


Velkommen til

# Klimavegen 56, 9015 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Klimavegen 56
# 9015 Tromsø

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 10 900 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 273 590,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 11 173 590,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1990 |
| Etasje | 2 |
| BRA/BRA-i | 324 / 288 m² |
| Soverom | 6 |

**Energimerke** 


Eiendomsmegler1 v/Thea Mietinen Røslie presenterer Klimavegen 56 - en innholdsrik enebolig med både utleiedel og garasje!

Boligens hoveddel byr på hele fire soverom, stue, bad og et relativt nytt og moderne kjøkken med godt med skapplass. I tillegg finner du et praktisk vaskerom med god plass til oppbevaring og maskiner. Her er det rikelig med plass for både familiehverdagen og sosiale sammenkomster. Det ble etablert nytt tak i 2019, og et nytt ventilasjonssystem ble installert i 2021 som sikrer godt inneklima gjennom hele året. Hovedbadet ble renovert i 2013, og kjellerbadet i hoveddelen ble renovert i 2018. Utleiedel med egen inngang som genererer gode inntekter. Utleiedelen består av to soverom, stue, kjøkken og bad. Badet i utleiedelen ble totalrenovert i 2022.

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Olsgård. Det er et rolig boligfelt med blindgate som sørger for lite gjennomgangstrafikk. Olsgård barnehage er i gangavstand fra boligen, og andre servicetilbud som Jekta/K1 en kort kjøretur eller spasertur unna. For den friluftsinteresserte finnes flotte turområder og lysløype i nærheten.

Velkommen på visning!

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Thea Mietinen Røslie**
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 992 91 009
thea.mietinen.roslie@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Klimavegen 56, 9015 Tromsø

**Registerbetegnelse**
Gnr. 117, Bnr. 580, Tromsø kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 10 900 000,- |
| Omkostninger | kr | 273 590,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 11 173 590,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 11 187 990,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 272 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 273 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 37 860,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Renovasjonsutgiftene beregnes med nye satser fra 2025. Det foreligger en standard tømming, men den enkelte husstand kan velge å øke antall tømminger. Renovasjonskostnader vil derfor faktureres med forbehold om endring etter antall tømminger. Dette gjelder kun der det er tømming av dunker (140,240 og 360 ltr.)

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

**Areal**
BRA - i: 288 m²
BRA totalt: 324 m²
TBA: 32 m²

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

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

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

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

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

**Antall soverom**
6
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Parkering i garasje og oppstillingsplass på tomten. Det er ikke installert EL-bil lader.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 666 m² på eiet tomt.
Lett hellende terreng. Areal er hentet fra kommunale opplysninger. Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Dreneringsforhold som opprinnelig.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Stikkledning er som fra byggeår. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

**Byggeår**
1990 ifølge kommunen for boligen og garasjen.

**Innhold**
1. etasje
BRA-i 148 m²: Entré, stue/kjøkken, vaskerom, fire soverom, bad

Underetasje tilknyttet hoveddel
BRA-i 44 m²: Kjellerstue med trapp, bad og bod

Utleiedel i underetasje
BRA-e 96 m²: Gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom og to soverom

Garasje:
BRA-e 36 m². ALH (ikke måleverdig areal) på 6 m² er basert på sponplater anlagt i takkonstruksjonens sørside.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Soverom som var tiltenkt hoveddel inngår nå i utleiedel (søknadspliktig tiltak)
- Det er laget en terrasse i utleiedel (ikke søknadspliktig)
- Det er laget bod i kjeller (ikke søknadspliktig)
- Det er etablert bad i kjeller i rom som er betegnes som "disponibelt rom" (endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak)
- Rom i kjeller som er betegnet som "disponibelt rom" brukes i dag som ekstra stue (endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak)

- Det er satt inn to større vinduer i fasade vendt mot vest (fasadeendring er søknadspliktig tiltak)

Endring av tilleggsdel (typiske disponible rom, boder m.m) til hoveddel (soverom, stue, bad m.m) er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Ett av soverommene i utleiedelen var tiltenkt hoveddelen. Dør til hoveddel er fjernet og det er satt inn dør til utleiedelen. Utleiedelen er, i følge kommunen, en egen boenhet. Det kan ikke utelukkes at denne åpningen kan ha medført et brudd i brannskillet mellom boenhetene. Kjøper oppfordres til å undersøke forholdet nærmere og eventuelt innhente fagkyndig vurdering for å sikre at brannskillet tilfredsstiller gjeldende krav.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

**Standard**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger på påregnes iht alder.

2013 - Modernisert bad for hoveddel
2018 - Modernisert bad i kjeller for hoveddel
2019 - Skiftet undertak og taktekke.
2021 - Modernisert kjøkken for hoveddel.
2021 - Det er gjort arbeider med boligens klimaanlegg ved at det er montert nytt aggregat med styringspanel og diverse kanalarbeider.
2021 - Automatsikringer i hoveddel
2021 - Varmepumpe for hoveddel
2022 - Automatsikringer i utleiedel
2022 - Varmepumpe for utleiedel
2022 - Modernisering av bad for utleiedel

Kjøkken, hoveddel:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Takhøye overskap. Induksjonstopp, micro, stekeovn, oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke funksjonstestet Kitchenboard på vegg over benk. Waterguard er installert under kjøkkenbenk. Det er installert komfyrvakt ifm koketopp/komfyr. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Kjøkken, utleiedel:
Innredning med heltre, profilerte fronter Dobbel stålvask med benkebeslag Fliser på vegg over benk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, hoveddel i 1.etasje:
Heldekkende servant over innredning. Speilskap med lys over. Dusjkabinett med styrt avløp til sluk. Vegghengt toalett. Flislagte vegger.

Malte himlingsplater. Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt. Varmekabler er ikke funksjonstestet. Sluk er plassert under dusjkabinett. Felles mekanisk anlegg. Avtrekksmotor er plassert i vaskerom 1 etg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bak bad.

Bad, hoveddel i underetasje:
Våtromsplater på vegger. Malte himlingsplater. Nedstøpte, elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke funksjonstestet. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Felles mekanisk anlegg. Avtrekksmotor er plassert vaskerom i 1 etg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod i kjeller mot bad.

Bad, utleiedel:
Heldekkende servant over innredning. Speilskap. Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg. Gulvstående toalett. Våtromsplater på vegger. Malte himlingsplater. Spotter installert i himling. Flislagt gulv med kantfliser langs vegger. Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt. Varmekabler er ikke funksjonstestet
Det er målt 22 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom ved bad mot vest.

Vaskerom, utleiedel:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Stuedel utenfor vaskerom.

Innvendige overflater, hoveddel:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskillere utført i trekonstruksjoner. Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner. Malte furu, trefyllingsdører.

Innvendige overflater, utleiedel:
Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Innvendig stoppekran er plassert i bod i underetasje.

Vannledninger, hoveddel:
Bad i 1.etasje: Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskap. Vannrør av plast, type rør-i-rør. Fordelerskap plassert i garderobe soverom bak bad. Avrenning til sluk. Årstall: 2013.
Bad i underetasje: Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskap. Vannrør av plast, type rør-i-rør. Fordelerskap plassert i bad. Årstall: 2018.

Vannledninger, utleiedel:
Kobber i leiligheten for øvrig og plastrør i bad. Årstall: 2022.

Avløpsrør:
Stakeluke er plassert i bod i kjeller. Avløpsrør av plast.

Ventilasjon, hoveddel:
Balansert ventilasjon. Aggregat plassert i vaskerom 1 etg. Det er gjort service på begge varmepumpene i november 2025.

Ventilasjon, utleiedel:
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Utleiedelen har et eget klimaanlegg men, den er tatt ut av drift pga av feil.

Pipe og ildsted:
Siste feiing gjennomført: nylig. Ildsted etablert i stue. Sotluken er plassert bod i kjeller Siste tilsyn gjennomført: 2024. Årstall for pipe og ildsted: 1990.

Varmepumpe:
Luft til luft varmepumpe. En i hoveddel og en i utleiedel installert i 2021. Sist utført service: 2025.

Varmtvannstank:
300 liter varmtvannsbereder. Plassert i bod i kjeller. Årstall: 2009.
Det er montert slange fra overtrykksventil til utkast bad i kjeller. Utleiedel har egen varmtvannstank på 200 liter plassert i vaskerom. Årstall: 2018.

Elektrisk anlegg, hoveddel:
Automatsikringer. 63A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i vaskerom 1etg. I hovedsak skjult anlegg.

Elektrisk anlegg, utleiedel:
Automatsikringer. 40A hovedsikring. Sikringsskap er plassert i gang. I hovedsak skjult anlegg.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat iht forskriftskrav.

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

TG2 - Utvendig:
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er observert terreng med fall inn mot grunnmur mellom garasje og eneboligen mot øst.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen og undertak. Taksperrer har varierende avstander. Det er ikke montert isolasjonsstrømpe rundt rør for lufting til kloakk.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke, og noen glassruter er punkterte eller sprukne. Sprekk i vinduets nedre karm på soverom mot nord. Sprekk i karm og noe avflassing av maling på vindu i nedre høyre kant på bad i 1 etg. Avflassing av maling/lakk på beslag under vinduer. Sprukket glass i kjellervinduet mot nordøst.

- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør mot sørvest kniper i nedre kant og bærer preg av å være værslitt i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Søylepunkt mot nordøst under balkong har lite opplagring i søylesko. Fundament til søylepunkt er skjev. Det må etableres bedre innfesting i søylepunkt.
- Andre utvendige forhold: Eier opplyser mistanke om mus på loftet basert på informasjon fra arbeiderne ved utbedringen av klimaanlegget.

TG2 - Innvendig:
- Overflater - utleiedel: Sprek i himling på soverommene og stue-/kjøkkendel.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Høydeavvik er målt mot pipe/ildsted. Det er registrert knirk i entre`.
- Pipe og ildsted: Ildfast stein har sprekker.
- Rom Under Terreng: Det er montert dampsperre på vegg.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Hoveddel, bad i 1.etasje overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Hoveddel, bad i 1.etasje overflater gulv: Dusj er plassert over sluk og det er ikke mulig å inspisere sluket.
- Hoveddel, bad i underetasje overflater gulv: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
-Utleiedel, vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vannledninger, hoveddel: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannledninger, utleiedel: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det slamrer i rør ved tapping av varmtvann i vegg bak dusjsone.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG3 - Utvendig:
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Trapp mot sør har noe skjevheter.

TG3 - Innvendig:
- Hoveddel, vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
2.pkt:
- Renovering av bad i kjeller. Riving. Det ble lagt varmekabler, avretting av golv mot sluk, gulv smurt med membran og flislagt. Veggplater. Vegghengt toalett. Ny baderomsinnredning. Arbeidet ble gjort i 2018 av Tromsø våtrom og renovering.
- Totalrenovering av badet i hoveddel. Lagt varmekabler i gulv. Fliser på vegger og gulv. Vegghengt toalett og ny baderomsinnredning. Arbeidet ble gjort i 2013 av Bademiljø Rørleggeren Tromsø AS.
- Røleggerarbeid ifm med renovering av bad i utleiedel av Taico AS i 2022.

4.pkt: Taket var tekket med kjeramiske takstein på det forrige hustaket, samme type takstein som er på garasjen idag. Flere taksteiner hadde gjennom årenes løp sprukket pga frostsprengninger og resultert i at vann hadde lekket til det underliggende platelaget. Det har likevel ikke lekket eller dryppet vann på isolasjonsmattene som ligger under platelaget. Eksisterende takstein ble fjernet, anbringelse av nytt, diffusjonsåpent undertak, med selvklebende omlegg og kondensfilt, aldringsbestandig og gjennomtrampsikkert. Ny taktekking med Isola
Powertek Nordic Rustikk rød, komplett med kilrenne, buet møne og gjennomføringer for avluftinger og pipe. Arbeidet ble gjort i 2019 av Tromsø Våtrom og renovering.

6.pkt: 1 vindusglass i kjellerstue er sprukket i det ytterste glasset.

13.pkt: I forbindelse med utskifting av ventilasjonsanlegg i 2021, opplyste arbeiderne at de trodde de hørte mus (musepip) opp på loftet. Det ble øyeblikkelig satt ut feller på loftet, og jeg har hatt feller utplassert på loftet i 3 år etterpå uten å ha observert mus i fellene. Det er installert musebørster under bordkledning i overgang mellom
mur og vegg.

15.pkt: Div. rørleggerarbeid ifm med overtakelse av Klimav. 56 i 2009: Fjernet badekar i bad oppe, monterte dusjkabinett, montering vanntilførsel til vaskemaskin, fjernet eksisterende dusjhjørne i kjeller,
monterte badekar. Arbeidet ble gjort i 2009 av GjerulfPedersen.

18.pkt: Skiftet ut 3 aggregat i vaskerom og montert nytt Flexit Nordic S4 REL. Kanalarbeid. Styringspanel montert. Arbeidet ble gjort i 2021 av Blikkenslager Tom Dreyer.

23.pkt:
- Elektrisk arbeid ifm renovering av baderom hovedleilighet. Arbeidet ble gjort i 2013 av Bademiljø Rørleggeren Tromsø.
- Elektrisk arbeid ifm renovering av baderom i kjeller. Arbeidet ble gjort i 2018 av Tromsø våtrom og renovering.
- Elektrisk arbeid til baderom og oppgradering sikringsskap i utleiedel. Arbeidet ble gjort i 2022 av ALT i Elektro.
- Installering av varmepumpe Panasonic Icebraker Eco 7,3 i hovedlelighet. Arbeidet ble gjort i 2021 av Energikontroll AS.
- Installering av varmepumpe Panasonic icomfort 35 i utleiedel. Arbeidet ble gjort i 2022 av Energikontroll AS.
- Riving av tak vaskerom, ombygging kanaler, demontering av 2 aggregat i vaskerom, montering av nytt ventilasjonsaggregat Flexit i vaskerom, montering av styrepanel. Arbeidet ble gjort i 2021 av Blikkenslager Tom Dreyer.
- Oppgradering sikringsskap hoveddel. Arbeidet ble gjort i 2021 av Elsikkerhet Nord.
- Elektroinstallasjon nytt kjøkken. Arbeidet ble gjort i 2021 av Elsikkerhet Nord.

