# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Åsvegen 4

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge



# Tilstandsrapport

## Enebolig

Åsvegen 4
9020 TROMSDALEN
Gnr./Bnr.: 17/1247
Tromsø kommune

Rapportdato: 02.07.2026
Befaringsdato: 17.06.2026
Referansenummer: 15082569

## Areal

Enebolig
Bruksareal: 240 m² (BRA-i: 240 m²)
Garasje
Bruksareal: 30 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 270 m² (BRA-i: 240 m²)


### Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Yngvar Johansen
99163350

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

# Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 17.06.2026 |
| Referansenummer | 15082569 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 1-25-0137 |
| Hjemmelshaver/selger | Simon Andreassen/Malene Seppola |
| Bygningssakkyndig inspektør | Yngvar Johansen |
| Tilstede på befaringen | Simon Andreassen |
| Utvendige snødekte flater | Nei. |
| Utetemperatur | 11 °C |
| Rapportdato | 02.07.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Enebolig |
| Gate/vei adresse | Åsvegen 4 |
| Postnummer/sted | 9020 TROMSDALEN |
| Kommune | 5501 - Tromsø |
| Gnr./Bnr.: | 17/1247 |
| | |
| Tomt | Eiet tomt: 497 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Enebolig | 1984 | | |
| Garasje | 1995 | | |

**Tomtebeskrivelse**
Enebolig beliggende i Tromsdalen i Tromsø kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalt, terrasse på terreng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

**Byggemåte**
Bolig oppført i 1984. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med shingel. Entrédør med glassfelter. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert _, og varmepumpe plassert i stue 1. etg.

**Boligen inneholder**
Kjeller: Entre, tre boder, stue/kjøkken og bad.
1. etasje: Vindfang, gang, toalettrom, to bod, stue, kjøkken, soverom og vaskerom.
Loftsetasje: Gang, bad og fire soverom.
Adkomst til balkong fra gang.
Adkomst til terrasse fra stue.
Adkomst til terrasse fra vaskerom.

# Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Vaskerom | | Helhetsvurdering | 11 | Kr over 300 000 |
| Våtrom - Bad | | Lekkasjesikkerhet | 12 | |
| | | Tettesjiktets tilslutning til sluk | 12 | |
| | | Vannrør | 12 | |
| | | Avløp (inkl. sluk) | 12 | |
| | | Sanitærutstyr og innredning | 12 | |
| | | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 12 | Kr over 300 000 |
| Våtrom - Bad kjeller | | Ventilasjon | 14 | |
| | | Sanitærutstyr og innredning | 14 | |
| Toalettrom | | Vannrør | 15 | |
| | | Avløpsrør | 15 | |
| | | Ventilasjon | 15 | |
| Tekniske anlegg | | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 16 | |
| | | Fordelerskap og fordelerstammer | 16 | |
| | | Innvendig stakeluke | 16 | |
| | | Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 16 | |
| | | Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 16 | |
| Andre rom - 1. etg. | | Overflate vegg | 17 | |
| | | Ventilasjon | 17 | |
| Rom under terreng - Kjeller | | Ventilasjon | 18 | |
| Loft - innredet - Loft | | Overflate vegg | 19 | |
| | | Innerdører | 19 | |
| | | Ventilasjon | 19 | |
| | | Konstruksjonsoppbygging | 19 | |
| Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling) | | Lofstetasje | 20 | |
| Yttervegger inkl. fasader | | Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) | 21 | |
| | | Lufting av ytterkledning | 21 | |
| | | Gnagersikring | 21 | |
| Vinduer og ytterdører | | Vinduer og omramming | 22 | Kr 10 000 - 50 000 |
| Yttertak | | Helhetsvurdering | 23 | |
| Balkonger - Balkong loftsetasje | | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | 24 | |
| | | Membraner og vanntett sjikt | 24 | |
| Terrasse / platting - Terrasse (vaskerom) | | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | 25 | |
| Terrasse / platting | | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | 25 | |
| Utvendig trapp | | Utvendig trapp | 26 | |
| | | Utvendig trapp | | |
| Grunnmur, fundament | | Grunnmur og fundament | 27 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Drenering |  | Alder | 27 | |
| Stikkledninger og tanker |  | Utvendige vannledninger | 27 | |
| |  | Utvendige avløpsledninger | 27 | |
| Andre byggverk - Garasje |  | Veggkonstruksjon og fasadematerialer | 28 | |
| |  | Yttertak og takkonstruksjon | 28 | |
| |  | Vinduer, dører og porter | 28 | Kr 0 - 10 000 |

# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

**Arealbegreper**

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Kjelleretasje | 82 | | | 82 | |
| | Entre, stue/kjøkken og tre soverom. | | | | |
| 1. Etasje | 93 | | | 93 | 52 |
| | Vindfang, gang, toalettrom, soverom, stue, kjøkken, vaskerom og to bod. | | | | Terrasser og platting. |
| Lofstetasje | 65 | | | 65 | 16 |
| | Gang, fire soverom og bad. | | | | Balkong. |
| SUM | 240 | | | 240 | 68 |
| | **Total bruksareal: 240 m²** | | | | |

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Garasje | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| | | 30 | | 30 | |
| | | Garasje. | | | |
| SUM | | 30 | | 30 | |
| | **Total bruksareal: 30 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Balkong i loftsetasje oppmålt til 16 m2 (TBA).
Terrasse i 1. etasje oppmålt til 35 m2 (TBA).
Terrasse i 1. etasje oppmålt til 5 m2 (TBA).
Platting i 1. etasje oppmålt til 12 m2 (TBA).

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 84 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 65 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 19 m2.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 14.06.2026. |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 03.03.2026(tegninger av kjelleretasje).<br><br>De fremlagte tegningene inneholder ikke tydelige kjennetegn som bekrefter formell godkjenning fra bygningsmyndighetene, som for eksempel stempel eller lignende. Basert på tegningenes innhold og utforming, samt opplysninger gitt av eier, vurderes det som sannsynlig at dette er de byggemeldte og godkjente tegningene som gjelder for boligen. Vurderingen er gjort på grunnlag av faglig skjønn og innebærer en viss usikkerhet. Det understrekes at den bygningssakkyndige ikke har ansvar for å kontrollere om innholdet i den fremlagte dokumentasjonen er korrekt.<br><br>For vurdering av lovlighetsforhold se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av lovlighetsforhold». |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 08.02.1984. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 01.06.2020, 10.08.2020 og 19.03.2021.<br>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

# Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Tapet på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt skap.
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Luftespalte for overstrømning over dør.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.
(vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Veggflater har synlig slitasje og er aldringspreget. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktrisiko i områder som utsettes for bruksvann. Foreslått tiltak er komplett utskiftning når dette viser seg å være nødvendig.

Gulvbelegg har stedvis redusert vedheft til underlaget. Konsekvens er at forholdet er et resultat av underliggende årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene.

Gulvbelegg viser tegn til slitasje, utettheter i overganger og lignende tegn til aldersrelatert funksjonsnedsettelse. Levetiden vurderes til å være passert. Konsekvens er risiko for lekkasjer og skjulte skader, noe som betyr at utbedringer må påregnes for å sikre full funksjon og videre bruk av våtrommet.

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.

Det observeres rustproblematikk på skruene i klemringen, som vurderes å være som følge av slukets og skruenes alder. Konsekvens er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 23,9 prosent, ved 23,1 celsius med duggpunkt på 1,5 celsius.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes tiltak som totalrenovering innen kort tid på grunn av påviste skader og funksjonssvikt. Det er ukjent om tilstanden har ført til skjulte følgeskader, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker flere forhold enn først antatt, noe det må tas høyde for i planlegging og kostnadsanslag. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for totalrenovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling uten forhøyede verdier



Overflater gulv - Utetheter i rørgjennomføringer i gulv



Avløp (inkl. sluk) - Sluk



Overflater gulv - Gulvbelegg er løsnet fra underlag

# Våtrom - Bad

Baderom fra 1999 i følge informasjon fra selger.
Flislagt gulv med gulvvarme på deler av gulvet.
Flislagte vegger og panel på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer.
Speil med sidelys og stikkontakt over servant.
Vegghengt skap ved speil.
Dusjnisje med glassdør.
Gulvstående toalett.
Gulvstående bide.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Overflater gulv | Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |
| | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 29,3 prosent, ved 20,8 celsius med duggpunkt på 2,3 celsius.<br>Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. |
| TG 2 | Lekkasjesikkerhet | Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| | Tettesjiktets tilslutning til sluk | Enkelte skruer i klemringen mangler(sluk i dusj). Konsekvens er at forholdet medfører betydelig risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.<br><br>Det observeres rustproblematikk på skruene i klemringen, som vurderes å være som følge av slukets og skruenes alder. Konsekvens er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.<br><br>Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. |
| | Vannrør | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |
| | Avløp (inkl. sluk) | Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |
| | Sanitærutstyr og innredning | Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard. |
| TG 3 | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Foreslått strakstiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.<br>Sjablongmessig prisanslag: kr over 300 000 |



Avløp (inkl. sluk) - Sluk dusjsone



Avløp (inkl. sluk) - Sluk badekar



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling uten forhøyede verdier

# Våtrom - Bad kjeller

Baderom oppgradert i 2020 (ifølge huseier).
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjnisje med glassvegg og glassdør.
Vegghengt dusjarmatur (håndusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av type rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Luftespalte for overstrømning under dør.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
(vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.
(vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Overflater gulv | Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |
| | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 58,4 prosent, ved 18,7 celsius med duggpunkt på 10,5 celsius.<br>Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. |
| TG 2 | Ventilasjon | Tilluftsspalte eller lignende er ikke etablert. Konsekvens er at forholdet medfører redusert ventilering av våtrommet når døren er lukket. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| | Sanitærutstyr og innredning | Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.<br>Det er registrert stedvis riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |



Sanitærutstyr og innredning - riss i servant



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling uten forhøyede verdier

## Kjøkken - Kjøkken 1. etg.

Huseby kjøkken fra 2009.
Profilerte fronter og enkelte fronter med glassfelter.
Benkeplate av tre.
Kjøkkenvask med armatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskuffer.
Vegghengt ventilator.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

## Kjøkken - Kjøkken kjeller

Innredning fra 2020.
Glatte fronter.
Benkeplate med laminert overflate.
Kjøkkenvask med armatur.
Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Glassplate montert bak platetopp.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

## Toalettrom

Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Tapetserte veggflater.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Sanitærutstyr og innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Vannrør | Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |
| | Avløpsrør | Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg. |
| | Ventilasjon | Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig. |

# Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør.
Hovedstoppekran er plassert i inspeksjonsluke på soverom kjelleretasje.
Stoppekran er plassert i fordelerskap i kjelleretasje og på vaskerom 1. etg.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken i kjelleretasje.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad kjelleretasje.
Varmtvannsbereder på 194L (fra 2020) plassert på vaskerom.
Varmepumpe i stue 1. etg. Montert 2020.
Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kaldloft.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder - Varmepumper

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Varmepumper | Ifølge huseier er det skiftet trommel på varmepumpe pga vibrajonslyd. |
| | Annet | Det er klargjort for rør-i-rør system til bad i loftsetasje. Rørene ligge klar i bod under trapp i 1. etg. for og trekkes videre. |
| TG 2 | Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Fordelerskap og fordelerstammer | I fordelerskapet observeres korrosjon på rør-i-rør systemets fordelere. Konsekvens er at korrosjon kan svekke materialet, over tid. Eksakt årsak er ikke kjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. |
| | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende. |
| | Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Boligens avløpsrør fra byggeår (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. |



Fordelerskap og fordelerstammer
- korrosjon i fordelerskap

# Andre rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat, gulvbelegg og fliser.
Gulvvarme i entré.
Veggflater i malt panel, malte tapetserte flater og malte flater.
Takplater og malt panel i himling.
Profilerte innerdører.
Enkelte innerdører med glassfelt.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate gulv - Innerdører

TG 2

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov. |
| Ventilasjon | Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig. |



Overflate vegg - Ujevnheter i tapet i stue alderspreg

# Rom under terreng - Kjeller

Kjelleren er innredet og har utlektede vegger.
Ifølge huseier ble etasjen innredet i 2020.
Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Gulvvarme i entré.
Plater på veggflater.
Takplater i himling.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Kontroll i lukkede konstruksjoner

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Kontroll i lukkede konstruksjoner | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 75,3 prosent, ved 13,2 celsius med duggpunkt på 9,0 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. |
| TG 2 | Ventilasjon | Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig. |



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling uten forhøyede verdier

## Loft - innredet - Loft

Loftsetasjen er innredet.
Gulvflater belagt med laminat og gulvbelegg.
Tapetserte veggflater og malt panel på veggflater.
Takplater i himling.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate gulv - Statikk og bærekonstruksjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |
| TG 2 | Overflate vegg | Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov. |
| | Innerdører | Dørbladet på soverom 3 kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. |
| | Ventilasjon | Det vurderes at det ikke er tilstrekkelige åpninger/luftespalter mellom rom for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning, noe som er et viktig prinsipp for ventilasjon av boliger. Konsekvens er at ventilasjon kan svekkes, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring kan iverksettes hvis dette vurderes som nødvendig. |
| | Konstruksjonsoppbygging | Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer. |

