

Velkommen til

Risøyvegen 7, 9020 Tromsdalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Risøyvegen 7
9020 Tromsdalen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 750 000,-
Omkostninger	kr	169 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 919 840,-

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1964
BRA/BRA-i	203 / 177 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til en romslig og innholdsrik tomannsbolig med garasje og solrik balkong i hjertet av Tromsdalen, med gangavstand til skole, barnehage, butikk, Fjellheisen og fantastiske turområder. Kort vei til sentrum - kun ca. 2,5 km.

Hovedelen inneholder blant annet 2 stuer, 4 soverom og to bad. Perfekt for familier som ønsker plass. Kjelleretasjen er innredet med 3 rom og et bad. Selger leier dette i dag ut som 2 hybler(ikke søkt godkjent).

Boliger er
oppgradert med blant annet nyere tak (2015), bad (2017/2020), etterisolering og luft-til-luft varmepumpe.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Terje Opland
Eiendomsmegler

+47 958 87 000
terje.opland@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Risøyvegen 7, 9020 Tromsdalen

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 753, Tromsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 750 000,-
Omkostninger	kr	169 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 919 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 955 640,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 168 750,-
.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Boligkjøperforsikring Help med Advokatforsikring for boligeiere ene-/tomannsbolig, tomt kr 19 300,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 169 840,- 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 26 752,- 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.

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: 177 m²
BRA - e: 26 m²
BRA totalt: 203 m²
TBA: 31 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
4
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
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje samt oppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 433 m² på eiet tomt.

Flat tomt med plen og prydvekster. Gruset gårdsplass.

Eiendommen har tinglyst veirett over Risøyvegen 5. Kopi av erklæringen ligger vedlagt. Begge eiendommen har felles vedlikeholdsplikt for veien.

Skillelinjen mellom Risøyvegen 5 og 7 er noe usikker ref, vedlagte grunnkart. Da dette ikke er nærmere avklart eller fått oppmålt fra kommunen så kan det være avvik på opplyste tomtestørrelse.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Drenering skiftet i 2014, ref egenerklæring.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrengforhold:
Det er relativt flatt terreng rundt boligen.
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Gjenstår endel av avløpsrør fra byggeår.

Byggeår
1964 Påbygget i 1980 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 46 m²: Gang, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom,
og 2 soverom,.

1. etasje
BRA-i 49 m²: Entré, 3 soverom, bad/vaskerom og hall
m/trapp.
BRA-e 26 m²: Garasje.

2. etasje
BRA-i 82 m²: Soverom, bad, stue/kjøkken og gang.

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 bygnings godkjente tegninger. Dette gjelder:
- Innredning av kjeller fra bodareal/ikke utgravd areal til oppholdsrom og bad (søknadspliktig tiltak).
- Etablering av inngangsdør til kjeller. (søknadspliktig tiltak).
- fjerning av innvendig trapp mellom kjeller og 1 etg. (søknadspliktig tiltak).
- Etablering av soverom i 2 etg hvor kjøkkenet var før. Kjøkken er flyttet til del av stue. (ikke søknadspliktig tiltak).
- Badet i 2.etasje.var tidligere vaskerom og en liten luftebalkong (søknadspliktig tiltak - fasadeendring).
- Vinduer i kjeller samt på kjøkken er endret i størrelse (søknadspliktig tiltak - fasadeendring).
- Balkong er utvidet (søknadspliktig tiltak - fasadeendring). .

Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Standard
Boligen fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og fliser. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken u-etg:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 2 etg:
Badet er pusset opp i 2017. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Elektrisk styrt vifte. Veggene har fliser. Malt huntonitt i tak. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Bad 1 etg:
Badet er pusset opp i 2020. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin med avløp til sluk.
Klargjort for montering av dusj kabinett. Elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skyvedørsgarderobe soverom.
TG2:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad u-etg:
Badet er pusset opp i 2014. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
TG2:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Innvendige overflater:
Gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
TG2:
• Det er funnet skader/ løse fliser i entrè.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted
Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i boligen.
TG2:
• Pipa har rennemerker etter sotvann.
• Pipehatt bør monteres selv om pipen ikke er i bruk for å hindre regnvann og komme ned i pipen.

Rom under terreng:
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
TG2
• Enkelte dører må justeres.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Åpen stamme montert i kjeller i rom med sluk.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner:
Luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank fra 2014 på ca. 300 liter.
TG2:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer.

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:
Punkt 2 faglært arbeid:
2014 - Koblet trykkrør i kjeller deriblandt bad. Utført av Rørlegger Tromsdalen.
2014 - Koblet elektrisk i kjeller, deriblandt bad. Utført av Norel.
2017 - Koblet elektrisk i oppe deriblandt bad. Utført av Norel.
2020 - Elektrisk bad 1. etasje. Utført av Haneseth Tromsø.
2020 - Snekkerarbeider, inkludert avretting av gulv og legging av våtromsplater bad 1. etg Uført av Robertsen, Jim Arne ENK.
2020 - Avløpsrør bad 1. etg . Uført av Rørlegger tjenester As.
Punkt 2 ufaglært arbeid:
2014 - Bygget opp bad i kjeller ble foretatt av Huseier samt en snekkerlærling. Ble lagt nybunnledning(avløp) i kjeller av huseier, kontrollert av rørlegger fra vvs24.
2017 - Bad i 2 etablert, Opprinnelig vaskerom og luftebalkong revet og bad bygget opp fra grunnen av. Huseier har gjort alt unntatt kobling av elektrisk selv. Vegger bygget opp med Rupanel med våtromsplater dekket med smøremembran i våtsonen.
2020 - Huseier har selv lagt membran på alle tre bad, I hoveddsak heydi produkter med membranduk på gulv og mansjetter rundt alle rørgjennomføringer. Fliskledde vegger i baderom i 2.etg er påført smøremembran i våtsonen med mansjetter rundt alle rørgjennomføringer, plateskjøter, hjørner og overgang gulv/vegg med fiberremse.