30.pkt: 3- roms sokkelleilighet, åpen stue og kjøkken, markterrasse, eget vaskerom/ bod.

32.pkt: Målingene foretatt 13.12.2017 til 11.04.2018: Måleverdi sokkeletasje 62 +/- 20 Bq/m3. Måleverdi soverom hovedleilighet 98+/-20 Bq/m3.

37.pkt: Merker etter fukt og kondens.

**Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Decra/Powertekk stålpanner. Platene består av galvanisert stål, som er beskyttet med aluzink, epoksygrunning, knust stein og flere lag akryl. Årstall: 2019.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Luke i himling, for adkomst til kaldloft. Luke plassert ute over balkong ved nordre balkongdør. Kaldloft er delvis inspisert. Årstall: 2019.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i lakkert metall.

Veggkonstruksjon:
Tradisjonelt bindingsverk. Kledt med stående trekledning. Malt utførelse

Vinduer:
3 lags isolerglass i malte trerammer. Noe treghet i åpne/lukkefunksjon på enkelte vinduer. Årstall 1990.

Dører:
2 Ytterdører i trekonstruksjoner. 2 Balkongdør med glassfelt. Det er installert elektronisk dørlås på hoveddør og ytterdør til utleiedel.

Balkonger/terrasser:
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord. Rekkverkshøyde er målt til 90 cm.

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapper i impregnert konstruksjonsvirke.

Andre utvendige forhold:
Eier opplyser mistanke om mus på loftet basert på informasjon fra arbeiderne ved utbedringen av klimaanlegget. Eier opplyser at ved arbeider på klimaanlegg mistenkte arbeiderne at de hørte mus på loftet. Eier gjorde tiltak ved å sette ut musefeller men, det ble ikke gjort noen funn av mus.

Garasje:
Uisolert garasje oppført med vegger og taksperrer i trekonstruksjoner. Gulv av støpt betongplate. Taktekke i takstein. Bygningen er jevnlig vedlikeholdt. Innvendig er det merker av fuktskjolder i undertak, dette tyder på at det har vært en vanninntrengning i takkonstruksjonen.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å finne årsaken til fuktskjoldene. Eier opplyser også at venstre garasjeport lar seg ikke åpne pga av feil i fjæringssystemet til porten. Det er også riss og sprekker i betonggulvet. Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygninger kun er forenklet vurdert, det er ikke utført tilstandsvurdering på bygningsdeler slik som for hovedbygning. Årstall: 1990.

**Beliggenhet**
Boligen ligger attraktivt til på Olsgård, i et rolig og barnevennlig boligfelt med blindvei som begrenser gjennomgangstrafikken. Olsgård barnehage ligger i gangavstand fra boligen, og sentrale servicetilbud som Jekta Storsenter, K1 og flyplassen befinner seg bare en kort kjøretur eller spasertur unna. For den friluftsinteresserte finnes flotte turområder og lysløype i nærheten.

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

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

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

**Viktig informasjon**
Ved overtagelse av boligen vil ikke utleiedel være tømt, vasket eller rengjort noe ytterligere da det er et løpende leieforhold med leieboer. Leietaker blir ikke sagt opp og ny eier overtar leieforholdet på samme vilkår og betingelser.

**Brukstillatelse**Det foreligger en brukstillatelse datert 28.09.1990 for bolig med 6-roms og 2-roms leilighet og garasje, men det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen. Følgende arbeid gjenstår før tiltaket kunne fått utsendt en ferdigattest:

Hovedleiligheten:
- Montering røykvarslere og slokningsutstyr.
- Himling i disponibelt rom.
- Lydskille (vegg) mellom sokkelleilighetog hovedleilighet fyllerikke
forskriftenes krav.
- Det fugeslangshimling og vegger i overgang lydskille.
- Vegg foran pipemotsokkelleilighetenforesutog forsterkes,
pipa pussesførst.

Utvendig:
- Litt tilfylling
- Rekkverk trapp.
- Nedføring takrennenedløp.
- Innpussing av dørerog vinduer ibetongvegg.
- Avkjørsel utføresihenholdtilTIV'skrav.

Gjenstående arbeid skal, i følge brukstillatelsen, ferdigbesiktigelses innen 27.12.1990.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse

kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Oppvarming**
Luft-til luft varmepumpe i hoveddel og utleiedel. Øvrig oppvarming med elektrisitet.

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

**Energimerking**
Eiendommen har fått energikarakter D og oppvarmingskarakter rød. Se vedlagt energiattest.

**Adgang til utleie**
Boligen er registrert med to boenheter hos kommunen. Det er en godkjent utleiedel i underetasje hvor det pågår et aktivt leieforhold. Ny eier overtar leieforholdet på samme vilkår og betingelser. Leien er kr 14 000 per måned og inkluderer internett og parkeringsplass. Leietaker bruker oppstillingsplass på tomtens sørlige del om sommeren og langs garasjen om vinteren. Leieavtalen er tidsubestemt med tre måneders oppsigelsestid, og det er ikke innbetalt depositum. Utleiedelen vil være bebodd ved overtakelse og blir derfor ikke tømt eller rengjort utover dagens nivå.

**Radon**
Eier opplyser at det er foretatt radonmåling fra 13.12.2017 - 11.04.2018, og verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier. Måleverdi sokkeletasje 62 +/- 20 Bq/m3 og måleverdi soverom hovedleilighet 98+/-20 Bq/m3.
Tiltaksgrense for radontiltak er 100 Bq/m3.  Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

**Regulering**
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel med plan ID 0142 og ikrafttredelsesdato 29.03.2017. Megler har innhentet fullstendig kommuneplan som kan fås ved forespørsel.

Eiendommen er regulert til boliger i eldre reguleringsplan med navn "Olsgård Vest (Bo i Nord - revisjon II), jf. 1012 og 1098", plan ID 1126 og ikrafttredelsesdato 17.04.1989, og eiendommen ligger innenfor bebyggelsesplan iht reguleringsplan med navn "Feltene E2 og E3, Olsgård vest" og plan ID 1187 ikrafttredelsesdato 17.04.1990 med formål annet fellesareal.

Eiendommen ligger innenfor gul henssysone for flystøy.

Det er registrert pågående planarbeid i nærheten av eiendommen med plan ID 1909 og navn "Detaljregulering Erling Kjeldsens veg - vest (tiltakspakke Langnes)". Se kommunekart.com for mer informasjon.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 3 797 480,- for 2024
Sekundærverdi kr 11 853 543,-.

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Anja Lindegård

**Heftelser og servitutter**
Registrering av grunn
Dagboknr.: 411289
Dato: 25.10.1989
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 404542
Dato: 30.05.1990
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 0,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 08-10-2025 av Øyvind Smith-Meyer i Byggcon Troms AS .

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

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

det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vedlegg**
Tilstandsrapport, datert 08.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 21.09.2025
Energiattest
Bygningstegninger, datert 28.02.1990
Brukstillatelse, datert 28.09.1990
Matrikkelrapport, datert 12.09.2025
Grunnkart, datert 12.09.2025
Kommuneplan
Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser
Tinglyste erklæringer
Nabolagsprofil

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

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

**Oppdragsansvarlig**
Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 992 91 009
Epost: thea.mietinen.roslie@em1nn.no

**Ansvarlig megler**
Kristine Henriksen
Fagansvarlig/Saksbehandler
Telefon: 936 35 542
E-post: kristine.henriksen@em1nn.no

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


ATELIER NOIR
MUSÉE DES ARTS GRAPHIQUES


































gorenje




JULA
JULA


BILTEMA
BILTEMA








56






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




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

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

# Plantegning




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

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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 117, bnr. 580

**Sum areal alle bygg: BRA: 324 m² BRA-i: 288 m²**



**Befaringsdato:** 30.09.2025 **Rapportdato:** 08.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14553-2341 **Referansenummer:** CE4416

**Autorisert foretak:** Byggcon Troms AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øyvind Smith-Meyer

ENERGIMERKE

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

## Byggcon Troms AS

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

Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim.

Byggcon har ansatte med TEGOVA OG REV autorisasjon som er anerkjente europeiske sertifikater.
Vi utfører energiberegninger og er registrerte rådgivere hos Enova. Vi utfører både energimerking samt energirådgivning for private og foretak.

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

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelse

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Kontakt oss på telefon: 75 57 75 60 - eller epost post @byggcon.no
Byggcon er et registrert varemerke ®


**Rapportansvarlig**

Øyvind Smith-Meyer
Uavhengig Takstingeniør
osm@byggcon.no
452 60 518

**Medansvarlig**

Vegard Jeremiassen
Uavhengig Takstingeniør
vj@byggcon.no
993 78 039

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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





Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1990 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 35 år gammel hvor enkelte deler av bygningskomponentene er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder. Boligen har også gjennomgått en del oppgraderinger som nytt kjøkken, taktekke, klimaanlegg, våtrom, sikringer og varmepumper.

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

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

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

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

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD:

TG3

Utvendige trapper: Det mangler rekkverk utenfor hovedinngangsparti
Vaskerom 1 etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerom utleiedel: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid og andre avvik som følge av observerte feil på befaringsdagen.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

**Enebolig - Byggeår: 1990**

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taketekke av Decra/Powertekk stålpanner. Taktekke fra 2019
Tradisjonelt bindingsverk med stående trekledning. Malt utførelse
2 Ytterdører i trekonstruksjoner.
2 Balkongdører med glassfelt
Det er installert elektronisk dørlås på hoveddør
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Utvendig tretrapper i impregnert konstruksjonsvirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i laminat, fliser, parkett og belegg
Vegger av malte plater
Tak av malte himlingsplater.
Etasjeskillere utført i trekonstruksjoner.
Eier opplyser at det er foretatt radonmåling fra 13.12.2017 - 11.04.2018 med normale verdier.
Ildsted etablert i stue.
Sotluken er plassert i bod i kjeller
Malte furu, trefyllingsdører

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1 etg:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt.

Bad 1 etg :
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura.
Flislagte vegger.
Malte himlingsplater.
Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Sluk er plassert under dusjkabinett.
Heldekkende servant over innredning.
Speilskap med lys over.
Dusjkabinett med styrt avløp til sluk.
Vegghengt toalett.
Felles mekanisk avtrekk.

Bad underetasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger faktura som dokumentasjon.
Våtromsplater på vegger.
Flislagt gulv med kantfliser langs vegger.
Malte himlingsplater.
Nedstøpte, elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Felles mekanisk avtrekk.

Vaskerom utleiedel:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt.

Bad utleiedel:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger faktura som dokumentasjon.
Våtromsplater på vegger.
Malte himlingsplater.
Spotter installert i himling
Flislagt gulv med kantfliser langs vegger.
Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.





Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

# Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Heldekkende servant over innredning.
Speilskap
Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg.
Gulvstående toalett.
Elektrisk styrt vifte

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Takhøye overskap
Induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem, komfyrvakt og oppvaskmaskin.
Kitchenboard på vegg over benk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Avrenning til sluk.
Innvendig stoppekran er plassert i bod i kjeller
Stakeluke er plassert i bod i kjeller
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe.
300 liter varmtvannsbereder i hoveddel og 200 liter varmtvannsbereder i utleiedel.
Automatsikringer
I hovedsak skjult anlegg

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringsforhold som opprinnelig.
Grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark.
Lett hellende terreng.
Stikkledning er som fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

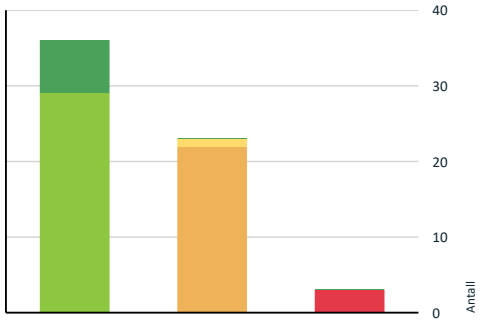
Det er avvik i forelagte tegninger der soverom 2 i utleiedel er hentet fra hoveddel. Det anbefales å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag slik at nevnte forhold blir definert riktig i tegningene for bygningen.

**Garasje**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

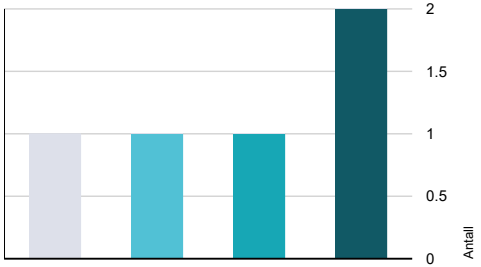
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Utvendige trapper | Gå til side |
| Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell | Gå til side |
| Våtrom > Utleiedel > Vaskerom > Generell | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Utvendig > Andre utvendige forhold | Gå til side |
| Innvendig > Overflater - utleiedel | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger - utleiedel | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - utleiedel | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |





Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter | Gå til side |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
| Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > Utleiedel > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |

# Boligens energimerking




### Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

Denne energimerkingen tar ikke hensyn til oppgraderinger, utskiftninger og etterisolering.
For en nøyaktig energimerking bør det tas en fullstendig kontroll.