## Loft - uinnredet / kaldt loft - Kald loft

Uinnredet kaldt loft.
Adkomst via takluke og stige.
Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje.
Gulvet er stedvis kledd med plater.
Synlige taksperrer.
Lufteluke i gavlvegg.
Lufteventil i gavlvegg.
Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Kontroll av diffusjonssperre | Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet. |

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Skorsteiner inne i boligen | Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). |

## Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.
Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

| | | |
|---|---|---|
| HMS | Rekkverk og håndløper | Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Trappen har ikke håndløper på begge sider.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Kjelleretasje - 1. Etasje

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Kjelleretasje | Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.<br>Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |
| | 1. Etasje | Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm.<br>Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |
| TG 2 | Lofstetasje | TG1:<br>I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm.<br>På soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm.<br><br>TG2:<br>På soverom 4 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm.<br>Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter.<br>Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader.<br>Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares. |

# Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av liggende trekledning.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2

| | |
|---|---|
| Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) | Ytterkledningens materialer viser tydelige tegn til elde, med stedvise symptomer på begynnende råteskader. Konsekvens er at materialet et utsatt for en pågående nedbrytning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. |
| Lufting av ytterkledning | Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. |
| Gnagersikring | Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |



Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - råteskade

# Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter.
Overbygg over entrédør.
Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår og 2016).
Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår og 2020).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 3 Vinduer og omramming

TG2:
Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Skader på tettelister/pakninger er observert på soverom 4 loftsetasje. Konsekvens er luftlekkasjer, noe som blandt annet fører til økt varmetap. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

Det er ikke montert vannbord/beslag under vinduer i kjelleretasje. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

TG3 gjelder vindu på soverom 4:
Det registrere at vindu er knust/sprekk i. Vinduene har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Ovennevnte forhold gjelder i hovedsak vinduer som vurderes å være fra boligens opprinnelige byggeår.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Vinduer og omramming - slitasje på vindu



Vinduer og omramming - Knust vindu på soverom 2



Vinduer og omramming - pakning på soverom 4



Vinduer og omramming - liten avstand fra trevirke til beslag

# Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig tekket med shingel.
Pusset pipe med pipetopp i metall.

TG 2

**Helhetsvurdering**

Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).

Taktekkingen (med tilhørende beslag) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Det er registrert mose på deler av taket. Konsekvens er at mose holder på fuktighet, noe som blant annet øker risikoen for frostsprengning i takstein og andre forhold som kan påvirke levetiden. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens/foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.

Takgjennomføringer med tilhørende tettedetaljer viser begynnende tegn til slitasje. Konsekvens kan være risiko for utettheter/lekkasje.

Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde. Det observeres ufagmessig utførelse rundt pipe. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

**Oppsummert**

Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Skorsteiner (over tak) - Slitasje og tegn på ufagmessig utførese



Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Rust og slitasje observert

## Balkonger - Balkong loftsetasje

Utgang fra gang til balkong på 16 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,93 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.
Balkongen har utebelysning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon og fundamenter

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. |
| | Membraner og vanntett sjikt | Balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. |
| HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Terrasse / platting - Terrasse (stue)

Utgang fra stue til terrasse på 35 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 92,3 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

| | | |
|---|---|---|
| HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br>Deler av terrassen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Terrasse / platting - Terrasse (vaskerom)

Utgang fra vaskerom til terrasse på 5 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,89 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon og fundamenter

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. |
| HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |

## Terrasse / platting

Utgang fra stue til platting på 12 m2.
Terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Tilstand på rekkverk og overflatematerialer | Overflatematerialer på terrassen (og rekkverk) viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold. |
| TGIU | Konstruksjon og fundamenter | Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet sjult av terreng, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere. |

## Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre ved terrasse (vaskerom).

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Utvendig trapp | Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reperasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. |
| HMS | Rekkerkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |



Rekkerkshøyde og lysåpninger - utvendig trapp ved terrasse

## Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre ved kjeller.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Utvendig trapp | Trappen viser begynnende tegn til generell slitasje og elde. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og/eller lokal reperasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. |
| HMS | Rekkerkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det registreres følgende:<br>Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse.<br><br>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til. |



Rekkerkshøyde og lysåpninger - manglende rekkverk

## Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Grunnmur og fundament | Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Årsak vurderes til og være fra skifting/innsetting av vinduer. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |



Grunnmur og fundament - pussavskalling

## Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Synlig utvendig fuktsperre.
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i synlig rør.
Tilnærmet flat tomt.

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: | |
| | Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann | |
| TG 2 | Alder | Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. |

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Utvendige vannledninger | Utvendige vannledninger har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |
| | Utvendige avløpsledninger | Utvendige avløpsrør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. |

# Andre byggverk - Garasje

Frittstående garasje.
Bygning i trekonstruksjoner.
Fasaden er kledd med liggende trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med shingel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold

TG 2

Veggkonstruksjon og fasadematerialer

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Konsekvens kan være forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Yttertak og takkonstruksjon

Yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Det er registrert mose på deler av taket. Konsekvens er at mose holder på fuktighet, noe som blant annet øker risikoen for frostsprengning i takstein og andre forhold som kan påvirke levetiden. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

TG 3

Vinduer, dører og porter

TG2:
Porten viser tegn til slitasje, og begynnende tegn på skader/nedsatt funksjon. Porten har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for videre nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

TG3:
Det registreres brist i vindu. Konsekvensen er at tilstanden vurderes til å være på et nivå hvor tiltak som utskifting er eneste løsning. Ved utskifting må det vurderes fortløpende om det finnes følgeskader som må tas hensyn til. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, og hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting av vindu.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Yttertak og takkonstruksjon - Mosedannelse på tak



Vinduer, dører og porter - brist i vindu på garasje

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré 1. etg. og i kjeller.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.





# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder underetasjen. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Ja. Boder i underetasje brukes i dag som soverom (rom for varig opphold). Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Ifølge eier er bruksendringen ikke byggemeldt og godkjent hos kommunen, og anses derfor som en ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Nei. Deler av boligen brukes til utleie og er fysisk adskilt fra resten av boligen som en egen boenhet. Arealene er ikke byggemeldt og godkjent for dette formålet. Bruksendringer og etablering av nye boenheter utløser en rekke byggtekniske krav, for eksempel krav til tilstrekkelig dagslys, takhøyde, ventilasjon, brannsikkerhet og rømningsvei. Det er ikke vurdert om dagens krav er oppfylt, eller om dagens bruk eventuelt kan godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er påvist et lovlighetsforhold som mangler godkjenning. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men forholdet må undersøkes videre, og det må søkes om godkjenning hos kommunen. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Det er ikke registrert røykvarslere i alle etasjer i boligen. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er kritisk å sørge for at flere røykvarslere monteres, slik at tilstrekkelig varsling ved brann blir ivaretatt.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Det vurderes at deler av boligen mangler tilstrekkelig antall godkjente rømningsveier. kjelleretasje har ikke utgang direkte til sikkert sted, eller tilstrekkelig antall alternative rømningsveier som rømningsvinduer eller lignende. Forholdet påvirker sikkerheten ved bruk, og er en opplysning en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Det finnes ingen dokumentasjon på radonmåling. Gjeldende regelverk krever at radonnivået i utleieboliger kartlegges slik at man kan sørge for at nivået er innenfor anbefalte grenseverdier. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, også leiligheter og hybler som er del av egen bolig. Dagens radonverdier er ikke kjent.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

**Geologiske forhold**

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

# Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99163350

# Egenerklæring

**Åsvegen 4, 9020 TROMSDALEN**

**13 Aug 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Åsvegen 4 | Åsvegen 4 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2019

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Frem til nå

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

**Selger**

Andreassen, Simon

**Selger**

Seppola, Malene

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etablert nytt bad i kjellerleiligheten. Utført på egeninnsats. Av faglært.

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sikringsskap i hoveddel renovert. Nytt el-anlegg i kjellerleilighet, med eget sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro og Ventilasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablert nytt bad i kjellerleilighet. Samt oppgradert røranlegg på vaskerom og kjøkken i hoveddel.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørleggermester Reidar Skagseth AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmepumpe montert

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jensen Elektriske AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2020

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Etablert ny leilighet i kjelleren

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro og Ventilasjon AS, Rørleggermester Reidar Skagseth AS,

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etablert ny leilighet i kjelleren Utdannet selvbygger.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

**26** **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 79832437**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Simon Andreassen** | **2026-08-13** | **Malene Seppola** | **2026-08-18** |

Identification

Simon Andreassen

Identification

Malene Seppola

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

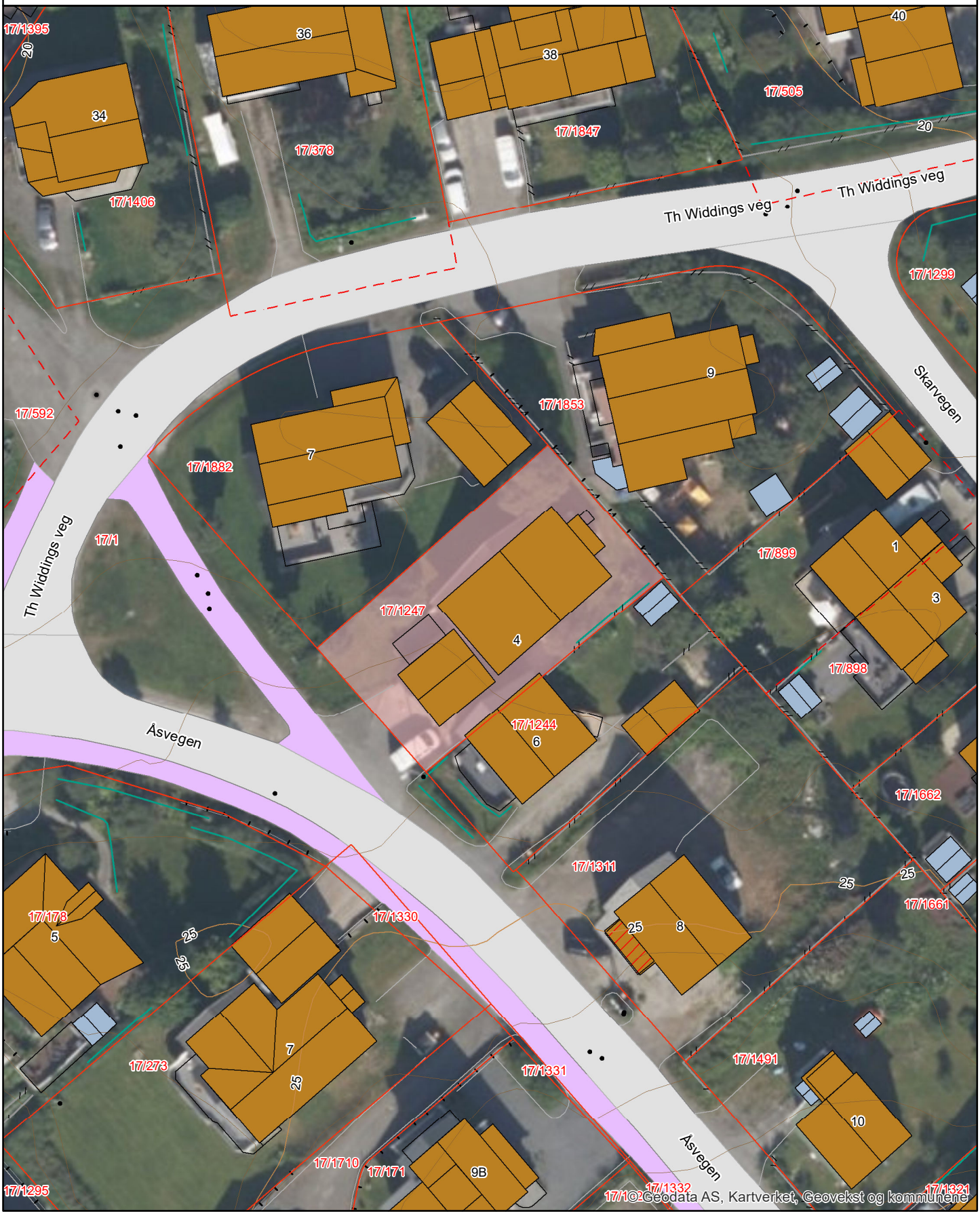
# Grunnkart

Adresse: Åsvegen 4, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/1247/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 497 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-08-19

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N



# Tegnforklaring - Grunnkart

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

## VA-ledninger

### Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

## Eiendomsgrenser

### noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

# TROMSØ KOMMUNE
## BYGGESAKSSJEFEN

| Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|
| 95/6628/IS<br>Reg. nr: 473 | Ingrid Sivertsen<br>Telefon 776 20 731 | 06.02.95 |

## MELDING OM VEDTAK

71PDK
17/1247 Bsak V-v

**SAK 39/95** :

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggested | (gnr/bnr) | : | 17/1247 |
| | (adresse) | : | Åsvegen 4, Tromsdalen |
| Byggherre | (navn,adr) | : | Anne K. Sørbøe, Åsvegen 4, 9020 Tromsdalen |
| Søker/melder | (navn,adr) | : | Hallvar Olsen, Gausdalsvegen 19b, 9020 Tromsdalen |
| Arbeidets art | | : | Endring |
| Byggets art | | : | Garasje |

**Saksopplysninger:**
Byggesakssjefen godkjente den 18.08.94 i B.instr. sak 430/94 oppføring av garasje i en avstand av 4 meter fra grense mot Åsvegen 6.