Punkt 4:
Har vært en mindre vannlekkasje rundt pipe i 2014, denne ble midlertidig utbedret lokalt før det ble lagt nytt tak i 2015. Tak lagt av Petersen Blikk. Etterisolering med blåseisolering trefiberisolajson utført av Isobygg.

Punkt 5 faglært arbeid:
2015 - Nytt tak med nye beslag ,pipebeslag, nye takrenner og nedløpsrør. Utført av Petersen blikk.
Punkt 5 ufaglært arbeid:2014 - I perioden 2014-2017. På den eldste delen av boligen er store deler av fasade etterisolertfra utsiden 10 cm isolasjon, kryss-isolert med ny vindsperre tapet til vinduene.. Alle vinduene og ytterdøreri denne delen av boligen er byttet i denne tidsperioden. I den delen som ble oppført på 80 tallet(over garasjen) er det ikke gjort noe med fasaden.
2023 - Langveggen under veranda med 5 cm isolasjon med nyvindsperre.
Punkt 6:

Vinduet i den verandadøren mot luftebalkongen på øversiden er punktert.

Punkt 7 ufaglært arbeid:
2020 - Satt inn ny garasjeport og kledd garasjens front med ny kledning.

Punkt 8:
Er litt skjevheter i gulv i huset, men ikke veldig merkbart. Over garasjeporten ser man at det har seget en del over tid.

Punkt 11 faglært arbeid:
2014 - Drenering skiftet, lagt vortepapp og isolert med 5+5 cm styrofoam, nye drensledninger og ny sandfangerkum. Utført av Maskin og eiendom AS.
Punkt 11 ufaglært arbeid:
Huseier var hjelpemann ved legging av vortepapp og Styrofoam. Pusset styrfoam over bakken selv.

Punkt 12 ufaglært arbeid:
En del råte ved luftebalkonger på øversiden, og veranda på nedsiden.
2015 - I forbindelse med etterisolering av vegg over inngangsparti ble eldre luftebalkong fjernet. Her var det en del råte som ble fjernet og erstattet med nye bjelker.
2017- Veranda på nedsiden fjernet og bygget opp på nytt, samtidig ble fasaden skiftet. En del råteutsatte deler byttet ut.

Punkt 13:
2020 - Sølvkre i små mengder. behandlet med spray av permetrin i hele boligen har ført til at disse er borte nå.

Punkt 15 faglært arbeid:
2014 - Lagt nytt vanninntak fra felles ledning delt med nabo vegg i vegg. Uført av vvs24.
2014- Ny kloakkledning fra hus ut til felles knutepunkt med nabo vegg i vegg. Det ble også etablert spylepunkt for resten av ledningen. Uført av Maskin og eiendom as.
2014 - Store deler av felles avløpsledning med flere naboer i området ble boret opp og det ble lagt nytt rør inni det gamle. Ble administrert av en av naboene så vet ikke hvilket firma som utførte, Men tror det var Høytrykksvakta.
2020 - Ny vannledning fra Offentlig ledning i Myrvegen inn til felles knutepunkt med naboen vegg i vegg. Uført av Høytrykksvakta AS.
2014 - Koblet nye trykkrør (sanipex) og åpent anlegg på bad i kjeller og opp til bad i 1.etasje. Ny varmtvannstank. Utført av Rørleggeren Tromsdalen.
Punkt 15 ufaglært arbeid:
2014 - Fra 2014 og frem til 2020 ble alt av innvendig avløp byttet, stort sett utført av huseier (foruten bad i 1.etg). Ny bunnledning ble kontrollert av rørlegger fra vvs24 før gulvet ble støpt igjen.
2014 - Strekking av Rør i rør i kjellergulv før innstøping, Koblingen ble foretatt av Rørleggeren Tromsdalen AS.
2017 - 2017 til 2020 Ble nye trykkrør lagt til kjøkken og bad i 1.og 2. etasje. Lagt av huseier selv.
Punkt 18 faglært arbeid:
Montering av varmepumpe. Utført av Multi Montering as.

Punkt 20 ufaglært arbeid:
2017 - Vedovn i 2 etasje fjernet og pipehull tettet. Pipen er ikke i bruk i dag.

Punkt 23 faglært arbeid:
2014 - det elektrisk anlegget i kjelleren ble bygget opp. Uført av NorEL.
2015 - Store deler av det elektriske anlegget i 2 etasje skiftet, samtidig ble det etablert ny innmat i sikringsskap. Uført av NorEL.
2020 - Hele det elektriske anlegget i 1, etasje skiftet ut. Uført av Haneseth.
2022 - el-billader med overspenningsvern. Uført av NorEL.
Punkt 23 ufaglært arbeid:
2014 - 2026 - Lagt skjult anlegg og montert bokser selv før elektriker koblet. Montert noen lamper/spotter og dimmere selv.