### Energimerke




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

**Energikarakteren A–G:**




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

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

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

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

**Oppvarmingskarakter:**

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

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

### Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1990

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2013 | Modernisering | Modernisert bad for hoveddel |
| 2018 | Modernisering | Modernisert bad i kjeller for hoveddel |
| 2022 | Modernisering | Modernisering av bad for utleiedel |
| 2021 | Modernisering | Modernisert kjøkken for hoveddel. |
| 2021 | Utskiftning | Det er gjort arbeider med boligens klimaanlegg ved at det er montert nytt aggregat med styringspanel og diverse kanalarbeider. |
| 2019 | Utskiftning | Skiftet undertak og taktekke. |
| 2021 | Utskiftning | Automatsikringer i hoveddel |
| 2022 | Utskiftning | Automatsikringer i utleiedel |
| 2021 | Installering | Varmepumpe for hoveddel |
| 2022 | Installering | Varmepumpe for utleiedel |
| | Ombygging | Soverom 2 i utleiedel er hentet fra hoveddel. På befaringsdagen var det ikke mulig å konstatere om brannskillet mellom enhetene er ivaretatt eller ikke ettersom vegger er plateslått. |

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Decra/Powertekk stålpanner. Platene består av galvanisert stål, som er beskyttet med aluzink, epoksygrunning, knust stein og flere lag akryl.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

### TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkert metall

### TG 1 Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bindingsverk.
Kledt med stående trekledning. Malt utførelse

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Luke i himling, for adkomst til kaldloft.
Luke plassert ute over balkong ved nordre balkongdør
Kaldloft er delvis inspisert.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Taksperrer har varierende avstander. Det er gjort en stikkprøve der det ble målt 1155mm mellom taksperrene.
Det er ikke montert isolasjonsstrømpe rundt rør for lufting til kloakk

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avstand mellom taksperrer bør ikke være mer enn 600 mm, selger opplyser at ved oppgraderingen av taket ble det konstatert at det er nedbøyninger i takkonstruksjonen. På befaringsdagen ble det ikke gjort nærmere undersøkelser, men kjøper bør undersøke dette nærmere.

Det er gjort måling på fuktskjolder uten påvisning av unormale verdier.

Manglende isolasjonsstrømpe kan føre til kondensering på rør som kan dryppe ned i takkonstruksjon. For å unngå kondensering på rør bør det etableres isolasjonsstrømpe.






## TG 2 Vinduer

3 lags isolerglass i malte trerammer.
Noe treghet i åpne/lukkefunksjon på enkelte vinduer.

Vinduer og dører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble likevel ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre pga lys og værforhold.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:

Sprekk i vinduets nedre karm på soverom mot nord.
Sprekk i karm og noe avflassing av maling på vindu i nedre høyre kant på bad i 1 etg.
Avflassing av maling/lakk på beslag under vinduer
Sprukket glass i kjellervinduet mot nordøst.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Tiltak:

Sprekker i karmer bør følges med på mtp forverring, vindu burde skiftes dersom sprekk blir verre og ikke lar seg utbedre.
Manglende lakk/maling bør erstattes med ny lakk eller det monteres nytt beslag. Vedvarer avviket forringer dette levetiden på beslaget.






## TG 2 Dører

2 Ytterdører i trekonstruksjoner.
2 Balkongdør med glassfelt
Det er installert elektronisk dørlås på hoveddør og ytterdør til utleiedel.
Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør mot sørvest kniper i nedre kant og bærer preg av å være værslitt i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Rekkverkshøyde er målt til 90 cm

**Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Søylepunkt mot nordøst under balkong har lite opplagring i søylesko.
Fundament til søylepunkt er skjev.
Det må etableres bedre innfesting i søylepunkt.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Søylesko må festes bedre, skjeve fundament bør rettes opp. Og søyler med lite opplagring må justeres slik at hele søyla hviler i søyleskoen.
Manglende opplagring og dårlig fundamenterte søylepunkt vil over tid føre til svikt i bærekonstruksjonen til balkongen.





### TG 3 Utvendige trapper

Utvendig tretrapper i impregnert konstruksjonsvirke

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler rekkverk utenfor hovedinngangsparti.
Trapp mot sør har noe skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres av hensyn mot å forebygge fall.
Det er ikke fare for personskader ved bruk av trapp men, det vil være opp til eier om skjevheten i trappa skal utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport





### TG 2 Andre utvendige forhold

Eier opplyser mistanke om mus på loftet basert på informasjon fra arbeiderne ved utbedringen av klimaanlegget.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Eier opplyser at ved arbeider på klimaanlegg mistenkte arbeiderne at de hørte mus på loftet.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Eier gjorde tiltak ved å sette ut musefeller men, det ble ikke gjort noen funn av mus.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

### TG 2 Overflater - utleiedel

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg.
Veggene har Strie.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Sprek i himling på soverommene og stue-/kjøkkendel.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Sprekkene er sjenerende, men det vil være opp til eier om disse skal utbedres. På befaringsdagen ble det ikke gjort videre undersøkelser på sprekkene, men ytterligere undersøkelser bør gjøres for å konstatere årsak.





### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.
Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

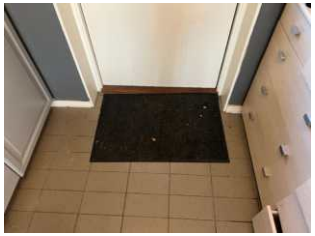
Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.
Noe knirk registrert.
Etasjeskillere utført i trekonstruksjoner.

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

Høydeavvik er målt mot pipe/ildsted.
Det er registrert knirk i entre`

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Knirk oppstår på grunn av ujevnheter i underliggende konstruksjoner som forplanter seg i fliser, parkett e.l. Flisene i entre` må fjernes og det må gjøres ytterligere undersøkelser dersom nytt gulv skal monteres.





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

Ved kontroll av etasjeskiller er det utført stikkprøvekontroll.



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

Det betyr at det kun er gjort undersøkelser på deler av gulvflatene.

Det kan dermed ikke garanteres at det ikke finnes større eller mindre skjevheter andre steder enn der hvor det er utført kontroller.
Støpt betongplate mot grunn

### TG 0 Radon

Eier opplyser at det er foretatt radonmåling fra 13.12.2017 - 11.04.2018 med normale verdier.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

### TG 2 Pipe og ildsted

Siste feiing gjennomført: nylig
Ildsted etablert i stue.
Sotluken er plassert bod i kjeller
Siste tilsyn gjennomført: 2024

**Årstall:** 1990 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast stein har sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.
Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

**Årstall:** 2025

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er montert dampsperre på vegg

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Diffusjonssperre på vegg under terreng bør fjernes ettersom denne hindrer fukt fra grunnen og grunnmur i å tørke ut. Over tid vil dette føre til kondens på kalde overflater i veggen. Som til slutt utvikler seg til fukt-/råteskader i konstruksjonen.





### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp utført i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Avstand mellom opptrinn er 12 cm.
Første opptrinn fra kjellergulv er målt til 25 cm.

**Konsekvens/tiltak**
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Opptrinn bør ikke overstige 21 cm ettersom høyder over dette øker risiko for fall i trappa. På grunn av trappens konstruksjon vil det være komplisert å forandre nåværende høyde på opptrinnet. Men, det bør etableres tiltak for å forhindre personskader i trappen.







### TG 1 Innvendige dører

Malte furu, trefyllingsdører

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell





Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet er som fra byggeår.

Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon.

Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

**Vurdering av avvik:**
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i sørvestre soverom mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



### 1 ETASJE > BAD 2

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

### 1 ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malte himlingsplater.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

### 1 ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater Gulv

Det er målt 15 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk er plassert under dusjkabinett.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dusj er plassert over sluk og det er ikke mulig å inspisere sluket.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

På grunn av dusjkabinettets plassering og utforming er sluket ikke inspisert og vurdert.



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Heldekkende servant over innredning. Speilskap med lys over. Dusjkabinett med styrt avløp til sluk. Vegghengt toalett.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Felles mekanisk anlegg.
Avtrekksmotor er plassert i vaskerom 1 etg.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

# Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom bak bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

**Årstall:** 2025



UNDERETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Våtromsplater på vegger. Malte himlingsplater.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Nedstøpte, elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet

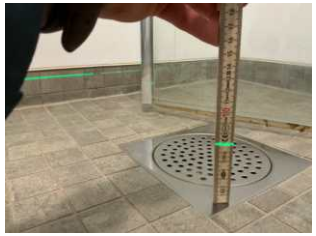
Det er målt 13 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bom under flis ved dør
Bom under flis ved baderomsinnredning

**Konsekvens/tiltak**
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.






UNDERETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Felles mekanisk anlegg.
Avtrekksmotor er plassert vaskerom i 1 etg.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i bod i kjeller mot bad.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

**Årstall:** 2025



UTLEIEDEL > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

UTLEIEDEL > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Malte himlingsplater. Spotter installert i himling

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

UTLEIEDEL > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med kantfliser langs vegger.

Nedstøpte, elektriske varmekabler. Termostatstyrt.
Varmekabler er ikke funksjonstestet

Det er målt 22 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.







UTLEIEDEL > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport



UTLEIEDEL > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant over innredning. Speilskap
Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg.
Gulvstående toalett.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

UTLEIEDEL > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt/fuktstyrt.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



UTLEIEDEL > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom ved bad mot vest . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.

**Årstall:** 2025



UTLEIEDEL > VASKEROM

**TG 3 Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet har per definisjon nådd sin levetid og det må påregnes modernisering/renovering. Nøyaktig tidsangivelse er nødvendigvis vanskelig å tidfeste, holdes under oppsikt. En eventuell lekkasje vil være ett vedlikeholdsproblem, ingen reklamasjon.

Sørg for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

UTLEIEDEL > VASKEROM

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Stuedel utenfor vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Ved gjennomføring av hulltaking, er det hull tatt på èn plass.

Det kan dermed ikke gis noen garanti på at det ikke kan finnes andre steder hvor det kan være forhøyet fukt nivå/ skader som ikke er oppdaget.



## KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Takhøye overskap





Induksjonstopp, micro, stekeovn, oppvaskmaskin. Hvitevarer er ikke funksjonstestet
Kitchenboard på vegg over benk.
Waterguard er installert under kjøkkenbenk
Det er installert komfyrvakt ifm koketopp/komfyr.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er avtrekk via balansert anlegg.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier



UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Innredning med heltre, profilerte fronter
Dobbel stålvask med benkebeslag
Fliser på vegg over benk

UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Innvendig stoppekran er plassert i bod i underetasje

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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



## TG 1 Vannledninger Bad 1 etg

Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskap.
Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert i garderobe soverom bak bad
Avrenning til sluk.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier



## TG 1 Vannledninger - Bad underetg.

Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran er plassert i fordelerskap
Vannrør av plast, type rør-i-rør.
Fordelerskap plassert i bad
Avrenning til sluk.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vannledninger - utleiedel

Kobber i leiligheten for øvrig og plastrør i bad

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Det slamrer i rør ved tapping av varmtvann i vegg bak dusjsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Anlegget forøvrig har ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





## TG 2 Avløpsrør

Stakeluke er plassert i bod i kjeller
Avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

# Tilstandsrapport



Stakeluke plassert i hoveddel



Stakeluke 2 i utleiedel



Stakeluke i utleiedel

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Aggregat plassert i vaskerom 1 etg.
Filterbytte er gjennomført i 2025

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring



## TG 1 Ventilasjon - utleiedel

Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Utleiedelen har et eget klimaanlegg men, den er tatt ut av drift pga av feil.



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

# Tilstandsrapport





## TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe. Innedel installert
Sist utført service: 2023

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Egenerklæring






## TG 1 Varmesentral - utleiedel

Luft til luft varmepumpe. Innedel installert
Sist utført service: 2023

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Egenerklæring






## TG 2 Varmtvannstank

300 liter varmtvannsbereder.
Plassert i bod i kjeller
Produsert 2009
Det er montert slange fra overtrykksventil til utkast bad i kjeller

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.







### TG 2 Varmtvannstank - utleiedel

200 liter varmtvannsbereder.
Plassert i vaskerom
Produsert 2018

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport







### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer
63A hovedsikring
Sikringsskap er plassert i vaskerom 1etg.
I hovedsak skjult anlegg

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2021 I hovedsak er det elektriske anlegget som fra byggeår men, sikringene ble oppgradert i 2021**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja I nåværende eiers eieperiode er alle installasjoner utført av firma, ifølge eier.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Ifølge eier foreligger det samsvarserklæring for installasjoner gjort i bad 1 etg, bad kjeller, oppgradering av sikringsskap, klimaanlegg, kjøkken og varmepumpe**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**





## TG 1 Elektrisk anlegg utleiedel

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

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

Automatsikringer
40A hovedsikring
Sikringsskap er plassert i gang
I hovedsak skjult anlegg

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**2022 I hovedsak er det elektriske anlegget som fra byggeår men, sikringene ble oppgradert i 2022.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ja I nåværende eiers eieperiode er alle installasjoner utført av firma, ifølge eier.**



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

# Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Ifølge eier foreligger det samsvarserklæring for installasjoner gjort i bad utleiedel, oppgradering av sikringsskap og montering av varmepumpe.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**





## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Selger opplyser at boligen har brannalarmsystem tilknyttet Sector Alarm.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei**

# Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**




Brannslukker hoveddel



Brannvarsler hoveddel



Brannslukker utleiedel



Brannvarsler utleiedel

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringsforhold som opprinnelig.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

# Tilstandsrapport

Riss i grunnmur mot nordvest.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Skråriss er symptom på setninger i grunnen og påviste områder med riss og sprekker bør følges med på dersom symptomer forverrer eller endrer seg.