Den 19.10.94 mottok byggesakssjefen en søknad om endret plassering av garasjen. Den søkes nå oppført i flukt med sørøstre vegg på bolighuset på Åsvegen 4. Avstanden antas å bli ca 3,0 meter. Eier av Åsvegen 6 protesterer mot endringen.
Uttalelse til protesten foreligger fra byggherren den 02.01.95.

I vårt arkiv viser stikningsskisse datert den 27.04.1983 av oppmålingskontoret at bolighuset på eiendommen Åsvegen 4 er påvist og avmerket med avstand 3,4 meter fra bolighuset til Åsvegen 6. Ved å plassere garasjen på linje med bolighuset vil den også komme på en avstand av 3,4 meter fra Åsvegen 6.

Dersom garasjen skulle plasseres slik som vist i godkjent byggesak 159/83 for oppføring av bolig på Åsvegen 4, ville den komme som et tilbygg mellom bolighusene på Åsvegen 4 og 6. Da måtte flere av vinduene i Åsvegen 6 bygges igjen.

Plan- og bygningslovens § 70.2 tillater at garasje, uthus o.l. med grunnflate inntil 50 m² kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter eller i nabogrense. Det kreves ikke at eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

**V E D T A K :** **Godkjennes med følgende vilkår:**

Tidligere vedtak i B. instr.sak 430/94 skal gjelde som særskilte vilkår.

Byggesakssjefens avgjørelse kan påklages til bygningsrådet, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Nærmere opplysninger om klage fremgår av vedlagte oppsett.

Jens Akselbo Kroer
kontorleder

Underretning: Harald- S. Lyshaug, Åsvegen 6, 9020 Tromsdalen

Tromsø kommune

Ibenholt Consult As
Karlsøyvegen 18
9015 TROMSØ
Kristin Vaagslid

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-26/00474-3 | Christer Pytte<br>+47 48993510 | 08.05.2026 |

# 17/1247/0/0 Åsvegen 4 – Vedtak – Tillatelse til underbygg, fasadeendringer og unntak fra krav til fri høyde

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 17 / 1247 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | Ibenholt Consult As |
| Tiltakshaver: | Simon Andreassen |

## Vedtak

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

**Byggesaksenheten gir tillatelse i ett trinn til underbygg og fasadeendringer, slik det er søkt om, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 20-3.**

1. Vi gir unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) etter plan- og bygningsloven § 31-4,
   - Unntaket gjelder krav til fri høyde, jf. TEK17 § 12-7 (2)

2. Tiltaksklasser fastsettes etter søkers forslag slik det framgår av gjennomføringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 tredje ledd, jf. SAK10 § 9-3.

   Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert med gjeldende ansvarsretter. Søker må melde endringer til kommunen.

Vedtaket er begrunnet i saksutredningen nedenfor.

**Klagefristen er tre uker**
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Troms og Finnmark. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Statsforvalteren. Klager i avkjørselssaker sendes til klageutvalget i kommunen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Med hilsen

Anne-Marte Tøgersen
Enhetsleder
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Christer Pytte
ingeniør
Seksjon for byutvikling, Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:
NYTTIGE OPPLYSNINGER HVIS DU ØNSKER Å KLAGE PÅ VEDTAK
Gjennomføringsplan
Åsvegen 4_Plan
_ BYGG-26_00474-1 Åsvegen 4_Tegninger 985326

Kopi til:
Simon Andreassen

## Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

| **Saksdokumenter:** | Mottatt: | Utsendt: |
|---|---|---|
| Søknad om tillatelse til tiltak | 18.03.2026 | |
| Supplerende dokumentasjon – Komplett søknad | 08.04.2026 | |

| **Gjeldene planer for eiendommen:** | Plan-id: | Datert: |
|---|---|---|
| Kommuneplanens arealdel 2017-2026 (heretter KPA) | 5501_0142 | 29.03.2017 |
| Reguleringsplan – Tromsdalen sentrum, Turistvegen-Tromsdalselva | 5501_ 0543 | 05.03.1987 |

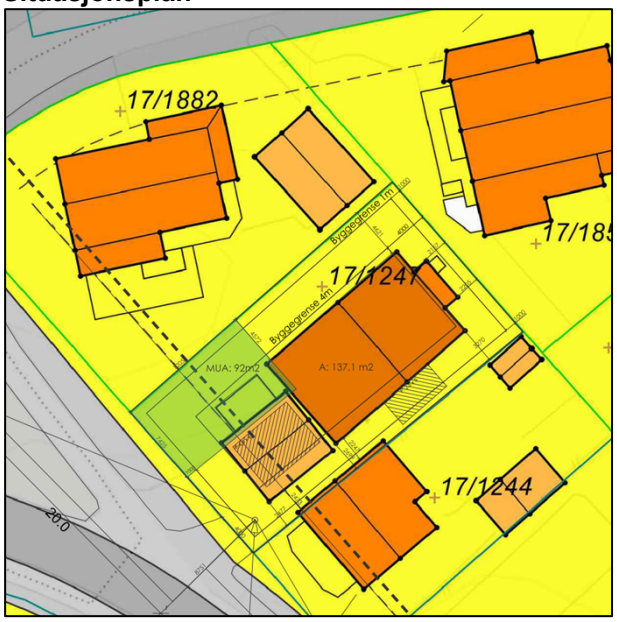
**Beskrivelse av tiltaket**
Søknaden gjelder etablering av underbygg ved eksisterende bolig, samt fasadeendringer. Endringene knyttet til underbygget omfatter justering av vindusåpninger i kjeller og etablering av ny ytterdør til kjeller. Det søkes i tillegg om endringer ved inngangspartiet og utvidelse av veranda i 2. etasje.

Tiltakene er opplyst å ikke medføre vesentlige endringer av bygningens karakter. Det er videre opplyst at tiltaket ikke medfører endringer i bebygd areal eller antall boenheter på eiendommen.

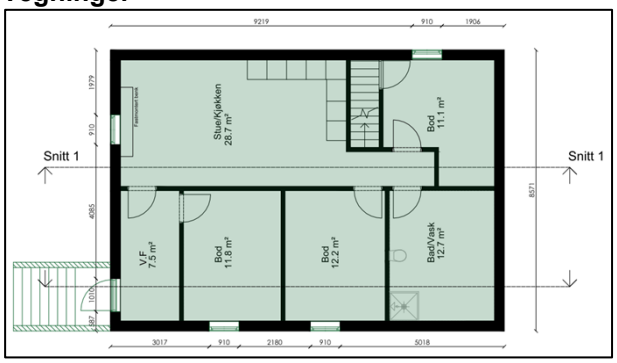
**Aktuelle planbestemmelser**
Eiendommen er avsatt til boligformål i reguleringsplan 0543 og KPA.

Arealplanene gjelder side om side, med mindre det foreligger motstrid mellom planene. Ved motstrid skal KPA går foran eldre reguleringsplan, jf. KPA punkt 1.3.

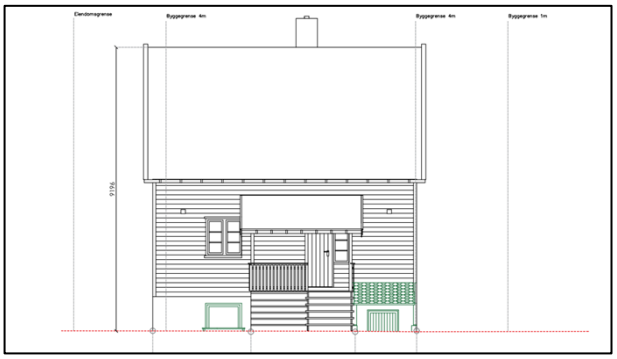
**Situasjonsplan**



**Tegninger**



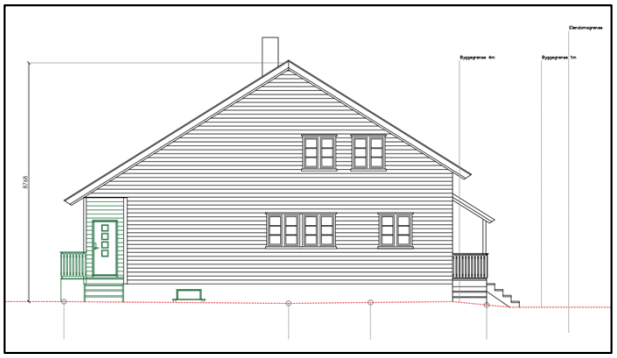

*Plan Kjeller*



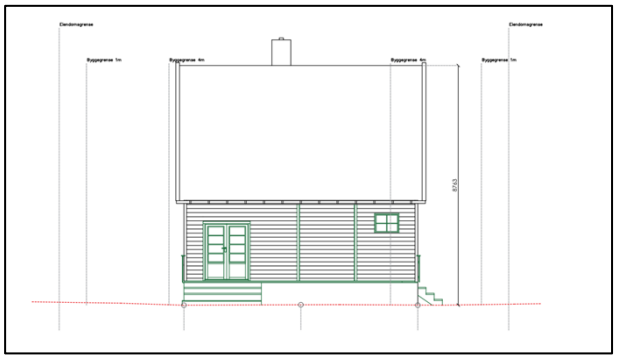
*Fasade Nord-øst*



*Fasade Nord-vest*



*Fasade Sør-øst*



*Fasade Sør-vest*



*Snitt 1*

**Byggegrunn og naturfare**
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, jf. NVE Atlas. Sweco er engasjert for å foreta en geoteknisk vurdering av sikker byggegrunn for det omsøkte tiltaket. Det konkluderes med at tiltaket kan godkjennes etter gjeldende krav til sikkerhet mot skred i materialer med sprøbruddegenskaper.

Kommunen legger søkers dokumentasjon til grunn og anser kravet i plan- og bygningsloven § 28-1 som ivaretatt.

**Vann, avløp og overvann**
Ikke relevant for omsøkte tiltak.

**Uttalelser fra andre myndigheter**
Saken har ikke vært på høring.

**Nabovarsel**
Naboer er varslet om tiltaket.

Kommunen har ikke mottatt noen merknader til tiltaket.

## Kommunens vurdering

**Visuelle kvaliteter**
Plan- og bygningsloven § 29-2 har følgende ordlyd:

> *«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.»*

Kommunens vurdering
Etter kommunens skjønn vil tiltaket medføre minimale endringer av fasade, og slik at bygningens visuelle kvaliteter fortsatt anses som tilfredsstillende.

**Unntak fra Byggteknisk forskrift (TEK17)**
Det søkes om unntak fra TEK17 § 12-7.

Plan- og bygningsloven § 31-4 har følgende ordlyd:

> *«Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:*
>
> *a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand*
>
> *b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak*
>
> *c. fordeler som oppnås med tiltaket.*
>
> *Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.»*

Søkers redegjørelse:
Boligen er oppført på 1980-tallet. På opprinnelige godkjente tegninger er kjeller angi som «ikke utgravd», og var dermed ikke etablert som brukbart areal ved oppføring. Kjelleren er senere utgravd og etablert med en romhøyde på ca. 2,32 m.

Tiltaket gjelder bruksendring til hoveddel. Krav i TEK17 § 12-7 er minimum 2,40 m romhøyde, og tiltaket har dermed et avvik på ca. 80 mm.

Ytterligere senking av gulv for å oppnå full romhøyde vil medføre inngrep i eksisterende fundamentering og bærekonstruksjoner, og vurderes som teknisk vanskelig og økonomisk uforholdsmessig, jf. plan- og bygningsloven § 31-2.

Avviket er begrenset, og rommene har tilfredsstillende dagslys, ventilasjon og rømningsforhold. Tiltaket bidrar til en hensiktsmessig utnyttelse av eksisterende bygningsmasse, uten vesentlige negative konsekvenser for helse, miljø eller sikkerhet.

På denne bakgrunn vurderes tiltaket å ivareta hensynet bak kravet til romhøyde, og det søkes om unntak fra TEK17 § 12-7.

Kommunens vurdering:
Etter kommunens vurdering er avviket fra kravet om fri høyde begrenset. Kommunen legger særlig vekt på at tiltaket gjelder eksisterende bygningsmasse, og at oppfyllelse av dagens høydekrav vil kreve omfattende inngrep i eksisterende konstruksjoner. Sett opp mot avvikets størrelse fremstår dette som lite forholdsmessig.

Kommunen vurderer videre at unntaket er forsvarlig ut fra hensynet til sikkerhet, helse og miljø. Det er i denne vurderingen lagt vekt på at rommene for øvrig er opplyst å ha tilfredsstillende dagslys, ventilasjon og rømningsforhold, og at det ikke foreligger opplysninger som tilsier at den reduserte høyden medfører uakseptable ulemper for bruken av arealet.