Punkt 26:
Veranda utvidet, inngangsdør til kjeller satt inn og nedgang med overbygg etablert. Vinduer i kjeller samt på kjøkken er endret i størrelse. Badet i 2.etasje.var tidligere vaskerom og en liten luftebalkong. Ikke søkt godkjent hos kommunen.

Punkt 27:
Kjeller revet ned til betong, bygget opp og tatt i bruk som boareal i 2014.

Punkt 30:
To hybler med felles kjøkken og bad etablert i kjeller. Ikke søkt godkjent hos kommunen.

Punkt 31:
Hyblene har egen inngang, Innvendig trapp er fjernet.

Punkt 38 ufaglært arbeid:
2017 - Kjøkken etablert i hoveddelen av huseier selv.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekke:
Papp membrantekking type mestertekke eller tilsvarende fra 2015.
TG2:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i metall fra 2015.
Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Spis del med selvrensende vinduer fra 2017. Ellers vinduer fra 2015 noen 3 lags vindu fra 1981. Et vindu i kjeller fra byggeår.
TG2:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkongdør over garasje:
Bygningen har malt balkongdør i tre.
TG2:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Balkonger/terrasser:
Altan er utført i trekonstruksjoner. Naturlig vedlikehold som oljing av dekke etc. kan påregnes.

Balkonger, terrasser over garasjedel:
Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord.
Beskrivelse
TG3:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke.

Beliggenhet
Eiendommen har en svært attraktiv og familievennlig beliggenhet i hjertet av Tromsdalen. Her bor du med kort gangavstand til skole, barnehage, dagligvare, idrettsanlegg og flotte turområder. Fjellheisen ligger like i nærheten og byr på turmuligheter både sommer og vinter. Det er også gode bussforbindelser og kort vei til sentrum - kun ca. 2,5 km. Området er kjent for trygge omgivelser, lite trafikk og nærhet til alt man trenger i hverdagen.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 vedannonsert 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
Det gjøres oppmerksom på at selger er ansatt i Sparebanken Nord-Norge, men er ikke nærstående i henholdt til Eiendomsmelgerlovens paragraf 5,3.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1963 noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger dog tegninger fra byggeår i kommunes arkiv som ligger vedlagt.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for påbygging av Risøyvegen 5 og 7 datert 30.09.82 men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk. Varmekabler på bad. Varmepumpe montert i stue.

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
Se vedlagte attest.

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra GlobalConnect.

Adgang til utleie
Det er etablert en hybler i u- etg som leies ut for 10 600,- pr mnd med 3 mnd oppsigelse.
Ved overtakelse før oppsigelsestiden utløper, overtar kjøper leieforholdet.

Deler av boligens areal i underetasjen er utleid og fremstår som en egen boenhet, da trapp ned fra hoveddel er fjernet. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen og rommene er heller ikke godkjent til varig opphold. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet som er i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til - boligbebyggelse iht. reguleringsplan , plan-ID 0526. Ikrafttredelse 28.08.1996 og kommuneplan Plan-ID 0142. Ikrafttredelse 29.03.2017.

Eiendommen ligger innenfor fortettingsområde.

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 1 282 357,- for 2024
Sekundærverdi kr 5 129 429,-.

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
Leif Gunnar Kristiansen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 402319
Dato: 09.03.1989
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om vedlikehold

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
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 500,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 12-03-2026 av Øyvind Smith-Meyer i Byggcon Nord 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 12.03.26
Energiattest, datert 12.03.26
Selgers egenerklæring, datert 08.03.26
Bygningstegninger, datert 22.03.63 og 12.03.80
Midlertidig brukstillatelse - tilbygg, datert 28.11.82
Grunnkart, datert 20.02.26
Kommuneplan, datert 29.03.17
Reguleringsplan, datert 28.08.96
Tinglyst veirett, datert 27.08.65

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
Terje Opland
Eiendomsmegler
Telefon: 958 87 000
Epost: terje.opland@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 65, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

















































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.



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.

RISØYVEGEN 7

Nabolaget Storsteintun/Lilleaksla - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Risøyvegen Linje 26, X27	**3 min** 0.3 km
Tromsø lufthavn Langnes	**15 min**

SKOLER

Tromsdalen skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	**11 min** 1 km
Reinen skole (1-7 kl.) 372 elever, 24 klasser	**17 min** 1.5 km
Tromstun skole (8-10 kl.) 424 elever, 36 klasser	**20 min** 1.7 km
Tromsdalen videregående skole 615 elever, 25 klasser	**23 min** 2 km
Ishavbyen vgs.avd. Rambergan	**7 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Pyramiden	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

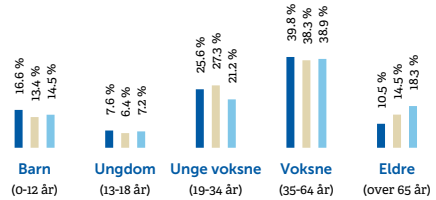
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Storsteintun/Lilleaksla	1 151	513
Tromsø	61 644	33 829
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fjellvegen barnehage (1-5 år) 68 barn	**2 min** 0.1 km
Tromsdalen barnehage (1-5 år) 52 barn	**10 min** 0.9 km
Kanutten Barnehage (0-5 år) 28 barn	**12 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Eurospar Tromsdalen	**6 min**
Coop Extra Tromsdalen	**10 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