### TG 2 Terrengforhold

Lett hellende terreng.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er observert terreng med fall inn mot grunnmur mellom garasje og eneboligen mot øst.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledning er som fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**

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





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

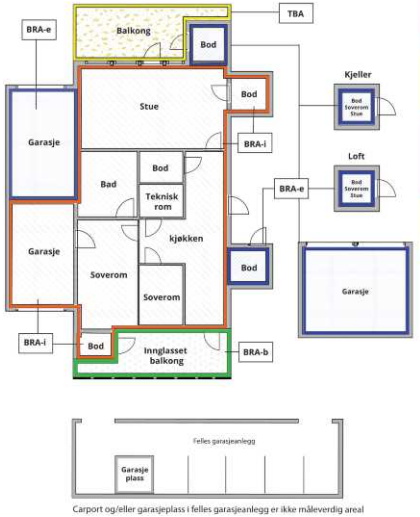
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1 Etasje | 148 | | | 148 | 32 |
| Underetasje | 44 | | | 44 | |
| Utleiedel | 96 | | | 96 | |
| **SUM** | **288** | | | | **32** |
| **SUM BRA** | **288** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | Entré, stue/kjøkken, vaskerom, soverom, soverom 2, bad 2, soverom 3, soverom 4 | | |
| Underetasje | Kjellerstue m/trapp, bad, bod | | |
| Utleiedel | Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom, soverom 2 | | |

**Kommentar**

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

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det er avvik i forelagte tegninger der soverom 2 i utleiedel er hentet fra hoveddel. Det anbefales å få tegnet opp boligen slik den fremstår idag slik at nevnte forhold blir definert riktig i tegningene for bygningen.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Modernisert bad i utleiedel og bad, kjøkken for hoveddel. Installert varmepumper og det er utført arbeider i klimaanlegg. Installert automatsikringer for utleiedel og hoveddel.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1 Etasje | | 36 | | 36 | | 6 | 42 |
| **SUM** | | **36** | | | | **6** | **42** |
| **SUM BRA** | **36** | | | | | | |





### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 Etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

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

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

ALH 6m2 er basert på sponplater anlagt i takkonstruksjonens sørside.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 278 | 10 |
| **Garasje** | 0 | 36 |

**Kommentar**

Enebolig 10 m2 bod i kjeller

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.9.2025 | Vegard Jeremiassen | Takstingeniør |
| | Anja Lindegård | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5501 TROMSØ | 117 | 580 | | 0 | 666.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Klimavegen 56

**Hjemmelshaver**
Lindegård Anja

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt i Bo i Nord og er i gangavstand til skoler, barnehager, handelspark og Unn/UIT. Fine solforhold med utsikt mot Kvaløya.

**Adkomstvei**

Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Treterrasse og plen på tomtens vestside, belegningsstein i innkjørsel, etablerte prydvekster på tomten. Eiendommens vestside grenser mot friarealområde.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|---|---|---|
| 0 | 2019 | Uskifte |



Klimavegen 56 , 9015 TROMSØ
Gnr 117 - Bnr 580
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Parkering og lagring av løsøre

**Byggeår**
1990

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Uisolert garasje oppført med vegger og taksperrer i trekonstruksjoner. Gulv av støpt betongplate. Taktekke i takstein.
Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.
Innvendig er det merker av fuktskjolder i undertak, dette tyder på at det har vært en vanninntrengning i takkonstruksjonen.
Ytterligere undersøkelser bør foretas for å finne årsaken til fuktskjoldene.
Eier opplyser også at venstre garasjeport lar seg ikke åpne pga av feil i fjæringssystemet til porten.
Det er også riss og sprekker i betonggulvet.

Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygninger kun er forenklet vurdert, det er ikke utført tilstandsvurdering på bygningsdeler slik som for hovedbygning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 02.10.2025 | | Fremvist | 8 | Nei |
| Fra Infoland | 02.10.2025 | | Fremvist | 87 | Nei |
| Tegninger | 05.06.1990 | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse | 28.09.1990 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eier | 30.09.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 07.10.2025 | | Ingen | 6 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 08.10.2025 | |
| 2 | 21.10.2025 | |
| 3 | 11.12.2025 | |
| 4 | 11.12.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**Areal**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

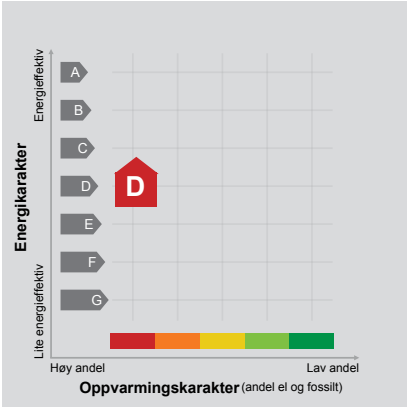
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Klimavegen 56 |
| Postnummer | 9015 |
| Sted | TROMSØ |
| Kommunenavn | Tromsø |
| Gårdsnummer | 117 |
| Bruksnummer | 580 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 11459234 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-177217 |
| Dato | 07.10.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Slå el.apparater helt av**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1990 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 288 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

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

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: 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 12: 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

bankID SIGNERT 10.12.2025
Lindegård Anja

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Anja Lindegård

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2009
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Klimavegen 56
9015 Tromsø

5501-117/580/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

**• Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Tromsø våtrom og renovering

**Beskrivelse av arbeidet:** Renovering av bad i kjeller. Riving. Det ble lagt varmekabler, avretting av golv mot sluk, gulv smurt med membran og flislagt. Veggplater. Vegghengt toalett. Ny baderomsinnredning.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Bademiljø Rørleggeren Tromsø AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av badet i hovedleilighet. Lagt varmekabler i gulv. Fliser på vegger og gulv. Vegghengt toalett og ny baderomsinnredning.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Firmanavn:** Taico as

   **Beskrivelse av arbeidet:** Røleggerarbeid ifm med renovering av bad i utleiedel.

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

**• Ja**

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

Det er lagt membran og arbeider med sluk er gjort ihht gjeldende bestemmelser og praksis. Bildedokumentasjon tilgjengelig.

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

**• Ja**

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

**• Ja**

Taket var tekket med kjeramiske takstein på det forrige hustaket, samme type takstein som er på garasjen idag. Flere taksteiner hadde gjennom årenes løp sprukket pga frostsprengninger og resultert i at vann hadde lekket til det underliggende platelaget. Det har likevel ikke lekket eller dryppet vann på isolasjonsmattene som ligger under platelaget.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

**• Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Tromsø våtrom og renovering

**Beskrivelse av arbeidet:** Eksisterende takstein ble fjernet, anbringelse av nytt, diffusjonsåpent undertak, med selvklebende omlegg og kondensfilt, aldringsbestandig og gjennomtrampsikkert. Ny taktekking med Isola Powertek Nordic Rustikk rød, komplett med kilrenne, buet møne og gjennomføringer for avluftinger og pipe.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Tromsø våtrom og renovering

**Beskrivelse av arbeidet:** Eksisterende takstein ble fjernet, anbringelse av nytt, diffusjonsåpent undertak, med selvklebende omlegg og kondensfilt, aldringsbestandig og gjennomtrampsikkert. Ny tekking med Isola Powertek Nordic Rustikk rød, komplett med kilrenne, buet møne og gjennomføringer for avluftinger og pipe.

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

• **Ja**

1 vindusglass i kjellerstue er sprukket i det ytterste glasset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?



• **Ja**

I forbindelse med utskifting av ventilasjonsanlegg i 2021, opplyste arbeiderne at de trodde de hørte mus (musepip) opp på loftet.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble øyeblikkelig satt ut feller på loftet, og jeg har hatt feller utplassert på loftet i 3 år etterpå uten å ha observert mus i fellene. Det er installert musebørster under bordkledning i overgang mellom mur og vegg.

# Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Firmanavn:** Taico as

   **Beskrivelse av arbeidet:** Rørleggerarbeid ifm renovering av baderom utleiedel.

2.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** Gjerulf Pedersen

**Beskrivelse av arbeidet:** Div. rørleggerarbeid ifm med overtakelse av Klimav. 56 i 2009: Fjernet badekar i bad oppe, monterte dusjkabinett, montering vanntilførsel til vaskemaskin, fjernet eksisterende dusjhjørne i kjeller, monterte badekar

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Blikkenslager Tom Dreyer

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut 3 aggregat i vaskerom og montert nytt Flexit Nordic S4 REL. Kanalarbeid. Styringspanel montert.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   **Firmanavn:** Bademiljø Rørleggeren Tromsø

   **Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid ifm renovering av baderom hovedleilighet
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   **Firmanavn:** Tromsø våtrom og renovering

   **Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid ifm renovering av baderom i kjeller.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Firmanavn:** Alt i elektro

   **Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid til baderom og oppgradering sikringsskap i utleiedel.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Firmanavn:** Energikontroll as

   **Beskrivelse av arbeidet:** Installering av varmepumpe Panasonic Icebraker Eco 7,3 i hovedlelighet.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   **Firmanavn:** Energikontroll

   **Beskrivelse av arbeidet:** Installering av varmepumpe Panasonic icomfort 35 i utleiedel
6.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Blikkenslager Tom Dreyer

**Beskrivelse av arbeidet:** Riving av tak vaskerom, ombygging kanaler, demontering av 2 aggregat i vaskerom, montering av nytt ventilasjonsaggregat Flexit i vaskerom, montering av styrepanel.



7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Firmanavn:** Elsikkerhet nord

   **Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradering sikringsskap hovedleilighet
8. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Firmanavn:** Elsikkerhet nord

   **Beskrivelse av arbeidet:** Elektroinstallasjon nytt kjøkken.
9. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Firmanavn:** Elsikkerhet nord

   **Beskrivelse av arbeidet:** Elektroarbeid på vaskerom ifm med skifte av ventilasjonsarbeid.

# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Ja**

3- roms sokkelleilighet, åpen stue og kjøkken, markterrasse, eget vaskerom/ bod

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Målingene foretatt 13.12.2017 til 11.04.2018:

Måleverdi sokkeletasje 62 +/- 20 Bq/m3
Måleverdi soverom hovedleilighet 98+/-20 Bq/m3

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Merker etter fukt og kondens.

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

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

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN

A06RE
117/580 Bsak F-f

Elin Johnsen og Roar Hagen
Klimaveien 56

9014 HÅPET

| Saksnr. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| 61/90 og 255/90 | RJ/akj | 28.09.1990 |

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

Etter besiktelse foretatt den 27.09.90 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolig med en 6-roms og en 2-roms leilighet og garasje på eiendommen Klimaveien 56, 9014 Håpet.

**Merknader/gjenstående arbeide:**

Hovedleiligheten:

- Montering røykvarslere og slokningsutstyr.
- Himling i disponibelt rom.
- Lydskille (vegg) mellom sokkelleilighet og hovedleilighet fyller ikke forskriftenes krav.
- Det fuges langs himling og vegger i overgang lydskille.
- Vegg foran pipe mot sokkelleiligheten fores ut og forsterkes, pipa pusses først.

Utvendig:

- Litt tilfylling.
- Rekkverk trapp.
- Nedføring takrennenedløp.
- Innpussing av dører og vinduer i betongvegg.
- Avkjørsel utføres i henhold til TIV's krav.

Garasjen er oppført og funnet ok.

Bygget er oppført i henhold til godkjente planer.

Brukstillatelsen gjelder kun hovedleiligheten og garasjen.

**Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen:**
27.12.90.

Einar Stormo
overingeniør

R. Josefsen
Roald Josefsen
avd.ing.

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

Byutvikling
Tromsø kommune

A06RK
117/580 Bsak V-v

Roar Hagen
Klimaveien 56

9015 TROMSØ

| Deres ref.: | Vår ref.: | Saksbehandler: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | 011716/04-RUNWAR<br>03/04153 | Rune R Wara<br>**Telefon:**<br>77 60 55 34 | 18.03.2004 |

**KLIMAVEIEN 56, 117/580 - UTVENDIG TRAPP**
**MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §§ 81/85/86A**

Type søknad: Melding om tiltak

Tiltakshaver: Roar Hagen

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått **vedtaksnummer: 0237/04**

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

**v e d t a k:**

**Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven (pbl) § 86 a **godkjennes** i forbindelse med oppføring av utvendig trapp på eiendommen 117/580.

Tiltakets plassering må være påvist i marken før tiltaket settes i gang.

Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. pbl § 96.

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdig behandlet av fylkesmannen påhviler den ansvarlige. Byutviklingssjefens avgjørelse kan påklages til fylkesmannen i Troms via planutvalget i Tromsø, jfr. plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens bestemmelser. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Nærmere opplysninger om klagerett fremgår av vedlagte oppsett.

Ingrid Sivertsen
for Halvard Thon
leder for byggesakskontoret

| POSTADRESSE | GATEADRESSE | ORG.NUMMER | TELEFON/FAX | E-POST | BANK |
|---|---|---|---|---|---|
| Postboks 174<br>9252 TROMSØ | Roald Amundsens plass 1 B<br>9008 TROMSØ | NO 940 101 808 MVA | 77 60 40 00<br>77 60 55 15 | postmottak@tromso.kommune.no | 7050 05 62860 |

Aktuelle saksdokumenter:
KLIMAVEIEN 56, 117/580 - UTVENDIG TRAPP

Mottatt dato:
03.10.2003

Aktuelle plandokumenter:
Bebyggelsesplan 1187

Datert:
16.08.1989

**Saksfremstilling:**

Deres melding med tegninger og situasjonskart om oppføring av utvendig er mottatt her den, 03.10.2003.

**Arbeidet må ikke utføres før tre ukes fristen er utløpt.**

Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll SAK § 8.

Det foreligger erklæring datert 17.03.04 hvor eier av naboeiendommen 117/583 tillater at utvendig trapp føres opp i avstand 4 meter fra felles grense, jfr. plan- og bygningslovens § 70.2, 2 ledd, bokstav a. Erklæringen forutsetter at trappen brannsikres slik at eiendommen 117/583 kan bebygges i henhold til pbl. § 70 uten ekstra brannsikring.

Faktura 6082231 utgår. Vedlagt følger ny faktura.

Det kreves gebyr for melding om tiltak, og i tillegg gebyr for behandling av eventuelt dispensasjoner, se for øvrig gebyrregulativ.

