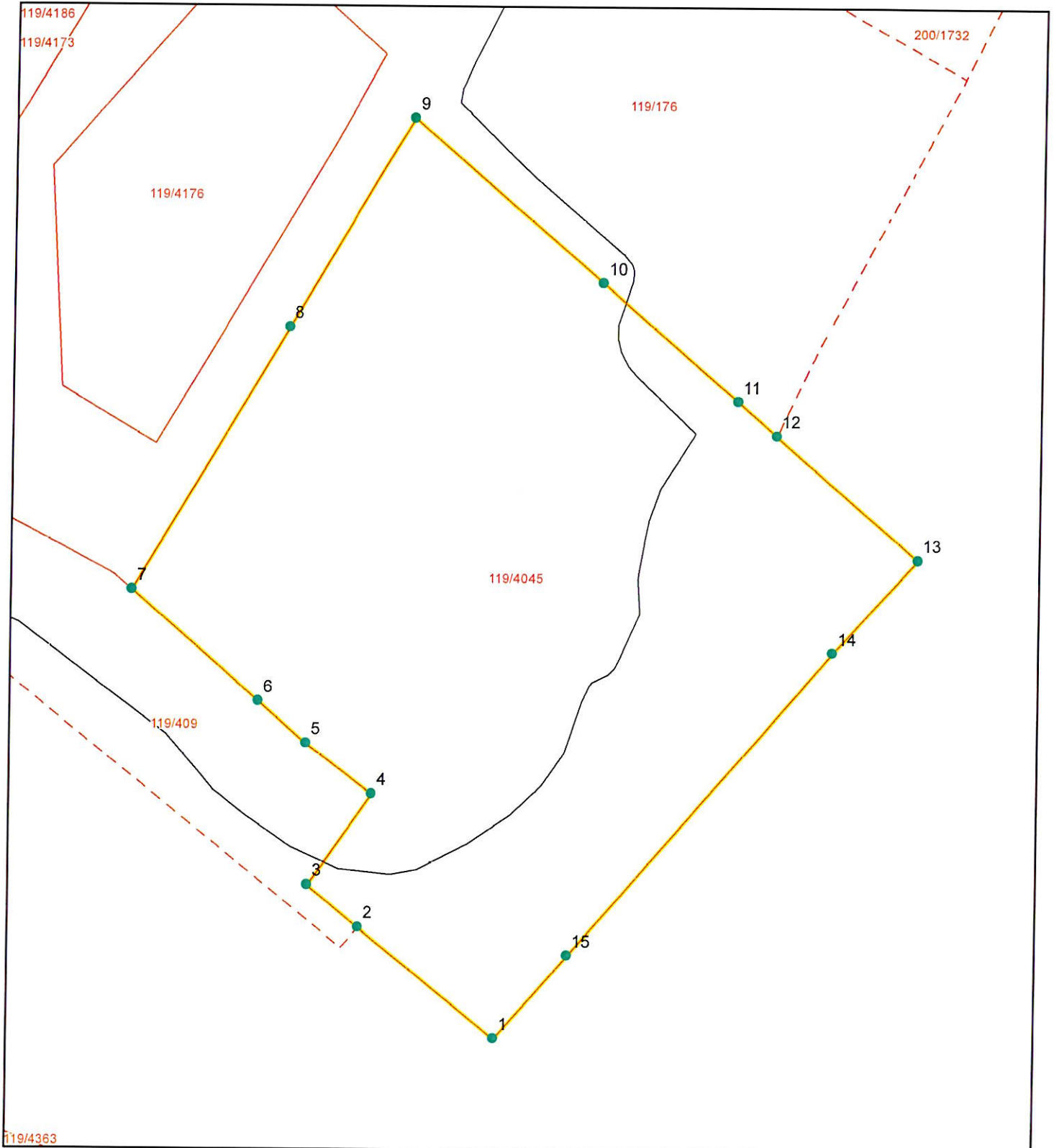


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## BUDSKJEMA

For eiendommen gnr. 119, bnr. 4045, snr. 99: Hjalmar Johansens gate 416, H0307, 9007 Tromsø

Undertegnede legger herved inn bud på kr. \_\_\_\_\_ + omkostninger iht salgsoppgave

Kjøpet finansieres slik:

Låneinstitusjon	Referanse og telefonnummer	Sum
		kr.
		kr.
Egenkapital		Kr
Totalt		kr.

Egenkapitalen består av:

Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den: \_\_\_\_\_

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Navn	Navn
Personnr.	Personnr.
Adresse	Adresse
Postnr.      Poststed	Postnr.      Poststed
Tlf.	Tlf.
E-post	E-post
Dato              Sted	Dato              Sted
Signatur	Signatur

Legitimasjon:

Fører kort eller bankkort med bilde

Fører kort eller bankkort med bilde

## Informasjon om budgivning

Budgiver oppfordres til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen før bud blir gitt. Alle bud skal inngis skriftlig til selger med gyldig legitimasjon og signatur. Dette kan skje ved at det tas et bilde med mobilen av utfylt budskjema med førerkort eller bankkort med bilde. E-post og SMS gjelder som skriftlige meldinger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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.

Bud skal ikke gis med kortere akseptfrist enn kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Alle som skriver seg opp på liste under visning vil få SMS eller telefon med informasjon om bud. For å sikre en forsvarlig avvikling av budrunden, bør bud ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere tidsfrist kan bli avvist.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er gitt, kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver fram 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 fram til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud») er avtalerettslig også et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.