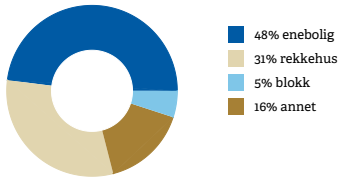
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 81/100

SPORT

Myrveien balløkke Ballspill	**6 min** 0.6 km
Tromsdalen skole Ballspill	**9 min** 0.8 km
Feel24 Tromsdalen	**10 min**
Sprek365 Tromsø Nordbyen	**5 min**

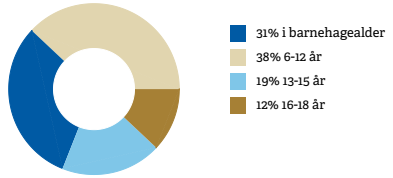
BOLIGMASSE



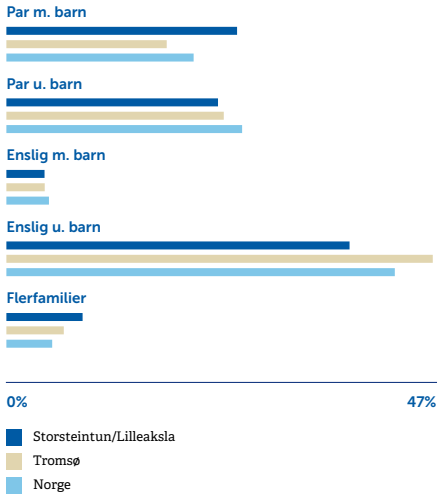
VARER/TJENESTER

AMFI Pyramiden	**14 min**
Apotek 1 Pyramiden	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