---

Vedlegg:
Gebyr: etterskuddsfaktura

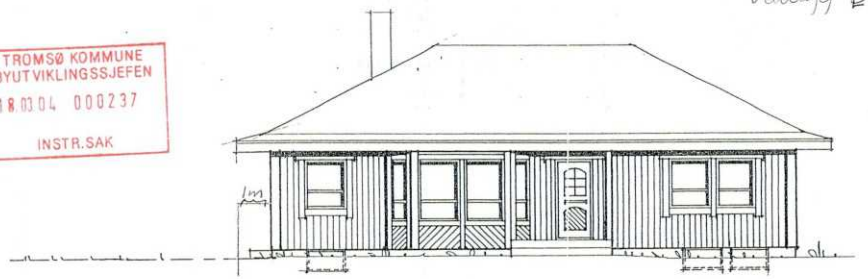
Kopi til:
- Bente Noreng, Klimavn. 54, 9015 TROMSØ





Vedlegg B1

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.03.04 000237
INSTR.SAK

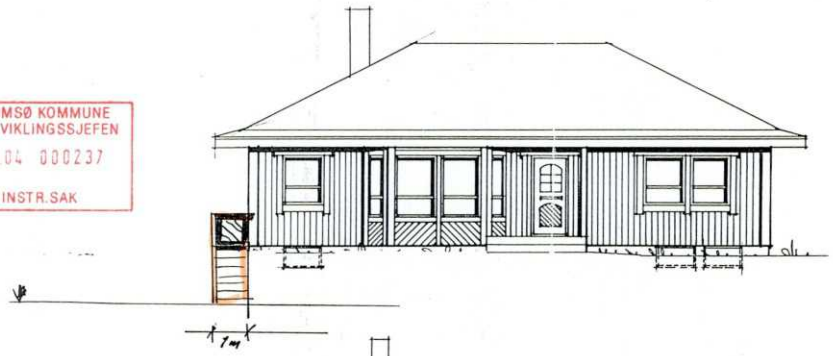



TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
03.10.03 41590
ARK.K.
S.NR. KASS.

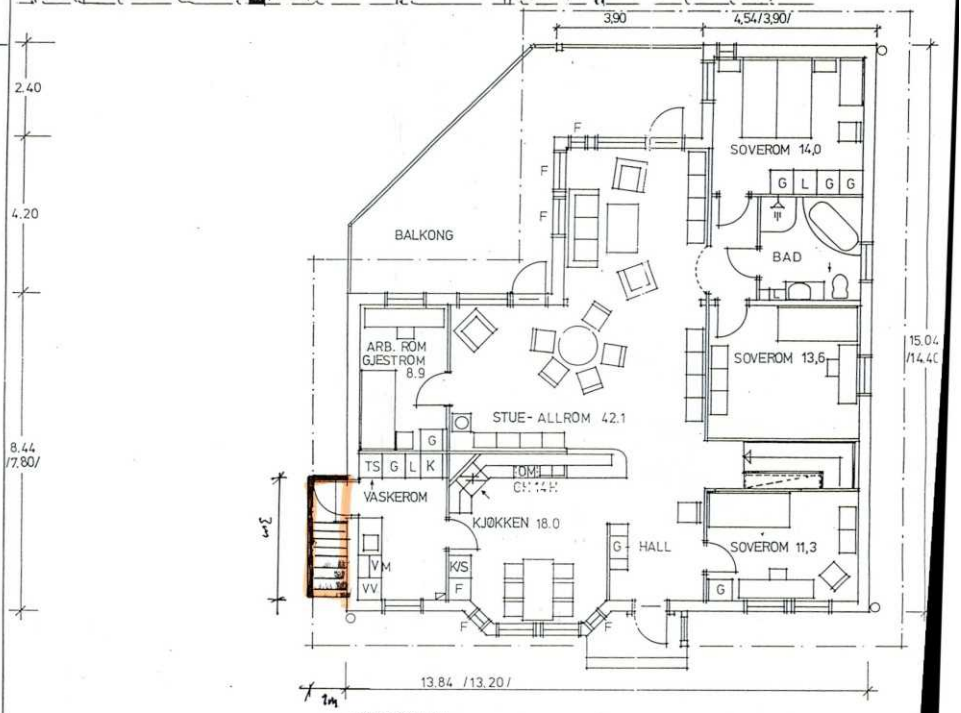



A06RM
117/580 Bsak P-t

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
18.03.04 000237
INSTR.SAK






HOVEDPLAN

F = FASTA FÖNSTER

BRUKSAREAL 203 + 89 m²
BEREGNET AREAL 175 + 89 m²

TROMSØ KOMMUNE
Teknisk avdeling - byggesaksseksjonen
Saksbehandler: Ingrid Sivertsen

Utdrag fra liste over byggesakssjefens vedtak:

Sak 255/90 Veg 44001 nr 56, felt E3, Olsgård Vest - søknad om byggetillatelse fra Roar Hagen og Elin Johnsen v/Team Borohus Tromsø for oppføring av garasje.

Vedtak: Godkjennes.

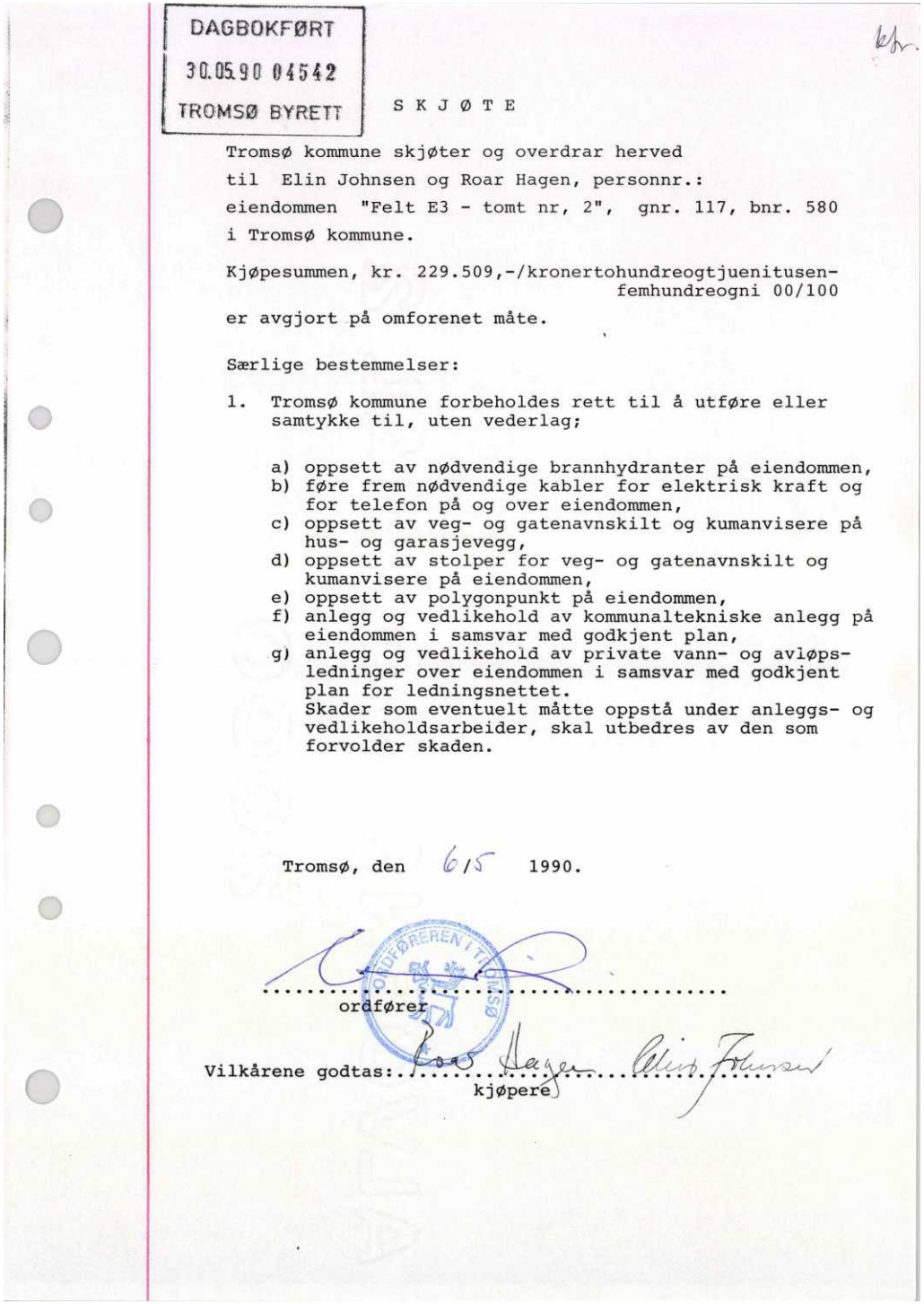
---

Jens Akselbo Kroer
overark.

TROMSØ KOMMUNE
BYGGESAKSSJEFEN
15.06.90 000255
GODKJENT INSTR.SAK
U /VILKÅR

A06RR
117/580 Bsak V-v





DAGBOKFØRT
30.05.90 04542
TROMSØ BYRETT

S K J Ø T E

Tromsø kommune skjøter og overdrar herved
til Elin Johnsen og Roar Hagen, personnr.:
eiendommen "Felt E3 - tomt nr, 2", gnr. 117, bnr. 580
i Tromsø kommune.

Kjøpesummen, kr. 229.509,-/kronertohundreogtjuenitusen-
femhundreogni 00/100
er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser:

1. Tromsø kommune forbeholdes rett til å utføre eller samtykke til, uten vederlag;

a) oppsett av nødvendige brannhydranter på eiendommen,
b) føre frem nødvendige kabler for elektrisk kraft og for telefon på og over eiendommen,
c) oppsett av veg- og gatenavnskilt og kumanvisere på hus- og garasjevegg,
d) oppsett av stolper for veg- og gatenavnskilt og kumanvisere på eiendommen,
e) oppsett av polygonpunkt på eiendommen,
f) anlegg og vedlikehold av kommunaltekniske anlegg på eiendommen i samsvar med godkjent plan,
g) anlegg og vedlikehold av private vann- og avløps-ledninger over eiendommen i samsvar med godkjent plan for ledningsnettet.
Skader som eventuelt måtte oppstå under anleggs- og vedlikeholdsarbeider, skal utbedres av den som forvolder skaden.

Tromsø, den 6/5 1990.

.....
ordfører

Vilkårene godtas:.....
kjøpere



# Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.9.2025

**Orientering om eiendomsrapporten**

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

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

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

## Eiendomsinformasjon for eiendom : 117 / 580 / 0 / 0

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

**KOMMUNEPLAN**

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

**KOMMUNEDELPLAN**

| Plan ID | Navn på arealplanen | Plan type | Ikrafttredelsesdato | Område | Formål |
|---|---|---|---|---|---|

**REGULERINGSPLAN**

| Plan ID | Navn på arealplanen | Plan type | Ikrafttredelsesdato | Felt | Formål |
|---|---|---|---|---|---|
| 1126 | Olsgård Vest (Bo i Nord - revisjon II), jf. 1012 og 1098 | Eldre reguleringsplan | 17.04.1989 | BOLIG | Boliger |

**BEBYGGELSESPLAN**

| Plan ID | Navn på arealplanen | Plan type | Ikrafttredelsesdato | Felt | Formål |
|---|---|---|---|---|---|
| 1187 | Feltene E2 og E3, Olsgård vest | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan | 17.04.1990 | | Annet fellesareal |

**PÅGÅENDE PLANARBEID**

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

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

**FORTETTINGSOMRÅDE**

| Ligger eiendommen innenfor fortettingsområdet? |
|---|
| Eiendommen ligger ikke innenfor fortettingsområdet |

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

**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEPLAN**

| Hensynssone | Type sone | Navn | Plan ID |
|---|---|---|---|
| 8 | Gul sone T-1442 | | 0142 |

**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I KOMMUNEDELPLAN**

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





**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I REGULERINGSPLAN**

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

**HENSYNSSONER SOM REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN I BEBYGGELSESPLAN**

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

**HENSYNSSONE FLYSTØY**

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

**HENSYNSSONE VEGSTØY**

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

**HENSYNSSONE KVIKKLEIRE**

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

**HENSYNSSONE FLOM**

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

## Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.9.2025

**HENSYNSSONE SKREDRAPPORTER**

Ligger eiendommen innenfor sone berørt av skredrapport?

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

**HENSYNSSONE AKTSOMHETSKART SNØ- og STEINSKRED**

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

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





# Matrikkelrapport for Grunneiendom 5501-117/580/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | TOMT NR 2 | Beregnet areal | 666.2 |
| Etablert dato | 25.10.1989 | Historisk oppgitt areal | 666.0 |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 5501 | Kommunenavn | TROMSØ |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| ANJA LINDEGÅRD | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/1 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 25.10.1989 | | | |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|---|---|---|---|---|

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|---|---|---|---|---|

## Krav om jordskifte

| Jordskiftereferanse | Ført dato |
|---|---|

## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|---|---|

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|---|---|---|

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 28.02.1996 | 666.2 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 11459234 | 0 | 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil. | TB - Tatt i bruk |
| 11460577 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 11459234: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 256.0 |
| Antall boenheter | 2 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 256.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 28.02.1990 | 28.02.1990 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 25.06.1990 | 25.06.1990 |
| TB - Tatt i bruk | 28.09.1990 | 28.09.1990 |

#### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 176.0 | 6 | 1 | 1 - Kjøkken |
| B - Bolig | U0101 | 80.0 | 2 | 1 | 1 - Kjøkken |





#### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 128.0 | 0.0 | 128.0 | 0.0 |
| U01 | 1 | 128.0 | 0.0 | 128.0 | 0.0 |

### Bygning 11460577: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 40.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 40.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 15.06.1990 | 15.06.1990 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 01.10.1992 | 03.11.1992 |
| TB - Tatt i bruk | 30.10.1992 | 03.11.1992 |

#### Bruksenheter

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

#### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 40.0 | 40.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Klimavegen | 56 | | 9015 TROMSØ |

# Grunnkart

Adresse: Klimavegen 56, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/580/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 666 m□

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-12

**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

# Grunnkart

Adresse: Klimavegen 56, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/580/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 666 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-12