Kommunen vurderer etter dette at hensynet bak kravet til fri høyde i tilstrekkelig grad er ivaretatt. Vilkårene for unntak etter plan- og bygningsloven § 31-4 anses oppfylt.

**Naturmangfoldloven**
*§ 8 Kunnskapsgrunnlaget*
Søk i Naturbase kart 27.04.2026 viser at det i området ikke er registrert arter eller friområder av stor forvaltningsmessig interesse. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, eller naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13.

Etter vår vurdering er kunnskapsgrunnlaget tilstrekkelig til å vurdere plassering av tiltaket.

Tiltaket påvirker ikke naturmangfold i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldloven § 8. Det foretas derfor ingen vurdering av naturmangfoldloven §§ 9-12.

**Konklusjon**
Tiltaket godkjennes.

## Viktige opplysninger

**Forurensning fra bygg- og anleggsarbeid**
Det skal fokuseres på forebyggende tiltak mot forurensing i forbindelse med byggetiltaket, og under hele anleggsperioden, jf. TEK17 kapittel 9. Forurensning av veg skal unngås.

**Om tillatelsen**
Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av klageinstansen, påhviler den ansvarlige.
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

**Ferdigattest**
Byggesaken skal avsluttes med ferdigattest. Denne gis av kommunen etter søknad, jf. pbl § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Eventuell sluttrapport for faktisk håndtering av avfall med tilhørende dokumentasjon skal vedlegges anmodning om ferdigattest, jf. TEK17 § 9-9 og SAK10 § 8-1, 4. ledd.

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

**Endring av areal i sameier**
Dersom det endres eller bygges om i sameier og dette går ut over fellesarealene, skal det foretas reseksjonering, jf. eierseksjonslovens § 25. Når reseksjoneringen er tinglyst, blir dere eiere av de delene av bygget som hører til deres seksjon. Hver seksjon vil da være et eget panteobjekt, jf. eierseksjonsloven § 24.

**Gebyr**
Vi tar gebyr for vår saksbehandling. Gebyret er fastsatt av kommunestyret og du finner oversikt i gebyrregulativet. Vi gjør oppmerksom på at klage på gebyr ikke utsetter betalingsfristen, jf. gebyrregulativet punkt 2.6.

| Pkt. | Beskrivelse | Antall | Enhetspris | Beløp |
|---|---|---|---|---|
| 5.1.2 | Grunngebyr | 1 | Kr. 3 125 | Kr. 3 125 |
| 5.1.5 | Gebyrer beregnet etter medgått tid | 6 | Kr. 3 125 | Kr. 18 750 |
| | | | **SUM** | Kr. 21 875 |

Faktura sendes tiltakshaver:

Simon Andreassen
Åsvegen 4
9020 TROMSDALEN

Godtatt på følgende betingelser:
Den 11/12 19 52

Septiktank og Kloakkledning anlegges.

TROMSØYSUND BYGNINGSRÅD

Ytterligere opplysninger :

Gjeldende servitutter :

Tromsdalen den 25 nov. 1952

Sterling Rømes
byggherre.

G. Rømes
anmelder.

G. Rømes.
ansvarshavende.

**Skjema for byggeanmeldelse**
**Tromsøysund herred**

J.-nr.

90XoM
17/1 Bsak S/V

# Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132. Tegningen som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet. Anmeldelsen innsendes til bygningssjefens kontor. Etter byggerådets behandling utleveres anmeldelsen av herredskassereren mot innbetaling av foreskrevne avgifter.

Til

**Bygningsrådet i Tromsøysund.**

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på

Åsvegen 4, Tromsdal (festes av kommunens eiend. Storsteinnes 17/1)

gårds-nr. 17 br.-nr. ?

vei, gate Åsvegen 4

aktes utført følgende arbeider : (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse.)

Nybygg

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende opplysninger : § 132 passus 1 a. Idet overtiktsplan vedlegges oppgis :

Tomtens størrelse 750,— m²

Eldre bebyggelse areal — m²

Nye bygningers areal 63,— m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges : plan, fasader og snitt.

1) 2) 3)

§ 132, 1 c og d. Byggegrunnens beskaffenhet, drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
1. morenegrunn 2. m/kultgrøfter 3. vann på plassen
sept. tank.

§§ 48, 62, 75, 115 og 132. Avstand fra nabohus, bygningens forhold til gate eller vei og fasadens forhold til nabobygninger:

—

§ 132 passus 3 Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

—

§§ 63 og 132. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg. Bygning for industriell virksomhet, fabrikk etc.:

—

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

se tegninger

§§ 67 og 63. Balkonger, baldakiner. Arker og oppbygg over hovedgesims:

se tegning

§§ 80 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
1stk. fra kjeller til 1.etg. bredde 80 cm. stigning 37°
—"— 1.etg " 2.etg. —"— 100 " —"— 37°

§§ 90 og 103. Piper trukne, rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII og XIV.)
1stk. m/rök 9"x9" og luft 6"x9"

§§ 104—107. Etagehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
kjeller 2.20 1.etg. 2.50. 2.etg. 2.40. stue 1etg. 19.9 m² lys 2.780 m² soverom
10.95 m² lys 1.112 m², barnerom 7.1 m², lys 1.112 m², kjökken 6.1 m² lys 1.112 m².
stue 2.etg. 18.25 m² lys 1.112 m², soverom 10.75 m² lys 1.112 m², kjökken 8.25 m² lys 1.112 m²

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for matvarer, klær og brensel:

I kjeller

§ 109. Klosetter og privet: 2 stk. i kjeller

§ 148. Innhegning:

Beskrivelse av: Grunnmur, teglsteinsarbeider, tømmerarbeider (ytter- og innervegger, se dept. forskrifter kap. II—X), gulver, ytre tak, ytre trapper, snekkerarbeide (listverk, vinduer, dører og innredning), blikkenslagerarbeide, malerarbeide, elektr. installasjon, rørleggerarbeide og ildsteder: Grunnmur opføres av kanalsten, pusses innv. og over mark utv. under mark, slammes m/sementvelling og strykes 2 ggr. m/asfalt. Tegelsteinsarb, mūring av lodpipe m/ 9"x9" rökkanal som tekkes innv. 6"x9" luftkanal, pusses (filtes) i kjeller, 1.etg., 2.etg. og over tak.
Tömmerarb. utv. vegger utføres som lett bindingsverk m/3"x3" stav og loshölter, m/innv. bekledning av 5/8" panel 2 lag papp og plater, utv. asfaltimpregnerte plater, papp, 1" lekter og 1" utv. panel. Innv. veggen (lettvegger) av 1½"x3" rekker 5/8" panel på begge sider 1 lag papp og plater.
Gulvene. 3"x7" bjelker m/ca. 50 cm. avstand, 5/8" panel iss. matter (lektes) og 1¼"x3" gulvbord
Taket utføres som sperretak, 3"x6" sperrer, 1" strobad og 2 lag papp (D og T. kval.) Utv. trapp støpes så den danner tak over kjellerinngang. Listverk. 1¼" taklisten, 3½" gulv. dör og vindus listen. Vinduene er kobbet med utadgående rammer. Döer, slette furufinnerdöer i etagene, fyllings og labankdöer i kjeller
Blikkslager. takrenner m/nedløp og pipebeslag.
Malerarbeide. i stuetakene strekkes strie og maskinpapir, på veggene malerpapp, grunning og 2 strök maling.
Soverom, taket sparkles og strekkes med mask. papir! vegger, som strie. Kjökken og ganger sparkles og males, grunning og 2 strök.
Elektr. innstalasjon. stuetakene får skjultanlegg, alt det övrige legges åpent.
Rörlegger. oplegg for vann og vask m/½" galv. vannledning og 2" voilrör. i grunnen legges 4" glaserte rör.
Ildsteder, 1 kamin, 2 kamfyrer, 1 ovn, 1 bryggepanne og 1 badeovn.

**24. Sanitæranlegg** (Meldes særskilt) L. § 75)

Klossetter, bad, sluk etc,

**25. Ventilasjon** (L. § 106, F. kap. 47)

Beskrivelse

Vindusventiler. Fra våtrom føres luftingen over tak

☐ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)

**26. Søppelnedkast, -rom, -plass** (F. kap. 31:33, 48)

Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

**27 Oppvarmingssystem, piper og ildsteder** (Meldes særskilt til brannsjefen) L.§ 106, F. kap. 49)

☐ Ovns-fyring ☒ Elektrisk oppvarming Type Panelovner ☐ Peis

☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Ildsted med flytende brensel ☐ Tank for flytende brensel

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

**28. Brannvern** (F. kap. 55)

Annet

Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning

For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

**29. Særskilt søknad** (L. § 93. F. kap. 46:2)

☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg

**30. Tilleggsopplysninger**

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen om 8m avstand mellom bygninger. Som motytelse tilbys å utføre vegger og tak mot det gamle bygg som B-30 konstruksjon.

Sak: 159/83
Godtatt
Den 20/4 1983
Bygningssjefen i Tromsø
Asgeir Larsen

[redacted] med følgende vilkår:

Yttervegger mot sørøst og sørvest og taket mot sørvest må utføres som B 30 konstruksjoner.

Nødvendige bilplasser må være opparbeidd på tomta før huset tillates tatt i bruk.

**31. Underskrifter**

Tromsø den 9/12 - 82

Asbjørn Riersen
Byggherrens underskrift

Kjell Nilsen
NILSEN & DALE BYGG
Anmelders underskrift

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen.
Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer.

BYGNINGSSJEFEN
06497 - 8.2.83

Sak 159/83

Til bygningsrådet i: Tromsø Kommune
ARKIV:

BYGNINGSSJEFEN
01137 24.3.83

Arbeidssted
Åsvegen 4, 9020 TROMSDALEN

ARKIV:

Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Gnr. 1, B.nr. 17

Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.) 26015734115
Asbjørn Riersen

Adresse Grønnlivegen 25, 9000 TROMSØ

Tlf. -

Byggherre (navn)
Asbjørn Riersen

Adresse Grønnlivegen 25, 9000 TROMSØ

Tlf.

Anmelder (navn) NILSEN & DALE BYGG

Adresse Postboks 4063, 9100 KV. SLETTA

Tlf. 70800

**1. Arbeidet art** (L. § 93, F. kap. 14)

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon

Annet

**2. Bygningens art** (L §§ 70 - 86)

☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk

☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

Annet

**3. Vedlegg til søknaden** (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett)

☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger

71PD7 bravida
17/1247 Bsak S/V

**4. Dispensasjonssøknad** (L. § 7)

Det er vedlagt grunngitt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

## BEBYGGELSEN

**5. Minste avstander** (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)

Til eiendomsgrense: 2,5 m | Til veimidte: 22 m | Til annen bygning på samme eiendom: 4 m

☐ Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet

Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei

**6. Bebyggelsen** (L. §§ 70 - 77. F. kap. 26)

| | Eldre bygg | Nybygg | I alt |
|---|---|---|---|
| Bebygd grunnflate: | m² | 100 m² | 100 m² |
| Brutto gulvflate: | m² | 92,5 m² | 92,5 m² |

Antall etasjer: 1,5 | Antall leiligheter: 1 | Tomteareal: 775 m²

Antatt verdi av byggearbeide (ekskl. tomt): kr 550 000,-

**7. Innretning** (F. kap. 31, 56)

På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☒ Romvolum ☒ Lysflate ☒ Bodareal

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepts. krav

Vedlagt ☐ godkjennelse | Fra

Nr 2121 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

## BYGGETOMTA

**8. Regulering. Oppmåling** (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)

Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei — Er tomta oppmålt? ☒ Ja ☐ Nei

For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)

**9. Atkomst** (L. § 66)

a. ☐ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg) — Foreligger vegsjefens avkjøringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

b. ☒ Tomta har atkomst til kommunal veg

c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Er atkomstvegen ferdig opparbeidet? ☒ Ja ☐ Nei

**10. Vann** (L. § 65)

Vannforsyning fra: ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☐ Egen /felles brønn ☐ Sisterne — Annet

Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjennelse? ☐ Ja ☐ Nei — ☐ Kopi vedlagt

**11. Kloakk** (L. § 66, nr. 2)

Kloakk tilknyttes: ☒ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg — ☒ Vannklosett skal installeres

Annen ordning — ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag

**12. Byggegrunn. Drenering** (L. § 68, F. kap. 42:5, 45:2)

Grunnens beskaffenhet: ☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire — Annet — ☐ Rapport er vedlagt

Drenering ved: ☒ Rør — Antall rader: 1 — Rørdiameter: 4" — ☐ Kultgrøft — ☐ Selvdrenering

Drensvann føres til: ☒ Off. avløpssystem ☐ Terreng — Overvann føres til: ☐ Off. avløpssystem ☒ Terreng

## BYGGEBESKRIVELSE

**13. Kjellergulv. Gulv på terreng** (F. kap. 42:4, 31:24, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Ingen kjeller

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**14. Kjelleryttervegger** (F. kap. 42:3, 54:3)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

25 cm armert betong fundament med 20cm Leca Ringmur. Murer slammes og pusses utvendig.