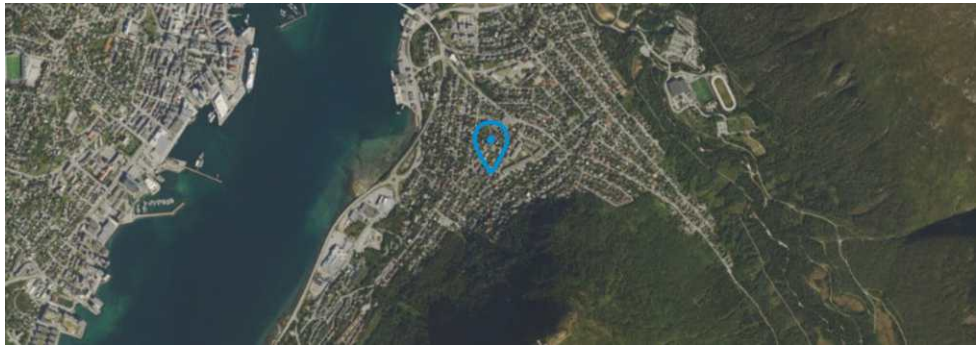
FAMILIESAMMENSETNING

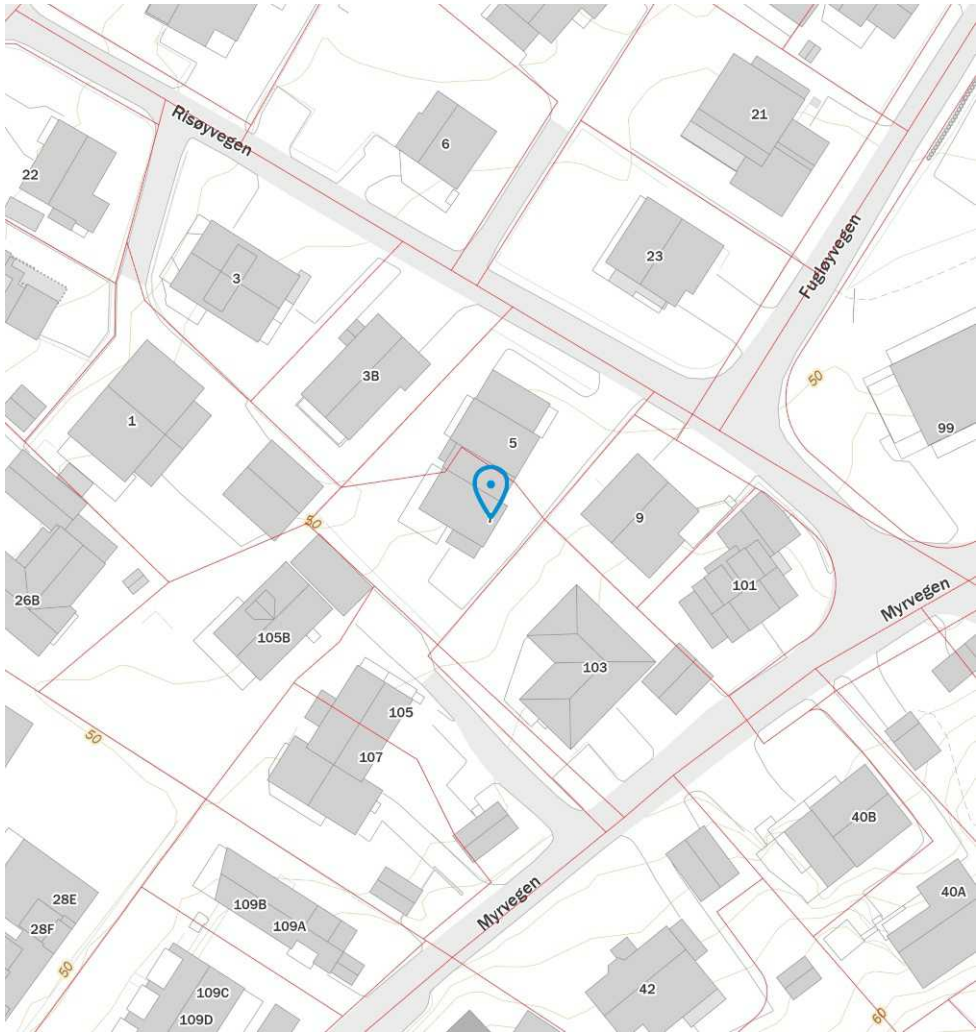


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**24%**	**33%**
Ikke gift	**67%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
TROMSØ kommune
gnr. 17, bnr. 753

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14553-2548 **Eiendomsverdi ref nr:** MK6818

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

BYGGCON BYGGCON

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 18 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

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig oppført ca 1964 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 62år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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
Balkong over garasjedel - Det er påvist råteskader i konstruksjon eller rekkverk.

For øvrig er det gitt TG2 på bygningsdeler som har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Tomannsbolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Papp membrantekking type mestertekke eller tilsvarende.
Renner og nedløp i metall
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Spis del med selvrensende vinduer fra 2017.
Ellers vinduer fra 2015 noen 3 lags vindu fra 1981. Et vindu i kjeller fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan er utført i trekonstruksjoner. Naturlig vedlikehold som oljing av dekke etc. kan påregnes.

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i boligen.
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Veggene har fliser. Malt huntonitt i tak..
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom kjeller.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og fliser. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Åpen rørstamme montert i kjeller i rom med sluk.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Det er relativt flatt terreng rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

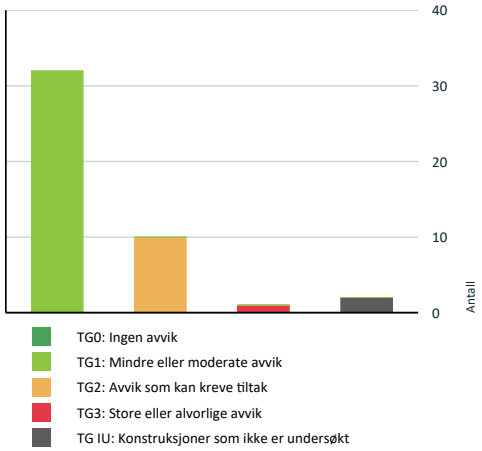
Hybler kjeller er ikke tegnet inn eller søkt godkjenning for. innvendig trapp til kjeller er fjernet og inngangsdør til kjeller er ikke byggemeldt.

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

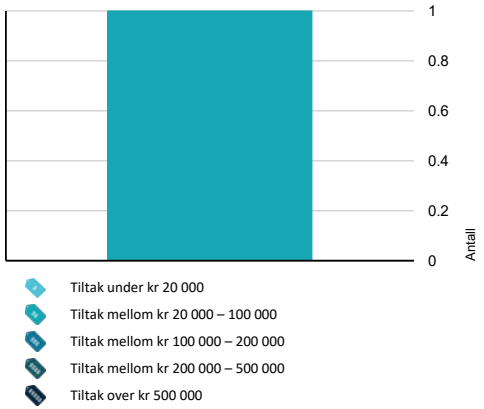
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser over garasjedel.** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør over garasje** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking basert på forenklet vurdering.

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

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Tilbygg stue ca. 1980.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Stue del i 2 etg.
2017	Etterisolering	Blåseull isolert i himlinger.
2015	Nytt tak	Nytt tak med nye beslag ,pipebeslag, nye takrenner og nedløpsrør

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Papp membrantekking type mestertekke eller tilsvarende.

Snødekte flater, begrenset besiktning.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Spis del med selvrensende vinduer fra 2017.
Ellers vinduer fra 2015 noen 3 lags vindu fra 1981. Et vindu i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.





Monteringsavvik.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkongdør over garasje

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak
• Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan er utført i trekonstruksjoner. Naturlig vedlikehold som oljing av dekke etc. kan påregnes.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TG 3 Balkonger, terrasser over garasjedel.

Beskrivelse

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner.
Spaltegulv av impregnert terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp i impregnert konstruksjonsvirke

INNVENDIG

TG 2 Overflater

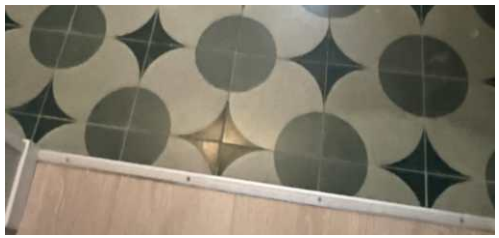
Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er funnet skader/ løse fliser i entrè

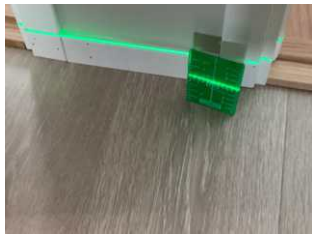
Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.







TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:

• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipe mangler pipehatt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pipehatt bør monteres selv om pipen ikke er i bruk for å hindre regnvann og komme ned i pipen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Malt huntonitt i tak..