**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

# Kommuneplan

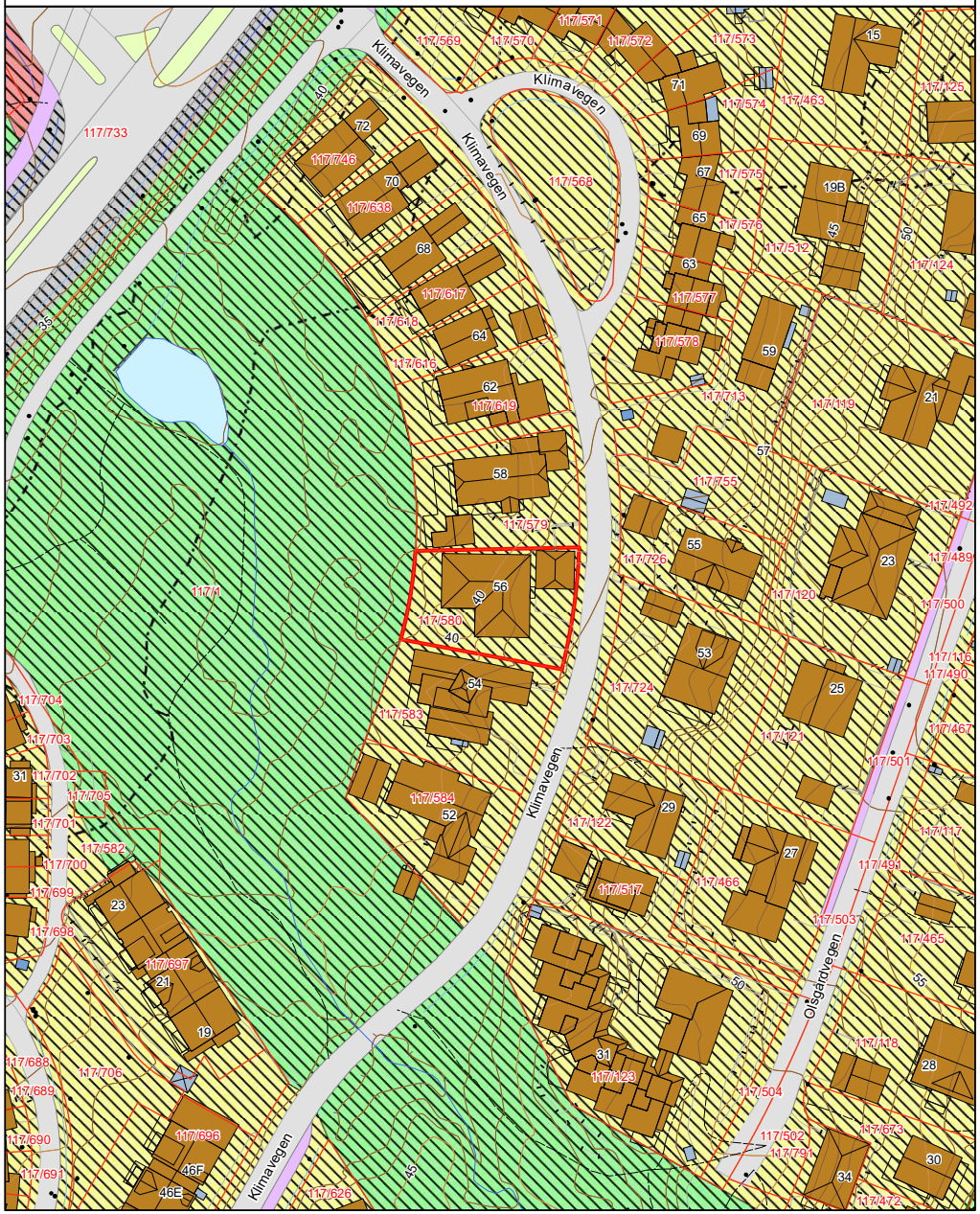
Adresse: Klimavegen 56, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/580/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-12

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N




## Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

### Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

### Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett
- Skjerm
- Voll

### TraktorvegStiLinje

- Sti

### Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Innsjøkant
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

### Bygningsflater

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

### Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- Markagrense
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Kp Angitt hensynssone
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

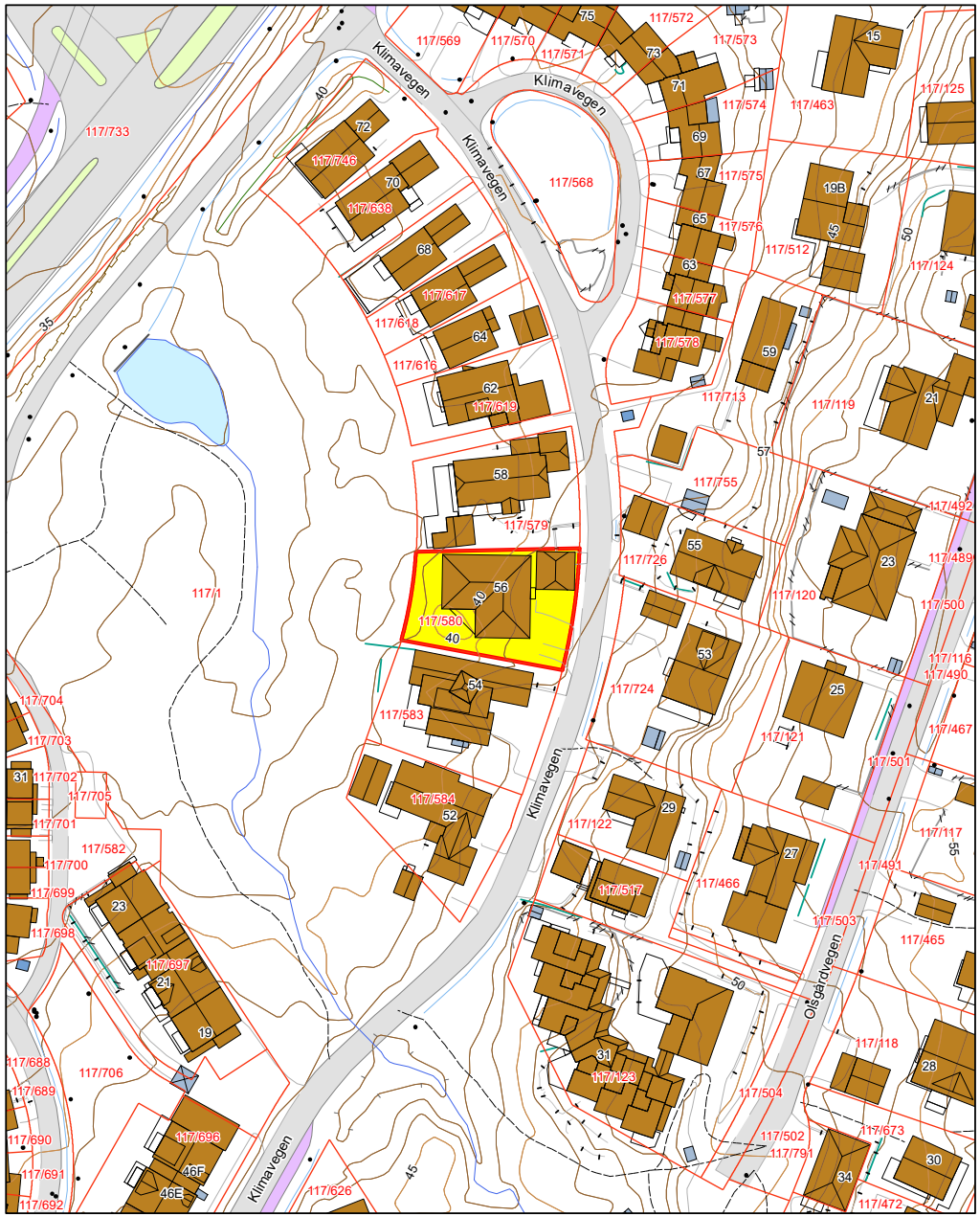
# Oversiktskart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Klimavegen 56, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/580/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 666 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-12

N




# Matrikkelkart

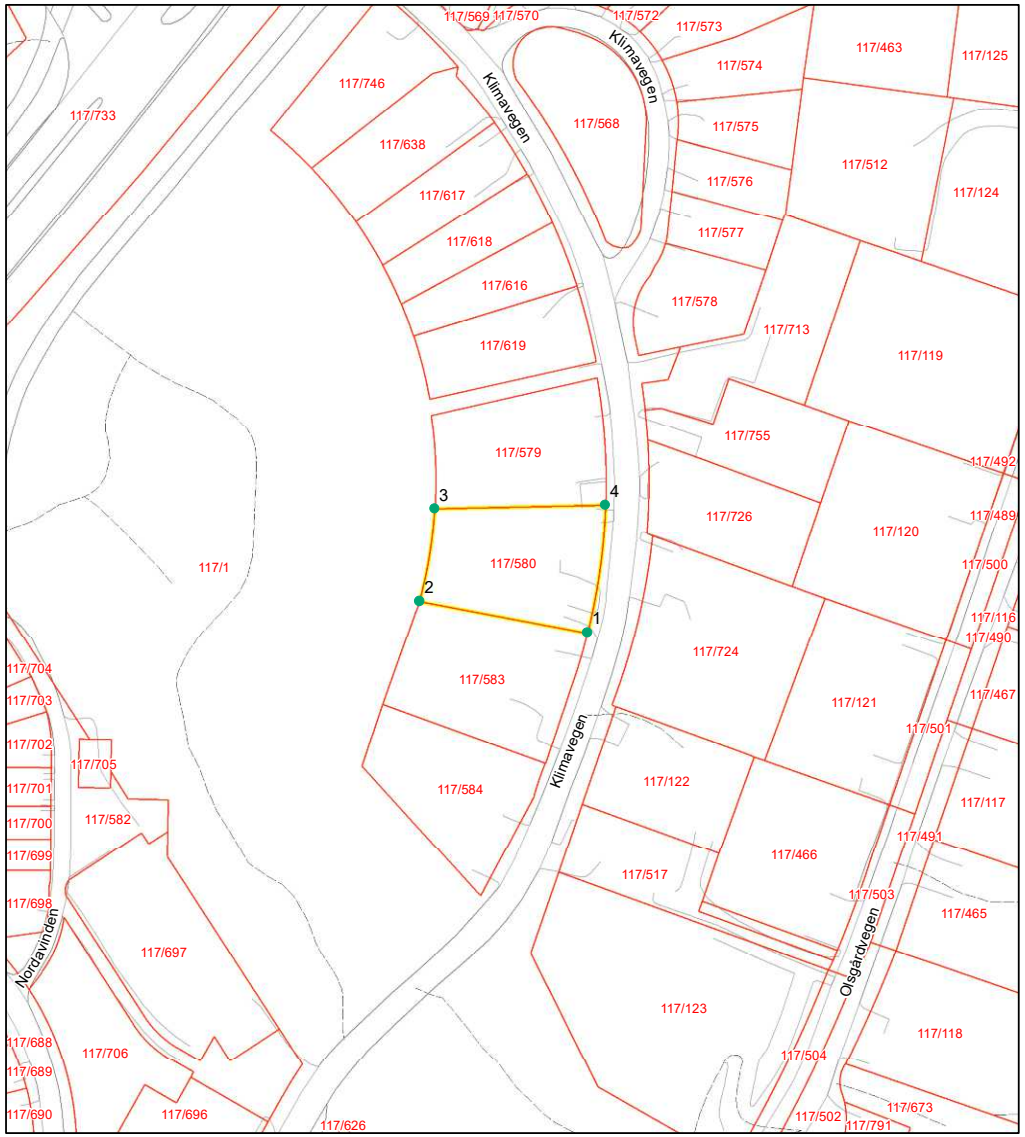
Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Klimavegen 56, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/580/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 666 m□
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-12

N

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



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 12.9.2025

**Areal og koordinater:**

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 666.2 | | EUREF89 UTM Sone 33 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7734403.9 | 652650.14 | Ikke spesifisert | 32.09 | Umerket | | Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 12 | 0 |
| 2 | 7734409.77 | 652618.59 | Ikke spesifisert | 17.54 | Umerket | | Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 12 | 84 |
| 3 | 7734427.04 | 652621.46 | Ikke spesifisert | 32.07 | Umerket | | Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 12 | 0 |
| 4 | 7734427.72 | 652653.52 | Ikke spesifisert | 24.1 | Umerket | | Teodolitt med elektronisk avstandsmåler | 12 | 116.001 |