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**15. Yttervegger** (F. kap. 43:1, 54:3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

1½"×6" stav og liner c/c 60cm. ute. impr. porøse plater; papp; utlekting og 7/8"×5" liggende kledning. 15cm isolasjon. Innv. kles veggene med 0,06mm plastfolie og 12mm sponplater.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk. type

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**16. Dører. Vinduer** (F. kap. 43:2, 54:3)

Materialer, konstruksjoner

Hoveddør-dør i teak type Scandania.
Fem fyllingsdører i alt.
Sidehengslede vinduer med 3-lags glass.

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene — f=vindus-, dørflater (F=Total ytterveggflate)

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**17. Innvendige bærevegger** (F. kap. 43, 53, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

2"×4" stav og liner 60cm c/c og 12 mm sponplater.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**18. Andre innvendige vegger** (F. kap. 43,53,55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)

Lettvegger 1½"×3" stav c/c 60cm med 7½cm glava og 12 mm sponplater.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**19. Etasjeskiller** (F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

2"×8" og 2½"×8" trekjellelag med 20cm glava. Over: 22mm sponpl. og belegg. Under: 12mm asfaltimp. plater, forh. pappe med klemte skjøter.

☒ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**20. Tak** (F. kap. 45, 54:3, 55)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

Sperrebind selvbærende lagt i avstand 60cm c/c dim. for 350 kg/m². Taktro av 1/4"×4" Bord. Takstein er Shingel.

Tekning ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur–skifer ☐ Metall-plater — Annet: Shingel.

☐ Plassbygd ☒ Prefabrikkerte elementer/seksjoner — Fabrikk, type

Takets, loftets ventilasjon m.v.

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

**21. Oppbygg over tak**

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

**22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring** (F. kap. 44:2.)

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, rekkverkhøyde m.v.

Trykkimpr. materialer

Dokumentasjon — Henv.

☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.

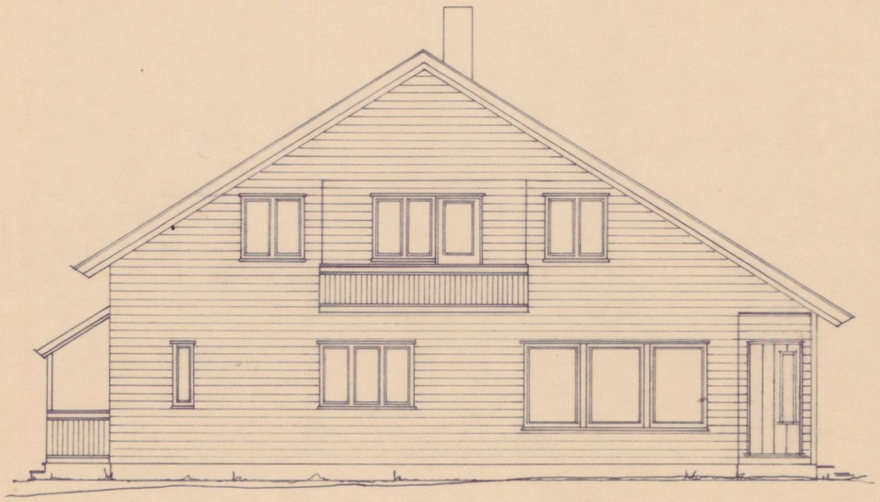
**23. Trapper** (F. kap. 46.)

Materialer, konstruksjon, dimensjoner, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold m.v.

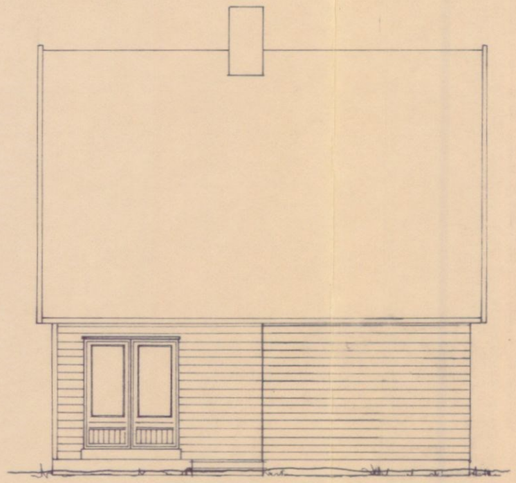
Furu, laklakvalitet

Dokumentasjon — Henv.

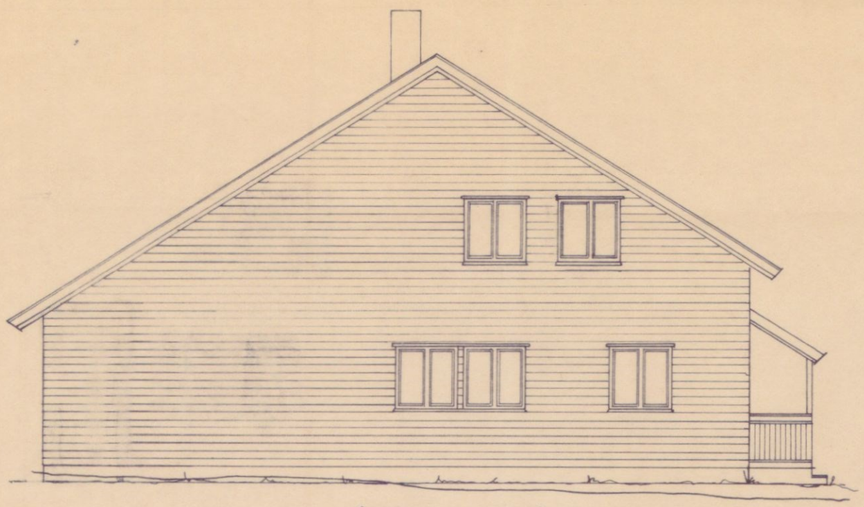
☐ Angitt på tegninger ☐ Eget bilag nr. ..... ☐ Jfr. statlige byggebestem.



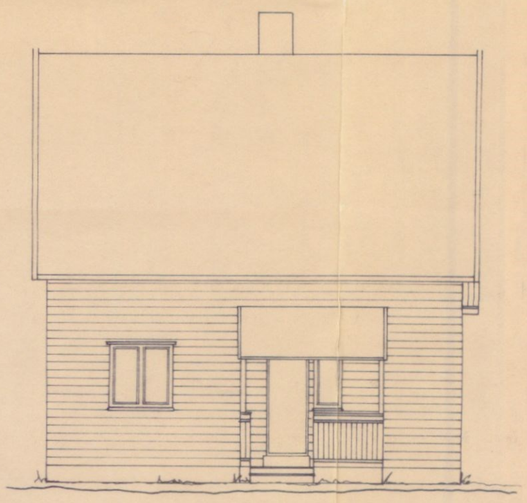
FASADE NORD-VEST



FASADE SØR-VEST



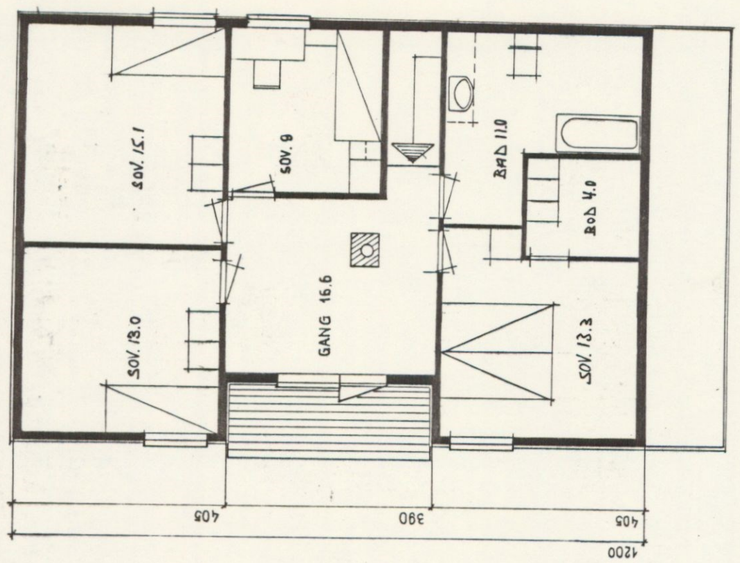
FASADE SØR-ØST

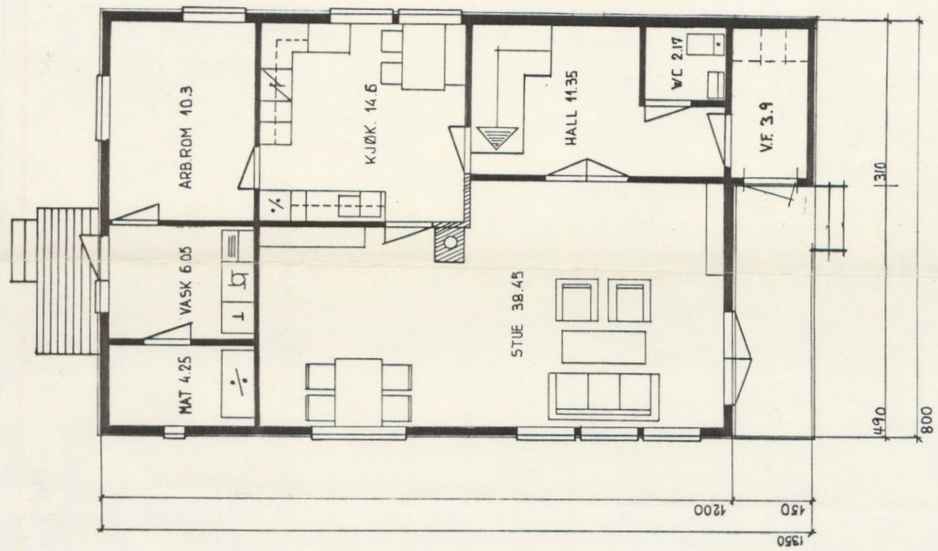


FASADE NORD-ØST

OPPRINNELIG TERRENG

ENDELIG TERRENG



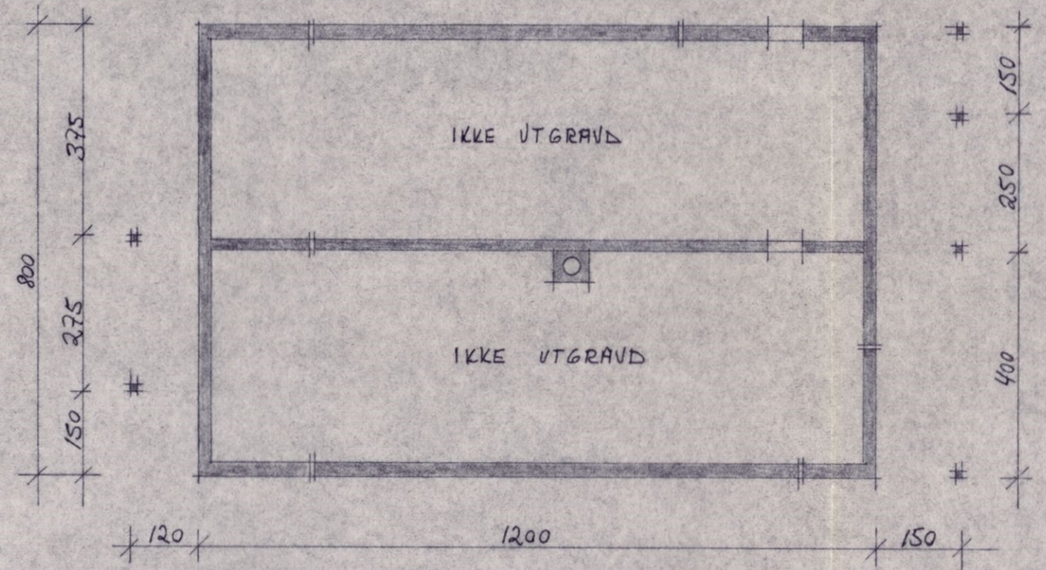

| | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| ENEBOLIG 1½ ETG. ÅSVEGEN 6 | DATO 30/1-83 | |
| | KOR. 16/2-83 | |
| FASADER OG PLAN | KOR. 07.04.83 | |
| MÅL 1:100 | | |
| BYGGHERRE: Asbjørn Reinsen Grønnliv. 25 9000 Tromsø | | |

BYGNINGSSJEFEN
01291 - 8.4.83
ARKIV:

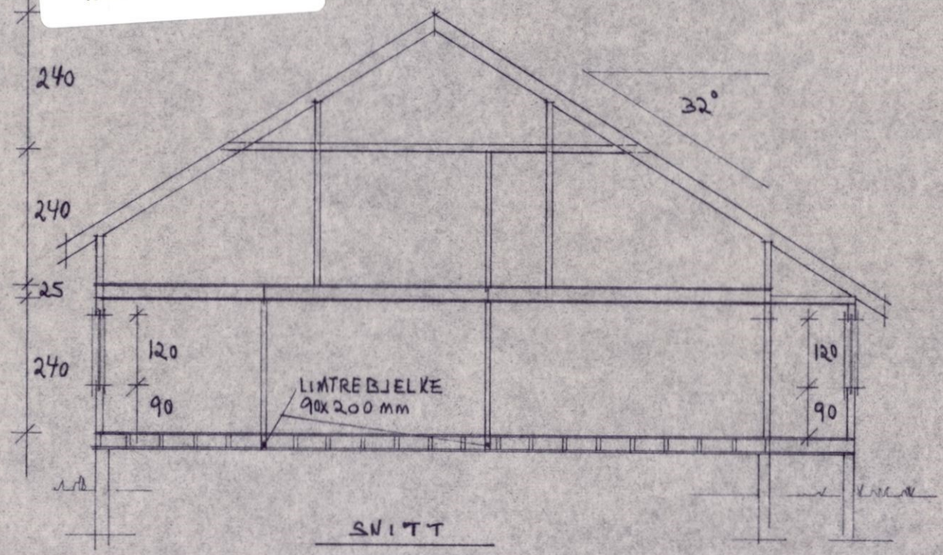
Sak: 159/83
Godtatt
Den 20/4 1983
Bygningssjefen i Tromsø
Aage Larsen