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

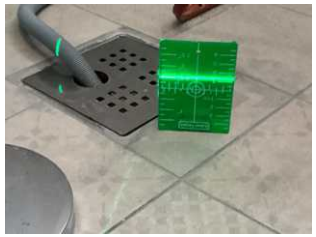
Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

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

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.



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin med avløp til sluk.
Klargjort for montering av dusj kabinett.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapport



åpning i side av innkassing toalett.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

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.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og fliser. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og

Tilstandsrapport

komfyrvakt.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Åpen stamme montert i kjeller i rom med sluk.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe som er i daglig bruk. Som en naturlig del av vedlikehold bør service avholdes med jevne mellomrom og filter renses.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det kan derfor ikke gis noen garanti for at det ikke finnes feil eller mangler ved anlegget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 – 30 år og hvor utskiftninger må påregnes.

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.
   1964
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
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

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?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det mangler kursoversikt på sikringsskap i kjeller.

Generell kommentar

Det bemerkes at det kun er utført en enkel visuell inspeksjon av anlegget. På generelt grunnlag bør det utføres en el.kontroll, da boligen er 72 år.

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Tilstandsrapport





Mangler kurs oversikt på skap i kjeller.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Med etterisolering.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tilstandsrapport



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Gjenstår endel av avløpsrør fra byggeår.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

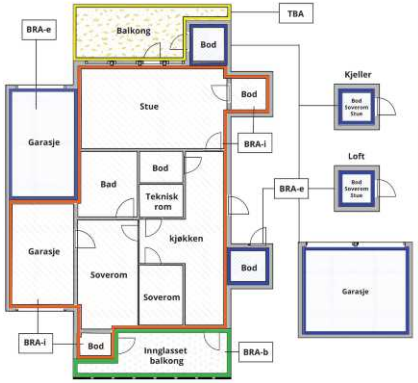
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 2	82			82	31
Etasje 1	49	26		75	
kjeller	46			46	
SUM	**177**	**26**			**31**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Soverom, bad, stue/kjøkken, gang		
Etasje 1	Entré, soverom, bad/vaskerom, hall m/trapp, soverom 2, soverom 3	Garasje	
kjeller	Gang, bod, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, 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 de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Hybler kjeller er ikke tegnet inn eller søkt godkjenning for.
innvendig trapp til kjeller er fjernet og inngangsdør til kjeller er ikke byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring.

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Øyvind Smith-Meyer	Takstingeniør
	Leif Gunnar Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5501 TROMSØ	17	753		0	433.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Risøyvegen 7

Hjemmelshaver
Kristiansen Leif Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral beliggenhet i Tromsdalen. Gangavstand til skole, barnehage, butikk, Fjellheisen og turterreng m.m. Ca 2,5 km fra Tromsø sentrum.

Adkomstvei
Direkte avkjøring fra asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann
Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

Tilknytning avløp
Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått	11	Nei
Fra Infoland	10.03.2026		Gjennomgått	101	Nei
Energirapport	12.03.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	
2	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Risøyvegen 7 , 9020 TROMSDALEN
Gnr 17 - Bnr 753
5501 TROMSØ

Byggcon Troms AS
Stakkevollvegen 65
9010 TROMSØ

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 08.03.2026
Kristiansen, Leif Gunnar

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

Leif Gunnar Kristiansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Risøyvegen 7
9020 Tromsdalen

5501-17/753/0/0

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?:** 2014
   Firmanavn: Rørleggeren Tromsdalen
   Beskrivelse av arbeidet: Koblet trykkrør i kjeller deriblandt Bad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Norel
   Beskrivelse av arbeidet: Koblet elektrisk i kjeller, deriblandt bad
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Norel
   Beskrivelse av arbeidet: Koblet elektrisk oppe deriblandt bad
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Haneseth Tromsø
   Beskrivelse av arbeidet: koblet Elektrisk bad 1. etsje
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Robertsen, Jim Arne ENK
   Beskrivelse av arbeidet: Snekkerarbeider, inkludert avretting av gulv og legging av våtromsplater bad 1. etg
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Rørlegger tjenester as
   Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør bad 1. etg

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Bygget opp bad i kjeller ble foretatt av Huseier samt en snekkerlærling. Ble lagt ny bunnledning(avløp) i kjeller av huseier, kontrollert av rørlegger fra vvs24

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2 etablert, Opprinnelig vaskerom og luftebalkong revet og bad bygget opp fra grunnen av. Huseier har gjort alt unntatt kobling av elektrisk selv. Vegger bygget opp med Rupanel med våtromsplater dekket med smøremembran i våtsonen

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Bad i 1. etasje, huseier utførte membran og flis samt trykkrør

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

• **Ja**

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

Huseier har selv lagt membran på alle tre bad, I hoveddsak heydi produkter med membranduk på gulv og mansjetter rundt alle rørgjennomføringer. Fliskledde vegger i baderom i 2.etg er påført smøremembran i våtsonen med mansjetter rundt alle rørgjennomføringer, plateskjøter, hjørner og overgang gulv/vegg med fiberremse.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Har vært en mindre vannlekkasje rundt pipe i 2014, denne ble midlertidig utbedret lokalt før det ble lagt nytt tak i 2015

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Petersen Blikk

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Isobygg, Tror jeg det var

   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert tak med blåseisolering. Trefiberisolasjon

---

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?:** 2015

   Firmanavn: Petersen blikk

   Beskrivelse av arbeidet: nytt tak med nye beslag ,pipebeslag, nye takrenner og nedløpsrør

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: perioden 2014-2017. På den eldste delen av boligen er store deler av fasade etterisolert fra utsiden 10 cm isolasjon, kryss-isolert med ny vindsperre tapet til vinduene.. Alle vinduene og ytterdøreri denne delen av boligen er byttet i denne tidsperioden. I den delen som ble oppført på 80 tallet(over garasjen) er det ikke gjort noe med fasaden.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert langveggen under veranda med 5 cm isolasjon med ny vindsperre..