# Reguleringsplan

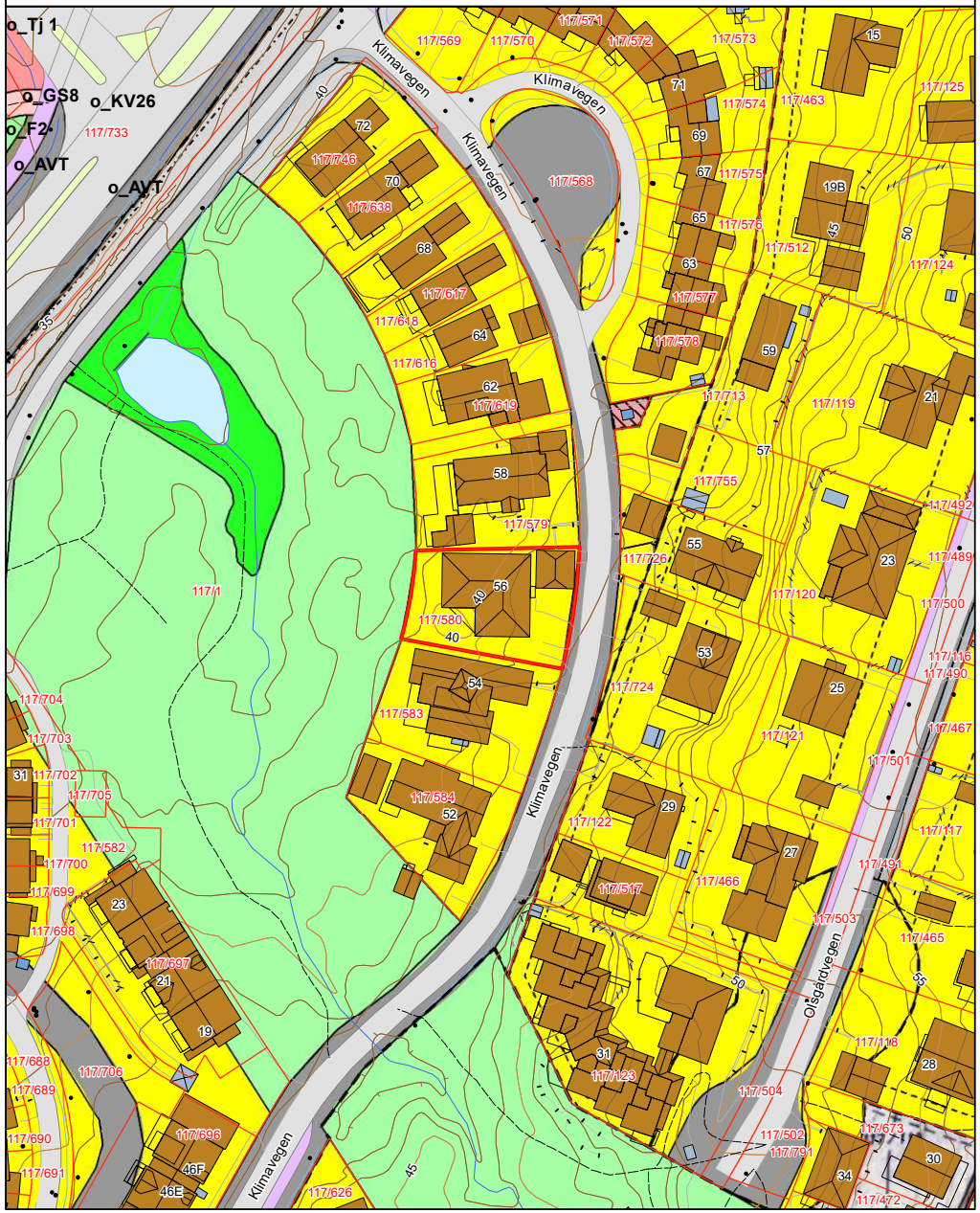
Adresse: Klimavegen 56, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/580/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1126
Ikrafttredelsesdato: 17.4.1989

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-12

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N



# Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

## Eiendomsgrenser

**noyaktighet**

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

## Anlegg

- Gjerde
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- MurLoddrett
- Skjerm
- Voll

## TraktorvegStiLinje

- Sti

## Vann linje

- Bekk, kanal, grøft (smal)
- Innsjøkant
- Kanal, grøft
- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

## Bygningsflater

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

## Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vannflate
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- Formålgrense
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 3040 - Friområde
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Park
- Annet friområde
- Friluftsområde (på land)
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

# Pågående regulering

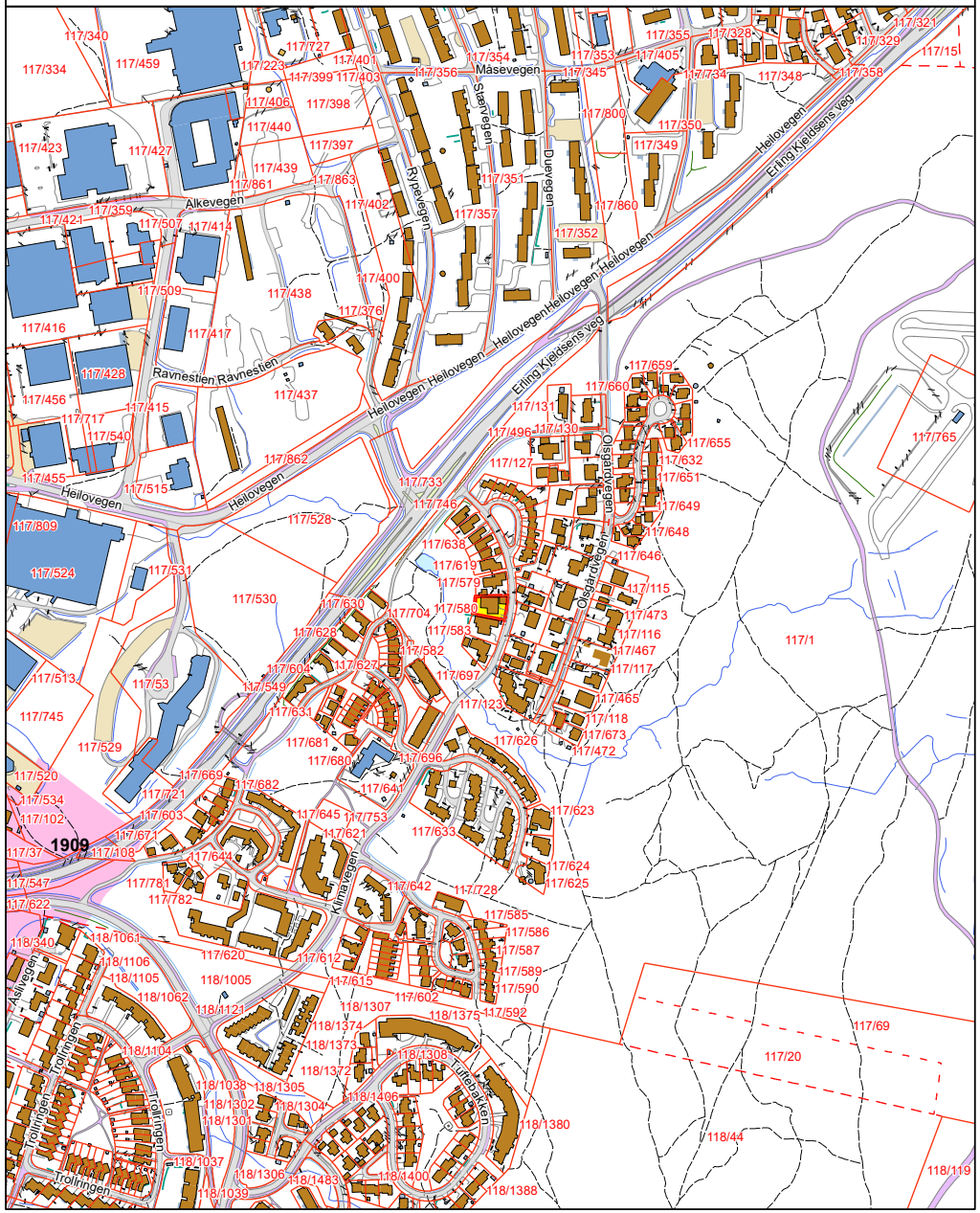
Adresse: Klimavegen 56, 9015 TROMSØ
Gnr/Bnr: 117/580/0/0
Planident:

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-09-12

**Tromsø kommune**
Byutvikling

N

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen.



BHo1126

4 sider

4



EGENGODKJENT 16/8-89
ORDFØREREN I TROMSØ

GJELDER OGSÅ BEBYGGELSEPLAN 1151.

**TROMSØ KOMMUNE**
**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OLSGÅRD VEST - REVISJON II, PLAN 504-1126.**

Dato..... 19.01.89
Dato for siste revisjon.....
Dato for kommunestyrets vedtak..... 16.08.89
Dato for egengodkjenning/stadfesting..... 16.08.89

I

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

II

Området er regulert til følgende formål i medhold av plan- og bygningslovens § 25 nr:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **1.** | **BYGGEOMRÅDER** | **4.** | **FRIOMRÅDER** |
| 1.1 | Boliger | 4.1 | Park |
| 1.2 | Off. bygninger | | |
| **3.** | **TRAFIKKOMRÅDER** | **7.** | **FELLESOMRÅDER** |
| | | 7.1 | Felles området for parkering |
| 3.1 | Gangveg og fortau | | |
| 3.2 | Kjøreveg | | |

III

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

**1. BYGGEOMRÅDER**

**1.1 Boliger**

Feltene D og E er avsatt til boligformål.

For D gjelder:

a) Langs feltets begrensing mot øst og nord kan det bygges 3 etasjer med unntak av enkelte oppbygg hvor det kan bygges 4 etasjer. I feltet forøvrig tillates 2 etasjer.

c) Bygget bruttoareal skal ikke overstige 45% av feltets areal.

b) Langs feltets begrensning mot nord og øst skal bygningene tjene som leskjerm med passasjer ut til friområdet. Den øvrige bebyggelsen skal ha en mer åpen struktur.



c) Bygninger og beplantning skal utformes og plasseres slik at det gir gode sol og utsiktsforhold, vindhastigheten i uterom reduseres og snødrift styres med minst mulig ulempe for boliger og drift og vedlikehold av veger.

d) Feltet forbindes med feltene A og C utenfor planområdet med gangvegsforbindelser. Trasèens plassering blir i grenseområdet mellom boligareal og areal for barnehage/nærmiljøhus.

e) Det skal avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig.

f) Fasader og tak skal isoleres slik at ekvivalent flystøynivå EFN ikke overstiger 35 dBA innendørs.

g) Som vist på reguleringskartet anlegges voll med eventuelle andre innretninger for støyskjerming som skal redusere trafikkstøy fra RV 862 til maks 55 dBA utendørs.

For felt E gjelder:

i) Feltet skal bebygges med småhusbebyggelse med maksimalt 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate bygg med underetasje i tillegg der hvor terrenget ligger til rette for det.

j) Bygget bruttoareal skal ikke overstige 35% av feltets areal.

k) Bygninger skal utformes slik at vindhastighet i oppholdssoner reduseres og snødrift styres med minst mulig ulempe for boliger og drift og vedlikehold av veger.

1.2 Offentlige bygninger.

a) På areal for barnehage kan oppføres bygning for barnehage/ fritidshjem/nærmiljøfunksjoner. Byggehøyden skal ikke overstige 2 etasjer og bygget bruttoareal skal ikke overstige 25% av tomtearealet.

b) Det avsettes minst 10 parkeringsplasser for betjening og besøkende.

**3. TRAFIKKOMRÅDER**

3.1 Gangveg

a) Reguleringskartet viser fortau og separat gangveg. Brøytelengde til deponeringsplass bør ikke overstige 75 m.

3.2 Kjøreveg

a) I tillegg til kjørebane avsettes plass til grøfteareal, snølagring, nødvendig støyvoll og/eller skjerm som vist på reguleringskartet. Brøytelengde til deponeringsplass bør ikke overstige 75 m.

c) Fri høyde over riksveg 862 skal være 4,75 m.

**4. FRIOMRÅDER**

a) Vegetasjonen skal behandles som en klimaskjerm. En berenset snølagring kan tillates i friområdene.

b) Som vist på reguleringskartet anlegges voll med eventuelle andre innretninger for støyskjerming som skal redusere trafikkstøy fra RV 862 til maks 55 dBA utendørs.

c) Det anlegges gangsti i trasè som er vist på reguleringskartet.

d) Det tillates montering av parkmøbler, aparater for trim og lek og øvrige anlegg med naturlig tilknytting til friområdet.

e) Bekken tillates demmet opp som vist på reguleringskartet med vannspeil i nivå med cote 35,5 og største dybde 0,5 m. Avløpet fra dammen skal sikres med rist.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 24 skal det godkjennes bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28 - 2 før det kan gis byggetillatelse innenfor feltene D og E.

Bebyggelsesplaner for feltene D og E skal vise:

- plassering av atkomst til feltet
- tomtedeling, felles og private uteområder
- lekeplasser og beplantning
- bygningers plassering, høyde og takform
- nytt terrengnivå
- interne kjøre- og gangveger's utforming og stigning
- parkering
- plassering av transformator
- eksisterende vegetasjon som bevares
- for felt E skal det vises atkomst til nedre del av Olsgårdvegen 21, 23 og 25

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende

**FELLESBESTEMMELSER**

1. Det skal ikke gis brukstillatelse for boliger eller barnehage før kravene til utendørs og innendørs støynivå i disse bestemmelsene er tilfredstilt.

2. Beregninger eller resultater av modellforsøk skal dokumentere at bestemmelsene om solforhold støynivå og snølagring tilfredsstilles.

3. Det skal ikke tillates bygging eller tilrigging før det foreligger godkjent plan for marksikring og plassering av anleggsrigg.

4. Det tillates oppført nødvendige provisorier og midlertidig bruk av bygninger til arrangement av en boligutstilling. Dette er



begrenset til 1 år.

5. Etter at denne reguleringsplanen er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.

Plansjefen/PH

B131187
4 exdrs

4 1

EGENGODKJENT 16/8-89
ORDFØREREN I TROMSØ

TROMSØ KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OLSGÅRD VEST - REVISJON II, PLAN 504-1126.** Gjelder også plan 504-1187

Dato..... 19.01.89
Dato for siste revisjon.....
Dato for kommunestyrets vedtak..... 16.08.89
Dato for egengodkjenning/stadfesting..... 16.08.89

I

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

II

Området er regulert til følgende formål i medhold av plan- og bygningslovens § 25 nr:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | BYGGEOMRÅDER | 4. | FRIOMRÅDER |
| 1.1 | Boliger | 4.1 | Park |
| 1.2 | Off. bygninger | | |
| 3. | TRAFIKKOMRÅDER | 7. | FELLESOMRÅDER |
| | | 7.1 | Felles området for parkering |
| 3.1 | Gangveg og fortau | | |
| 3.2 | Kjøreveg | | |

III

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

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

Feltene D og E er avsatt til boligformål.

For D gjelder:

a) Langs feltets begrensing mot øst og nord kan det bygges 3 etasjer med unntak av enkelte oppbygg hvor det kan bygges 4 etasjer. I feltet forøvrig tillates 2 etasjer.

c) Bygget bruttoareal skal ikke overstige 45% av feltets areal.

b) Langs feltets begrensning mot nord og øst skal bygningene tjene som leskjerm med passasjer ut til friområdet. Den øvrige bebyggelsen skal ha en mer åpen struktur.



c) Bygninger og beplantning skal utformes og plasseres slik at det gir gode sol og utsiktsforhold, vindhastigheten i uterom reduseres og snødrift styres med minst mulig ulempe for boliger og drift og vedlikehold av veger.

d) Feltet forbindes med feltene A og C utenfor planområdet med gangvegsforbindelser. Trasèens plassering blir i grenseområdet mellom boligareal og areal for barnehage/nærmiljøhus.

e) Det skal avsettes 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig.

f) Fasader og tak skal isoleres slik at ekvivalent flystøynivå LEN ikke overstiger 35 dBA innendørs.

g) Som vist på reguleringskartet anlegges voll med eventuelle andre innretninger for støyskjerming som skal redusere trafikkstøy fra RV 862 til maks 55 dBA utendørs.