71PD8
17/1247 Bsak P-t

71PD9
17/1247 Bsak P-t




GRUNNMURSPLAN



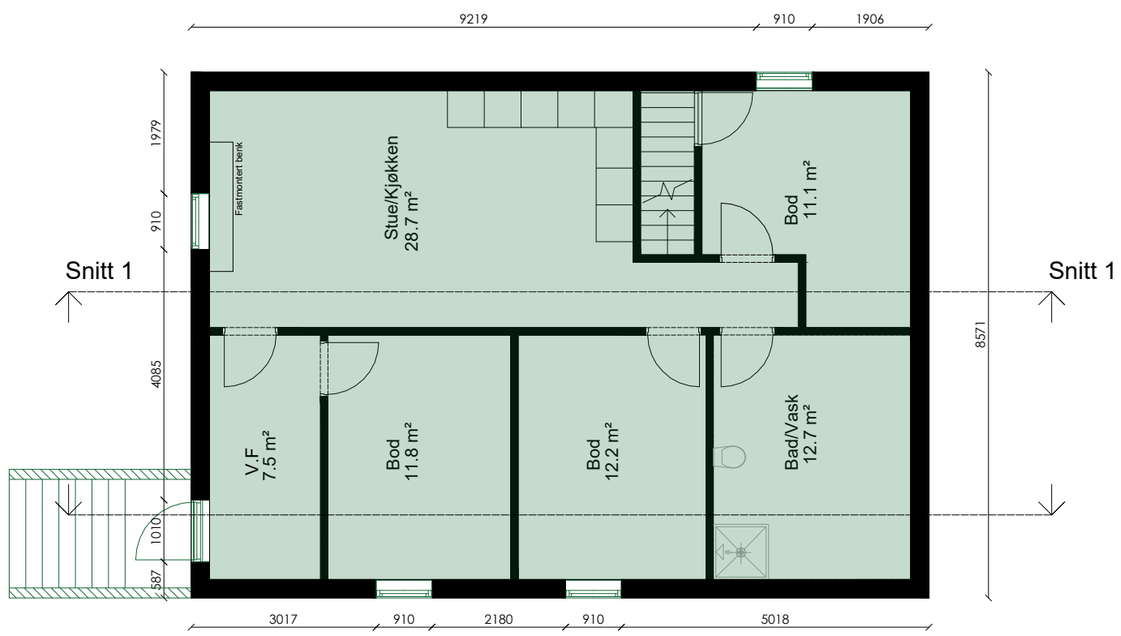

SNITT

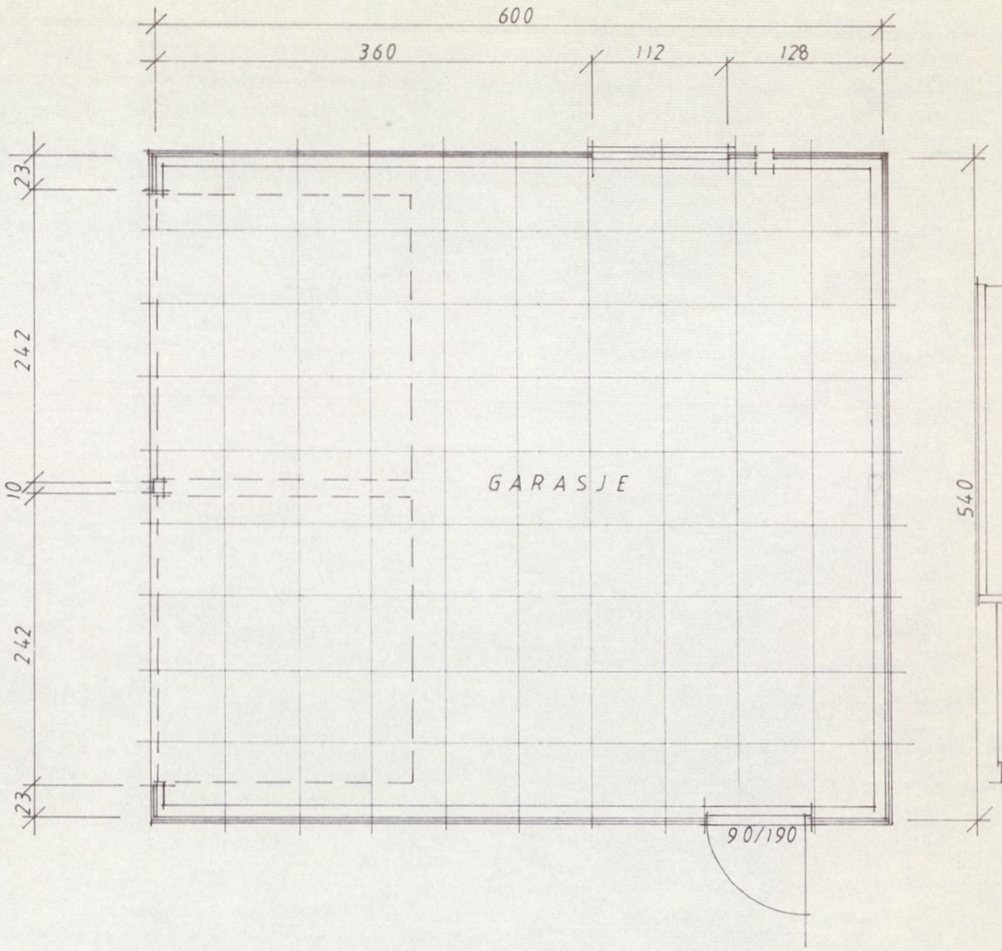
| | | |
|---|---|---|
| BYGGHERRE: ÅSBJØRN REIERSEN | | |
| DATO: 01.02.82 | MÅL: 1:100 | TEGN. Ø.D. |

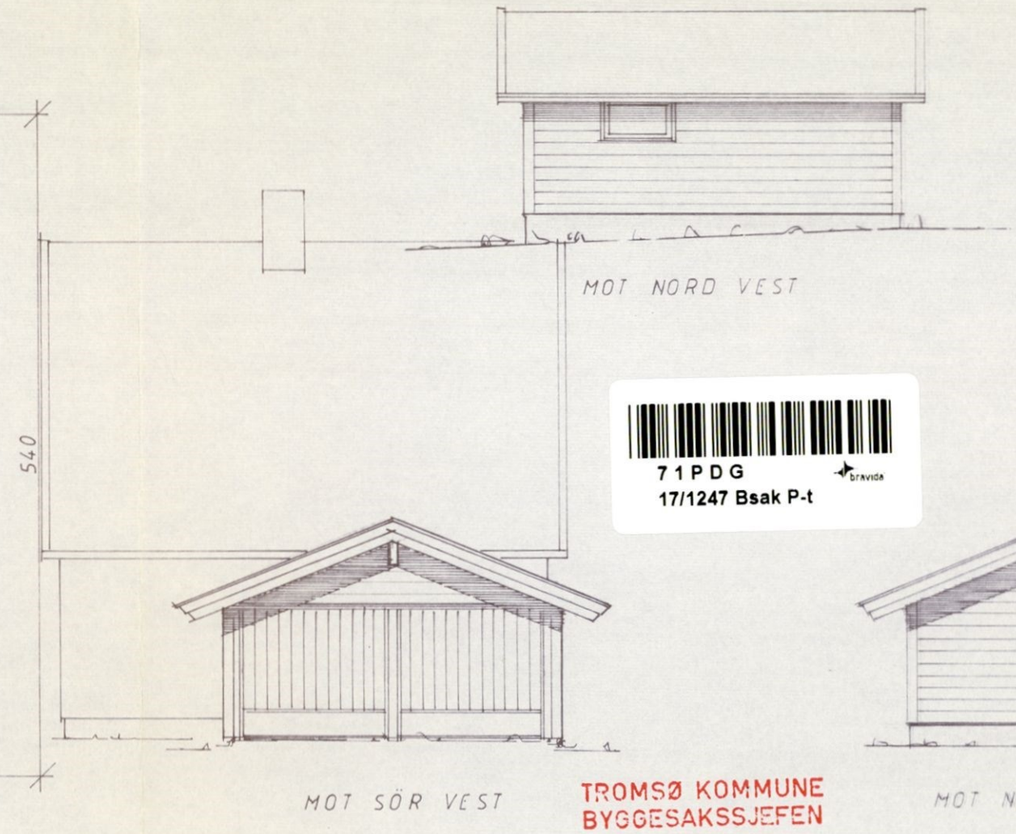
ENEBOLIG 1 1/2 ETG.
ÅSVEGEN 6.

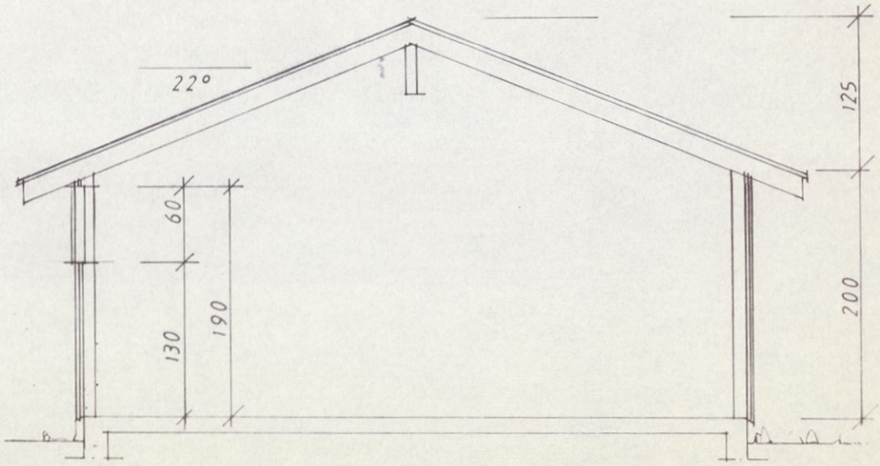
BYGNINGSSJEFEN
01.457 - 8.2.83
ARKIV:

Thorolf Gregersen A.s.

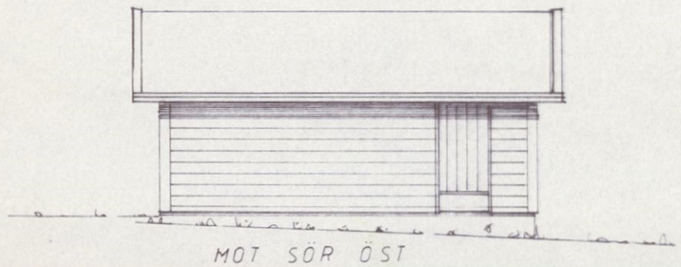

9219
910
1906
1979
910
4085
1010
587
8571
Snitt 1
Snitt 1
Fastmontert benk
Stue/Kjøkken
28.7 m²
Bod
11.1 m²
V.F
7.5 m²
Bod
11.8 m²
Bod
12.2 m²
Bad/Vask
12.7 m²
3017
910
2180
910
5018




SNITT



MOT SÖR ÖST

71PDG
bravida
17/1247 Bsak P-t

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
18.08.94 000430
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 29/4 – 94 | | | 1:100<br>1:50 |