---

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

• **Ja**

Vinduet i den verandadøren mot luftebalkongen på øversiden er punktert

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny garasjeport og kledd garasjens front med ny kledning

---

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

• **Ja**

Er litt skjevheter i gulv i huset, men ikke veldig merkbart. Over garasjeporten ser man at det har seget en del over tid

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Maskin og eiendom AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering skiftet, lagt vortepapp og isolert med 5+5 cm styrofoam, nye drensledninger og ny sandfangerkum

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Huseier var hjelpemann ved legging av vortepapp og Styrofoam. Pusset styrfoam over bakken selv

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Hele boligen**

---

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

- **Ja**

En del råte ved luftebalkonger på øversiden, og veranda på nedsiden

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med etterisolering av vegg over inngangsparti ble eldre luftebalkong fjernet. Her var det en del råte som ble fjernet og erstattet med nye bjelker

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Veranda på nedsiden fjernet og bygget opp på nytt, samtidig ble fasaden skiftet. En del råteutsatte deler byttet ut

---

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

- **Ja**

Sølvkre i små mengder

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Jevnlig behandlet med spray av permetrin i hele boligen har ført til at disse er borte nå

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?:** 2014

   Firmanavn: vvs24

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt vanninntak fra felles ledning delt med nabo vegg i vegg

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Maskin og eiendom as

Beskrivelse av arbeidet: Ny kloakkledning fra hus ut til felles knutepunkt med nabo vegg i vegg. Det ble også etablert spylepunkt for resten av ledningen

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Store deler av felles avløpsledning med flere naboer i området ble boret opp og det ble lagt nytt rør inni det gamle. Ble administrert av en av naboene så vet ikke hvilket firma som utførte, Men tror det var Høytrykksvakta.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Høytrykksvakta as

Beskrivelse av arbeidet: Ny vannledning fra Offentlig ledning i myrvegen inn til felles knutepunkt med naboen vegg i vegg

5.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Rørleggeren Tromsdalen

Beskrivelse av arbeidet: Koblet nye trykkrør (sanipex) og åpent anlegg på bad i kjeller og opp til bad i 1.etasje. Ny varmtvannstank

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Fra 2014 og frem til 2020 ble alt av innvendig avløp byttet, stort sett utført av huseier (foruten bad i 1.etg). Ny bunnledning ble kontrollert av rørlegger fra vvs24 før gulvet ble støpt igjen

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Strekking av Rør i rør i kjellergulv før innstøping, Koblingen ble foretatt av Rørleggeren Tromsdalen AS

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: 2017 til 2020 Ble nye trykkrør lagt til kjøkken og bad i 1.og 2. etasje. Lag av huseier selv

---

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?:** 2014

   Firmanavn: Multi Montering as

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av Varmepumpe

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Vedovn i 2 etasje fjernet og pipehull tettet. Pipen er ikke i bruk i dag.

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?:** 2014

   Firmanavn: NorEL

   Beskrivelse av arbeidet: Hele det elektrisk anlegget i kjelleren ble bygget opp

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: NorEL

   Beskrivelse av arbeidet: Store deler av det elektriske anlegget i 2 etasje skiftet, samtidig ble det etablert ny innmat i sikringsskap.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Haneseth

   Beskrivelse av arbeidet: Hele det elektriske anlegget i 1, etasje skiftet ut

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

   Firmanavn: Norel

   Beskrivelse av arbeidet: Monter el-billader med overspenningsvern

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: 2014 og fremover. Lagt skjult anlegg og montert bokser selv før elektriker koblet. Montert noen lamper/spotter og dimmere selv

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?

• **Ja**

Veranda utvidet, inngangsdør til kjeller satt inn og nedgang med overbygg etablert. Vinduer i kjeller samt på kjøkken er endret i størrelse. Badet i 2.etasje.var tidligere vaskerom og en liten luftebalkong.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Kjeller revet ned til betong, bygget opp og tatt i bruk som boareal i 2014

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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 om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

To hybler med felles kjøkken og bad etablert i kjeller

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Hyblene har egen inngang, Innvendig trapp er fjernet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken etablert i hoveddelen, huseier selv