For felt E gjelder:

i) Feltet skal bebygges med småhusbebyggelse med maksimalt 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate bygg med underetasje i tillegg der hvor terrenget ligger til rette for det.

j) Bygget bruttoareal skal ikke overstige 35% av feltets areal.

k) Bygninger skal utformes slik at vindhastighet i oppholdssoner reduseres og snødrift styres med minst mulig ulempe for boliger og drift og vedlikehold av veger.

1.2 Offentlige bygninger.

a) På areal for barnehage kan oppføres bygning for barnehage/fritidshjem/nærmiljøfunksjoner. Byggehøyden skal ikke overstige 2 etasjer og bygget bruttoareal skal ikke overstige 25% av tomtearealet.

b) Det avsettes minst 10 parkeringsplasser for betjening og besøkende.

3. TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Gangveg

a) Reguleringskartet viser fortau og separat gangveg. Brøytelengde til deponeringsplass bør ikke overstige 75 m.

3.2 Kjøreveg

a) I tillegg til kjørebane avsettes plass til grøftearealer, snølagring, nødvendig støyvoll og/eller skjerm som vist på reguleringskartet. Brøytelengde til deponeringsplass bør ikke overstige 75 m.

c) Fri høyde over riksveg 862 skal være 4,75 m.

4. FRIOMRÅDER

a) Vegetasjonen skal behandles som en klimaskjerm. En berenset snølagring kan tillates i friområdene.

b) Som vist på reguleringskartet anlegges voll med eventuelle andre innretninger for støyskjerming som skal redusere trafikkstøy fra RV 862 til maks 55 dBA utendørs.

c) Det anlegges gangsti i trasè som er vist på reguleringskartet.

d) Det tillates montering av parkmøbler, aparater for trim og lek og øvrige anlegg med naturlig tilknytting til friområdet.

e) Bekken tillates demmet opp som vist på reguleringskartet med vannspeil i nivå med cote 35,5 og største dybde 0,5 m. Avløpet fra dammen skal sikres med rist.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 24 skal det godkjennes bebyggelsesplan etter plan- og bygningslovens § 28 - 2 før det kan gis byggetillatelse innenfor feltene D og E.

Bebyggelsesplaner for feltene D og E skal vise:

- plassering av atkomst til feltet
- tomtedeling, felles og private uteområder
- lekeplasser og beplantning
- bygningers plassering, høyde og takform
- nytt terrengnivå
- interne kjøre- og gangveger's utforming og stigning
- parkering
- plassering av transformator
- eksisterende vegetasjon som bevares
- for felt E skal det vises atkomst til nedre del av Olsgårdvegen 21, 23 og 25

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende

**FELLESBESTEMMELSER**

1. Det skal ikke gis brukstillatelse for boliger eller barnehage før kravene til utendørs og innendørs støynivå i disse bestemmelsene er tilfredstilt.

2. Beregninger eller resultater av modellforsøk skal dokumentere at bestemmelsene om solforhold støynivå og snølagring tilfredsstilles.

3. Det skal ikke tillates bygging eller tilrigging før det foreligger godkjent plan for marksikring og plassering av anleggsrigg.

4. Det tillates oppført nødvendige provisorier og midlertidig bruk av bygninger til arrangement av en boligutstilling. Dette er



begrenset til 1 år.

5. Etter at denne reguleringsplanen er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen.

Plansjefen/PH

# KLIMAVEGEN 56

## Nabolaget Åsli/Workinnmarka nord/Olsgård - vurdert av 72 lokalkjente

**NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR**

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Klimavegen nord**<br>Linje 71 | **1 min**<br>0.1 km |
| **Tromsø lufthavn Langnes** | **5 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Workinnmarka skole (1-7 kl.)**<br>201 elever, 13 klasser | **13 min**<br>1.1 km |
| **Mortensnes skole (1-7 kl.)**<br>246 elever, 16 klasser | **18 min**<br>1.5 km |
| **Tromsø International School (1-10 kl.)**<br>181 elever, 13 klasser | **19 min**<br>1.6 km |
| **Langnes skole (8-10 kl.)**<br>413 elever, 29 klasser | **14 min**<br>1.2 km |
| **NTG-U Tromsø (8-10 kl.)**<br>96 elever, 6 klasser | **16 min**<br>1.3 km |
| **Breivang videregående skole**<br>156 elever, 12 klasser | **18 min**<br>1.5 km |
| **Ishavbyen vgs. avd. Breivika**<br>800 elever, 48 klasser | **7 min**<br>3.3 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| **Moxy Tromsø** | **12 min** |
| **Moxy Tromsø - Huldervegen 2 AS** | **12 min** |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 95/100

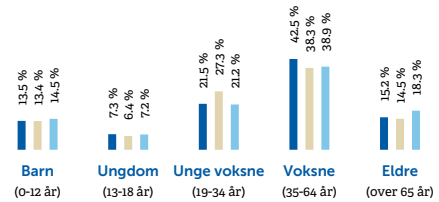
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 93/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 80/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Åsli/Workinnmarka nord/Ol... | 1 548 | 726 |
| Tromsø | 61 644 | 33 829 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Olsgård barnehage (1-5 år)**<br>47 barn | **3 min**<br>0.2 km |
| **Workinnmarka barnehage (0-5 år)**<br>48 barn | **11 min**<br>0.9 km |
| **Polarhagen barnehage (1-5 år)**<br>28 barn | **13 min**<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Håpet** | **8 min** |
| **Eurospar Langnes** | **12 min** |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

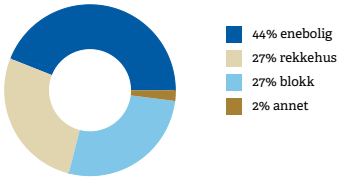
## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Bo i Nord, Tromsø, Balløkke**<br>Ballspill | **4 min**<br>0.4 km |
| **Polarhallen**<br>Fotball | **8 min**<br>0.7 km |
| **SATS Langnes** | **13 min** |
| **Feel24 Håpet** | **17 min** |

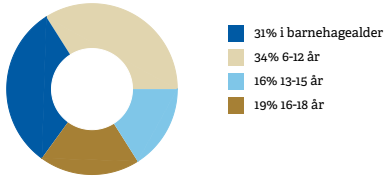
## BOLIGMASSE



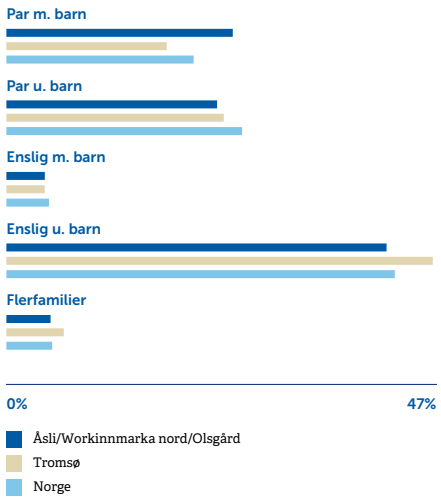

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Jekta Storsenter** | **14 min** |
| **Boots apotek Jekta** | **10 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



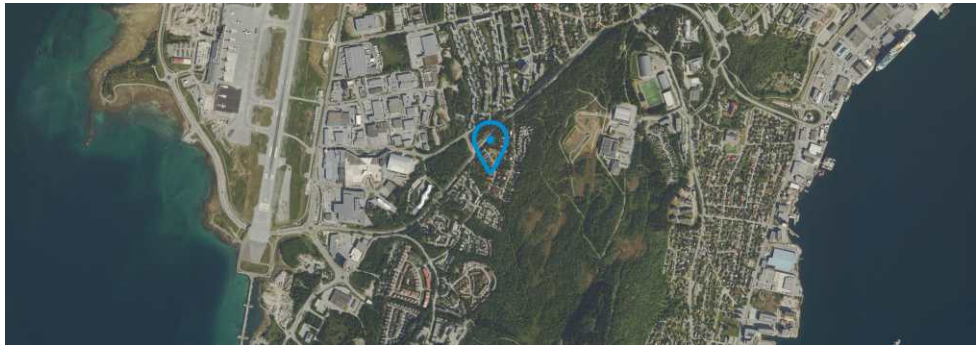

## FAMILIESAMMENSETNING

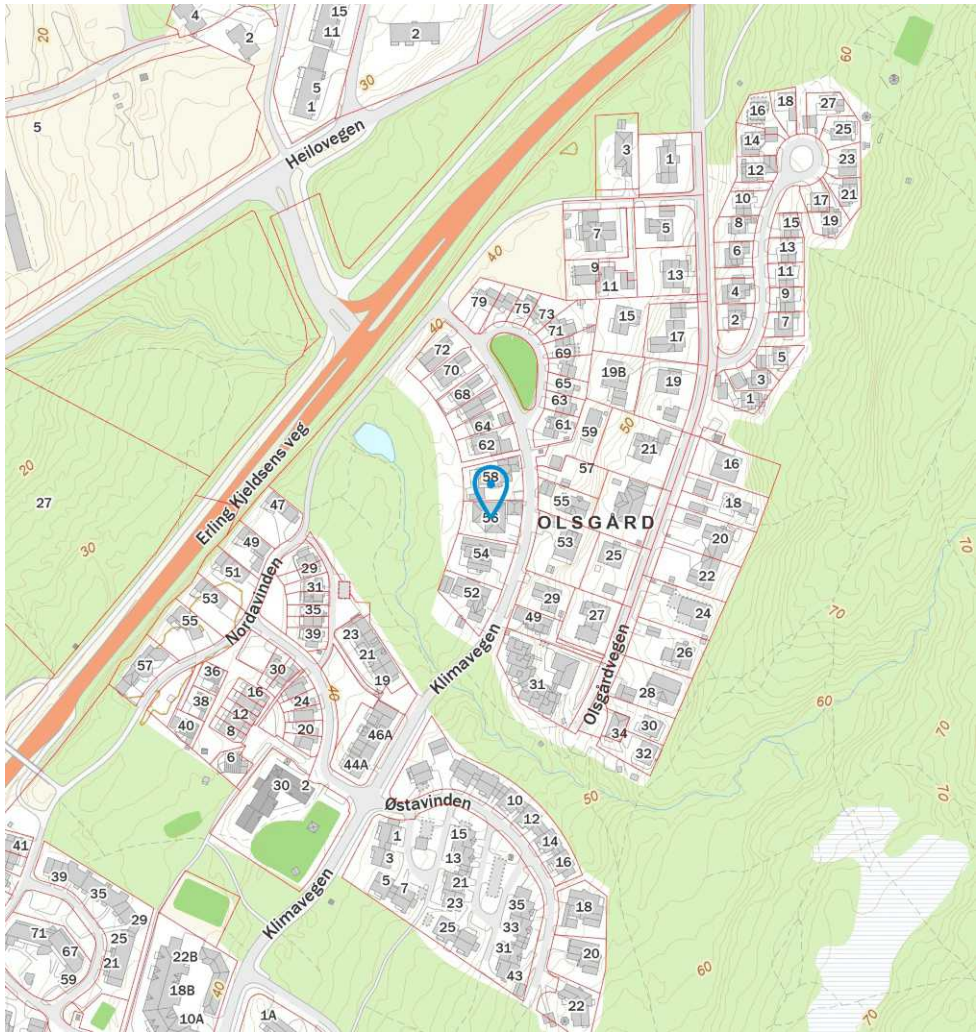



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | **29%** | **33%** |
| **Ikke gift** | **60%** | **54%** |
| **Separert** | **8%** | **9%** |
| **Enke/Enkemann** | **3%** | **4%** |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Boligkjøperforsikring

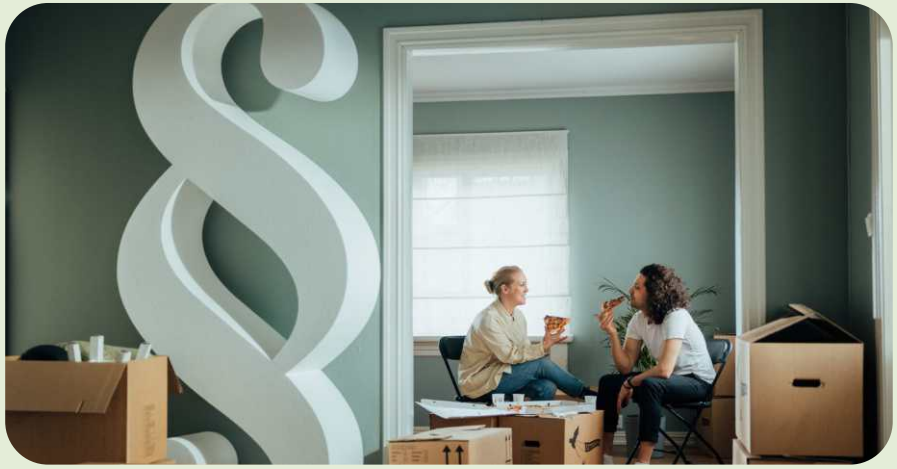
| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 6 500** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 9 900** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 14 400** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## 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 3 400/3 900/3 900 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.

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250176 / Thea Mietinen Røslie, tlf. 992 91 009
Klimavegen 56, 9015 Tromsø.
Gnr. 117, Bnr. 580, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 18250176
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.12.2025

EiendomsMegler 1

Thea Mietinen Røslie
Eiendomsmeglerfullmektig

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

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no