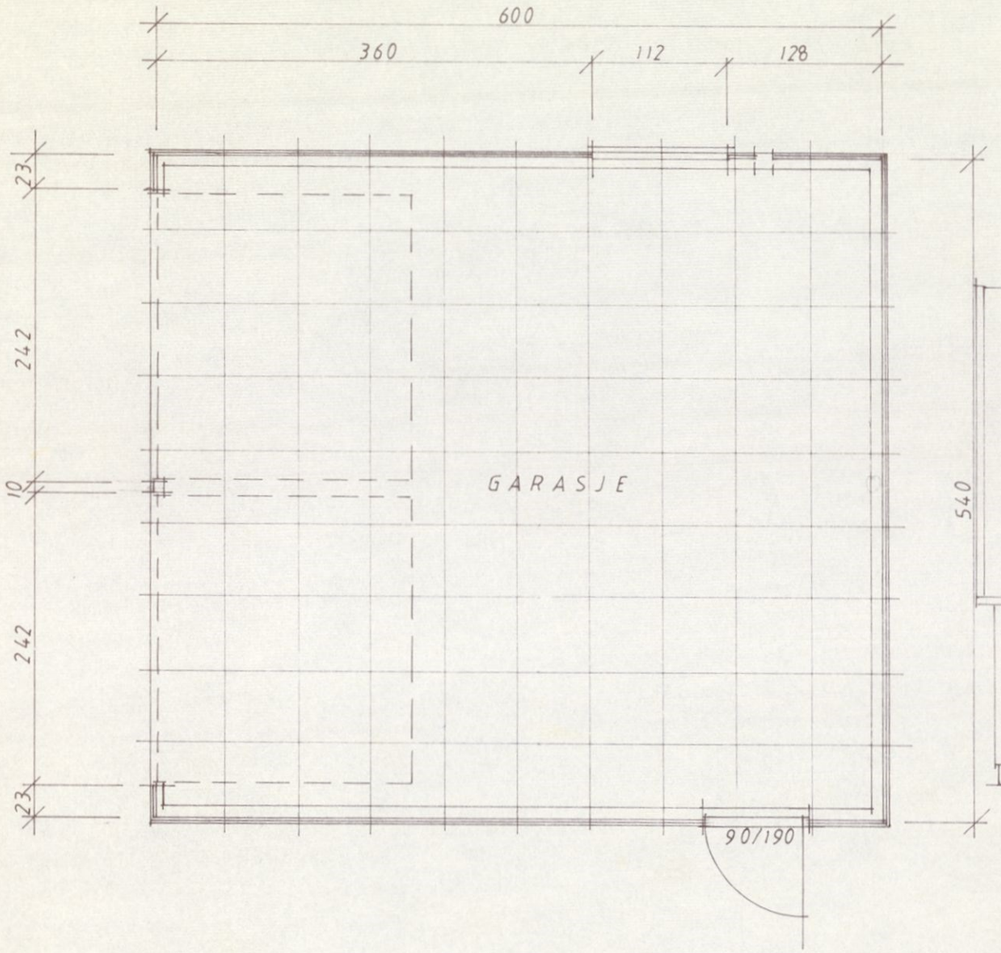
GARASJE FOR ANNE SÖRBÖE,
ÅSVEGEN 4, 9020 TROMSDALEN.

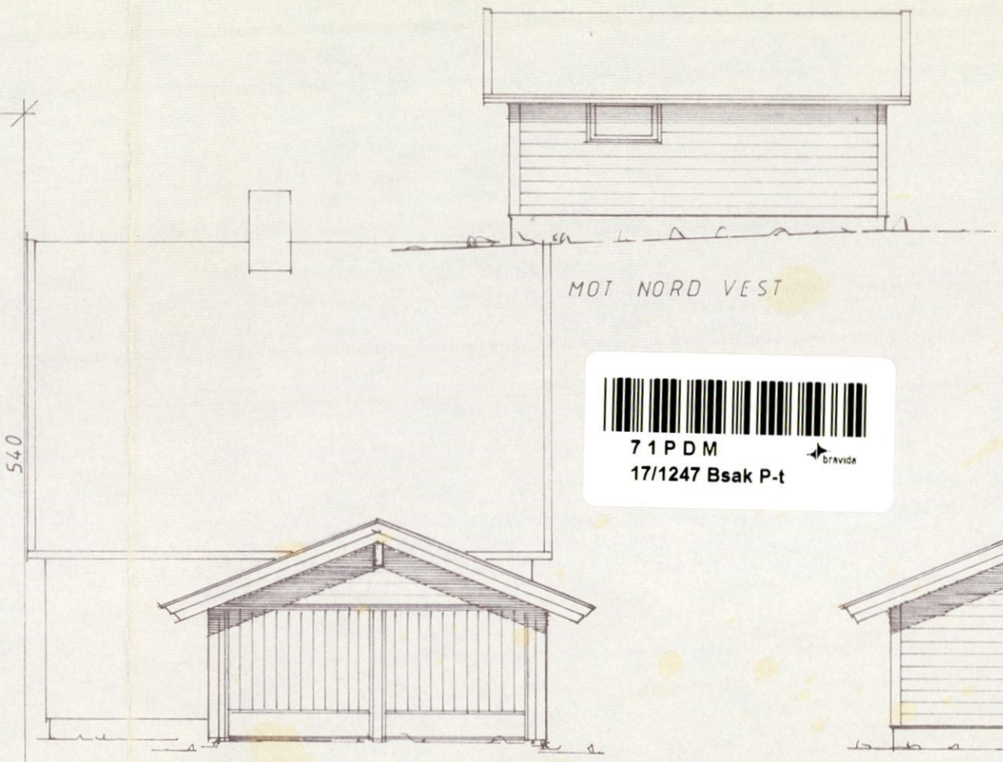
PLAN, SNITT OG FASADER

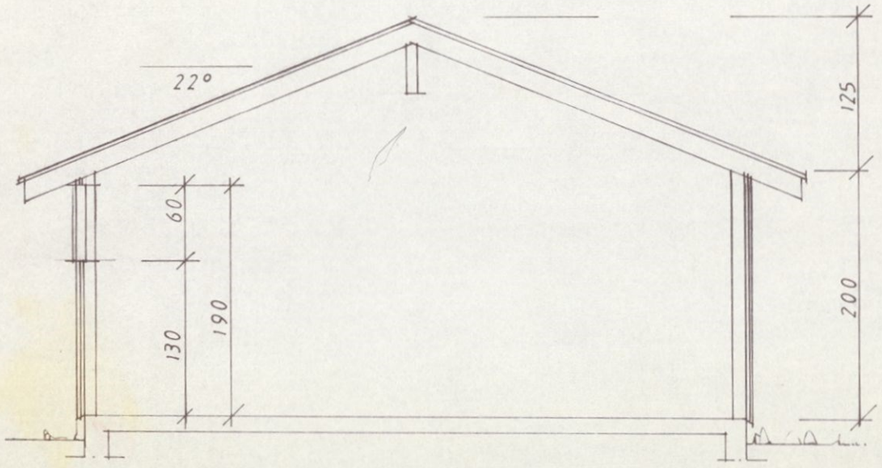
Henvisning: | Beregning:

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
13. JUN. 94 02325
Erstatning for: | Erstattet av:
ARKIV:

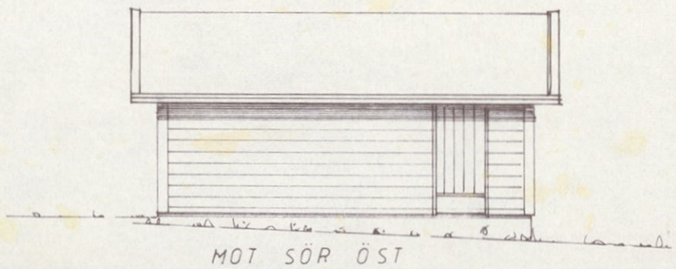
A.s TØRRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415.




SNITT



MOT SÖR ÖST

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
18.08.94 000430
GODKJENT INSTR.SAK
M/VILKÅR

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSEKSJONEN
13. JUN. 94 02325
ARKIV:

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 29/4 – 94 | | | 1:100<br>1:50 |

GARASJE FOR ANNE SÖRBÖE,
ÅSVEGEN 4, 9020 TROMSDALEN.

Erstatning for: | Erstattet av:

PLAN, SNITT OG FASADER.

Henvisning: | Beregning:

71PDM
bravida
17/1247 Bsak P-t

A.s TØRRKOPI E9 /NS 1402, NS 1417, NS 1415.

Åsvegen 4 9020 Tromsdalen




Situasjonsplan 1:500

IBENHOLT CONSULT

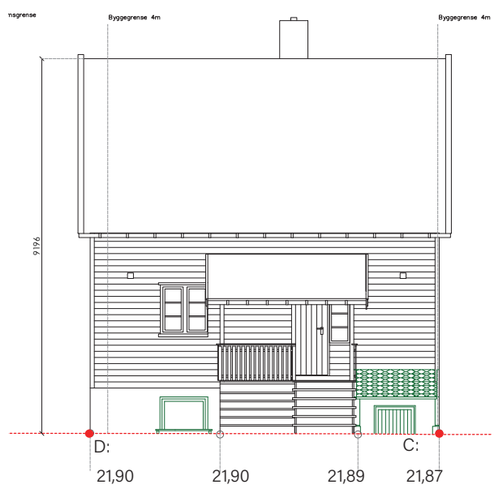
N

**Åsvegen 4**

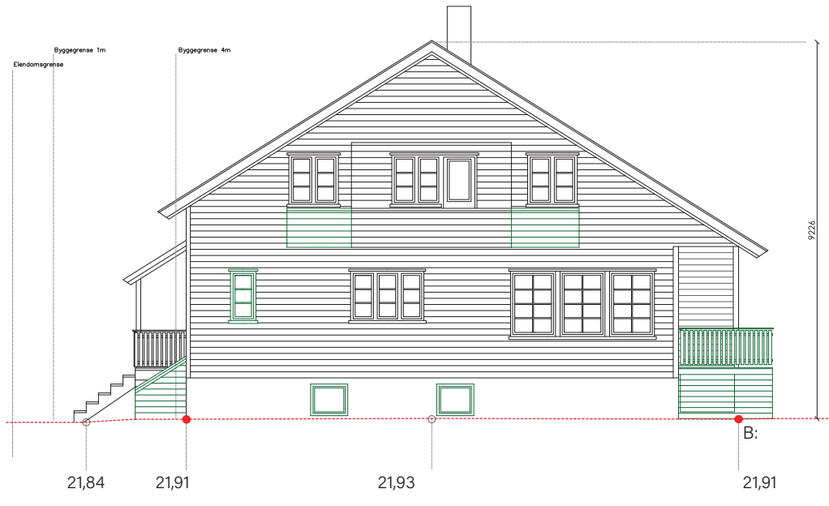
| Prosjektnr. | Dato opprettet | Gnr./Bnr./Festenr. | Mål | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| | 03.03.26 | 17/1247 | 1:500 | 1/8 |
| Fase | Sign. | Kontroll | Godkjent | Rev. ID |
| Søknad | KV | | | |



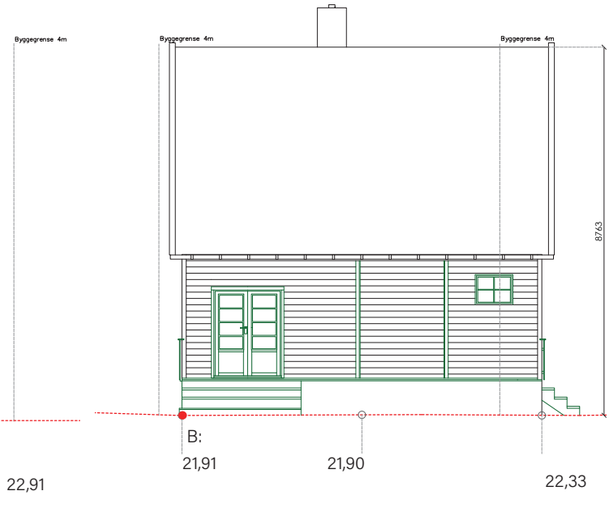

Fasade Sørøst



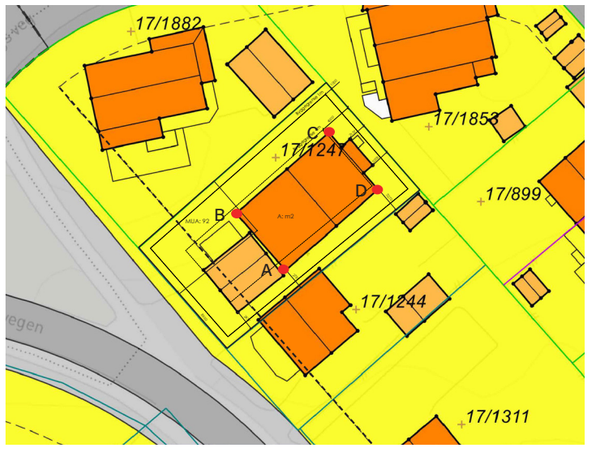

Fasade Nordøst




Fasade Nordvest




Fasade Sørvest




## Åsvegen 4

K = (kote A + kote B + kote C + kote D) / 4

A. 22,33 moh + 21,91 + 21,87 + 21,90 = 88,09

88,01/4 = 22,00

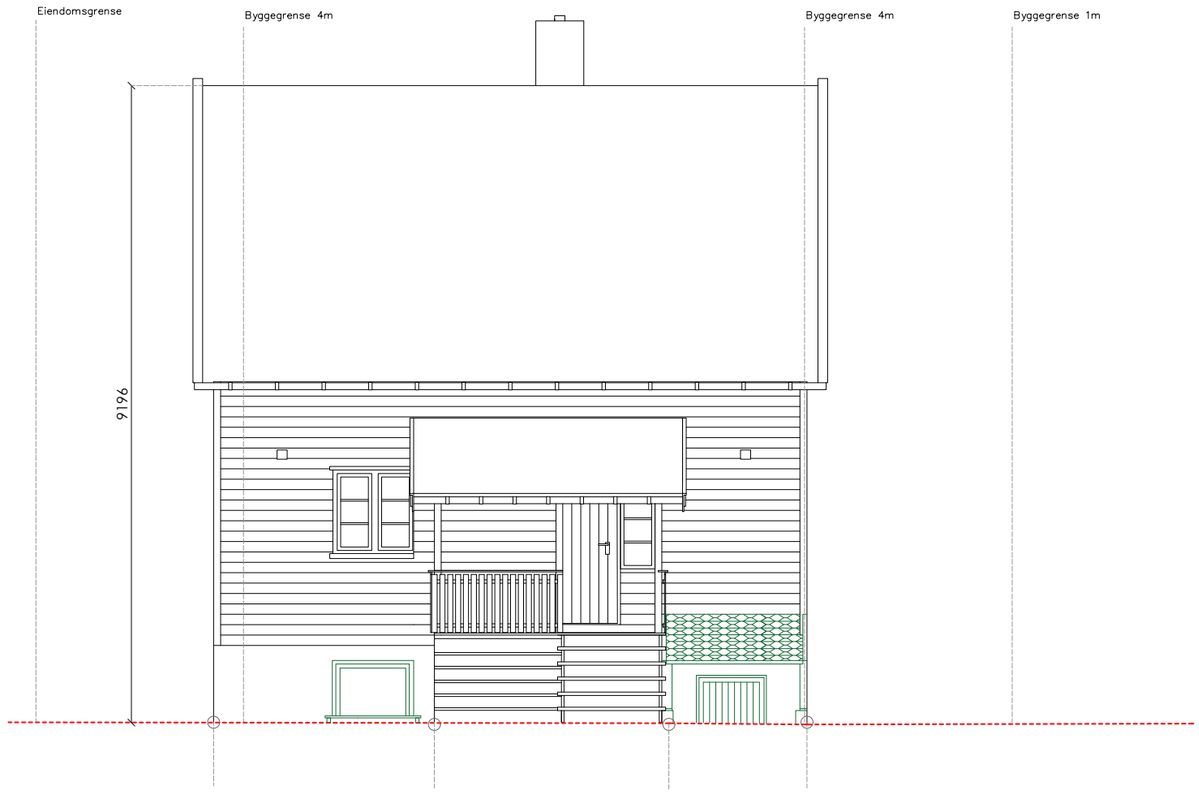
### Gjennomsnittlig terrengnivå: = 22,00 m

Tegningene er kun ment som søknadstegninger for tillatelse til tiltak.
Kontrollmål av faktske arealer må utøres før utarbeidelse av arbeidstegninger ved igangsettng.

IBENHOLT
CONSULT

**Iver Walnums veg 5**

| Prosjektnr. | Dato opprettet | Gnr./Bnr./Festenr. | Mål | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| | 03.03.26 | 17/110 | | 2/8 |
| Fase | Sign. | Kontroll | Godkjent | Rev. ID |
| Søknad | KV | | | |

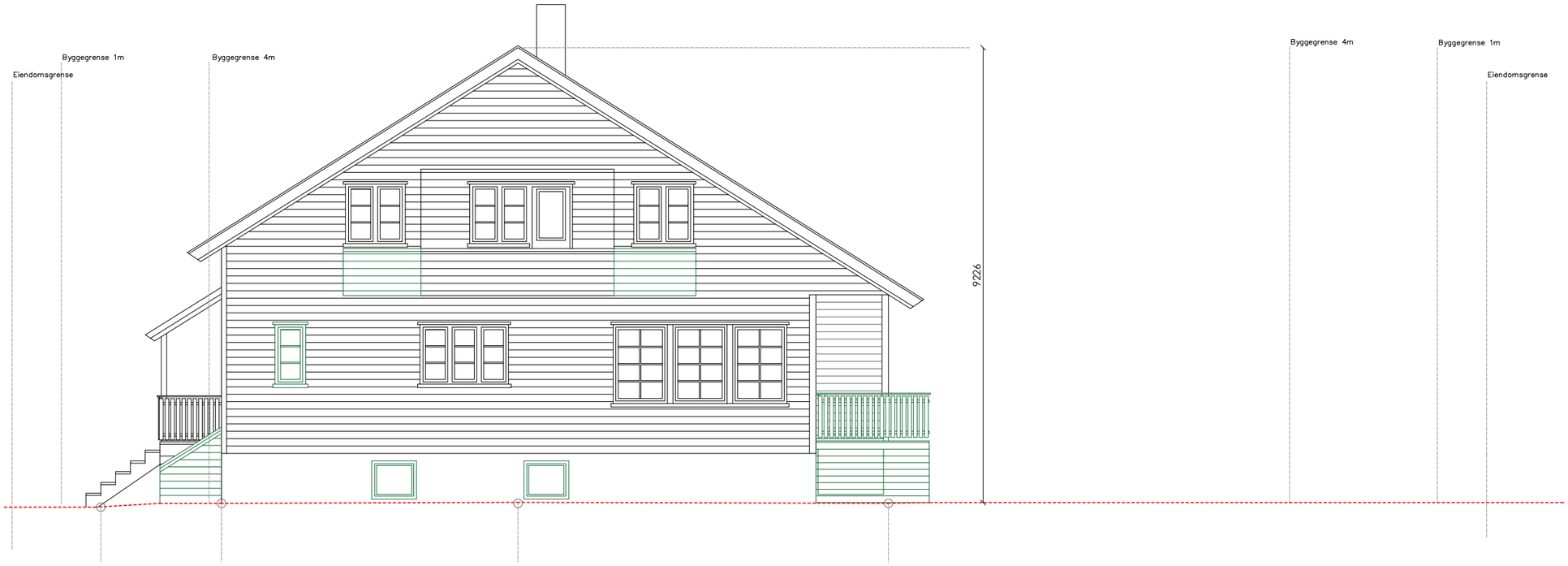



Fasade nordøst 1:100

IBENHOLT CONSULT

**Åsvegen 4**

| Prosjektnr. | Dato opprettet | Gnr./Bnr./Festenr. | Mål | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| | 03.03.26 | 17/1247 | 1:100 | 3/8 |
| Fase | Sign. | Kontroll | Godkjent | Rev. ID |
| Søknad | KV | | | |




Fasade nordvest 1:100

IBENHOLT CONSULT

**Åsvegen 4**

| Prosjektnr. | Dato opprettet | Gnr./Bnr./Festenr. | Mål | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| | 03.03.26 | 17/1247 | 1:100 | 4/8 |
| Fase | Sign. | Kontroll | Godkjent | Rev. ID |
| Søknad | KV | | | |

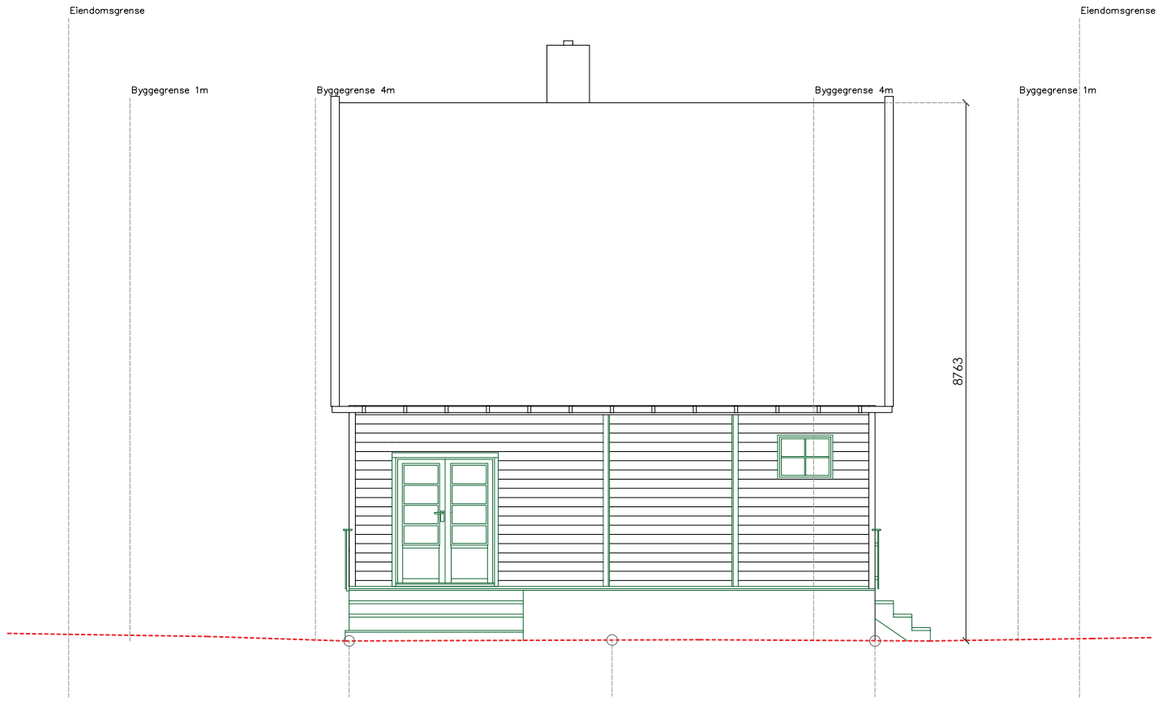



Fasade sørøst 1:100

IBENHOLT CONSULT

**Åsvegen 4**

| Prosjektnr. | Dato opprettet | Gnr./Bnr./Festenr. | Mål | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| | 03.03.26 | 17/1247 | 1:100 | 5/8 |
| Fase | Sign. | Kontroll | Godkjent | Rev. ID |
| Søknad | KV | | | |




Fasade Sørvest

IBENHOLT CONSULT

**Åsvegen 4**

| Prosjektnr. | Dato opprettet | Gnr./Bnr./Festenr. | Mål | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| | 03.03.26 | 17/1247 | 1:100 | 6/8 |
| Fase | Sign. | Kontroll | Godkjent | Rev. ID |
| Søknad | KV | | | |




Snitt 1:100

IBENHOLT CONSULT

**Åsvegen 4**

| Prosjektnr. | Dato opprettet | Gnr./Bnr./Festenr. | Mål | Tegningsnr. |
|---|---|---|---|---|
| | 03.03.26 | 17/1247 | 1:100 | 7/8 |
| Fase | Sign. | Kontroll | Godkjent | Rev. ID |
| Søknad | KV | | | |

IBENHOLT CONSULT AS
Karlsøyvegen 18
9015 TROMSØ
Kristin Vaagslid

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | BYGG-26/00474-6 | Christer Pytte<br>+47 48993510 | 01.07.2026 |

# 17/1247/0/0 Åsvegen 4 – Vedtak – Ferdigattest for underbygg og fasadeendringer

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 17 / 1247 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | IBENHOLT CONSULT AS |
| Ansvarlig prosjekterende: | Tromsø Bygg og Renovering AS |
| Ansvarlig prosjekterende: | Tromsø Bygg og Renovering AS |
| Ansvarlig prosjekterende: | Tromsø Bygg og Renovering AS |
| Ansvarlig utførende: | Tromsø Bygg og Renovering AS |
| Ansvarlig utførende: | Tromsø Bygg og Renovering AS |
| Tiltakshaver: | Simon Andreassen |

## Vedtak

Etter delegert myndighet fra kommunestyret:

**Byggesaksenheten godkjenner søknaden om ferdigattest for underbygg og fasadeendringer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Vi kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom vi oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtak:

| Vedtaksnummer: | Vedtakstype: | Datert: |
|---|---|---|
| BYGG-26/00474-3 | Tillatelse til tiltak | 08.05.2026 |

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

Med hilsen

Maria Benjaminsen
Fungerende enhetsleder
Seksjon for byutvikling, Byggesak

Christer Pytte
ingeniør
Seksjon for byutvikling, Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

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

Kopi til:
Simon Andreassen

6

71PD6
17/1247 Bsak F-f
bravida

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

J. nr. 451/84/SI/kg

Saks nr. 159/83

# BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Asbjørn Reiersen

Åsvegen 4

9020 Tromsdalen

Etter besiktigelse foretatt den 08.02.84 gis herved midlertidig

brukstillatelse av bolighus (en 4-roms leilighet) på eiendommen

Åsvegen 4, 9020 Tromsdalen

Merknader/Gjenstående arbeide:

**Innvendige arbeider:**

1. Utfresing av spor i dørterskel i WC, 1. etg. for inntak av luft.
2. Pussing av pipe i 2. etasje.
3. Diverse belisting.

**Utvendige arbeider:**

1. Fullføring av trapp fremfor hovedinngang.
2. Fullføring av dekke og rekkverk på balkong foran stue.
3. Montering av håndlist på balkongrekkverk i 2. etasje.
4. Overflatebehandling av treverk.

Bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger dat. 20.04.83.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen 01.07.84

9000 Tromsø, den 9. februar 1984

Aa. L.

bygningssjef

Sigleiv Isaksen

Sigleiv Isaksen

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Åsvegen 4, 9020 TROMSDALEN** | |
| Dato for energimerking<br>**17.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-333649** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**190687600** |
| Gårdsnummer<br>**17** | Bruksnummer<br>**1247** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1984** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**255,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**255,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**194,54 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**257,86 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**65 756 kWh** |




# Åsvegen 4, 9020 TROMSDALEN

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Åsvegen 4, 9020 TROMSDALEN

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.**

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

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

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.