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

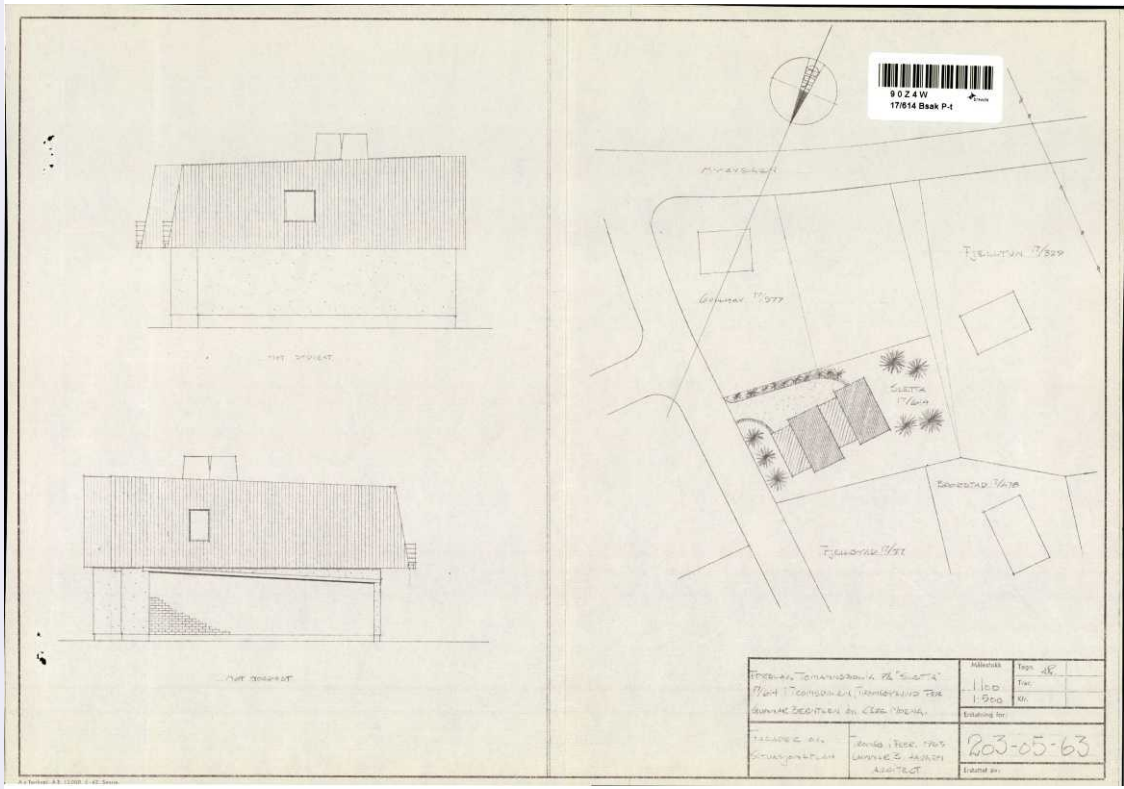
Bolig selges med boligselgerforsikring

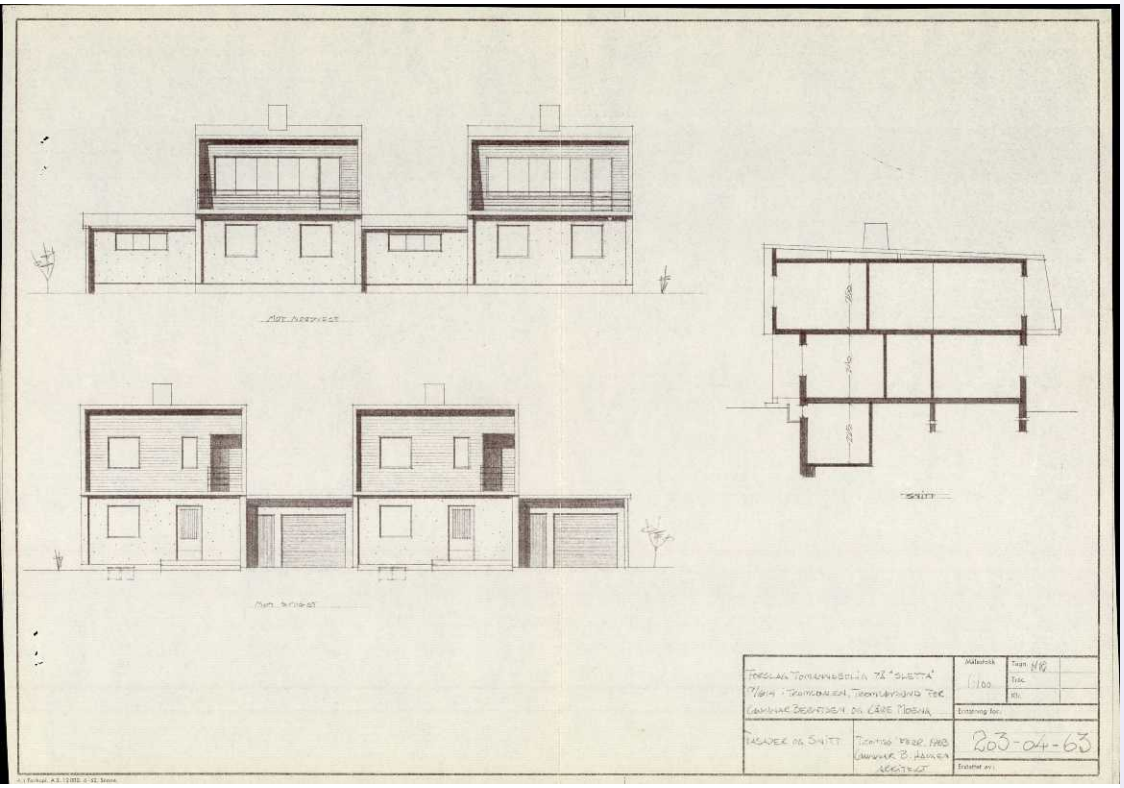
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

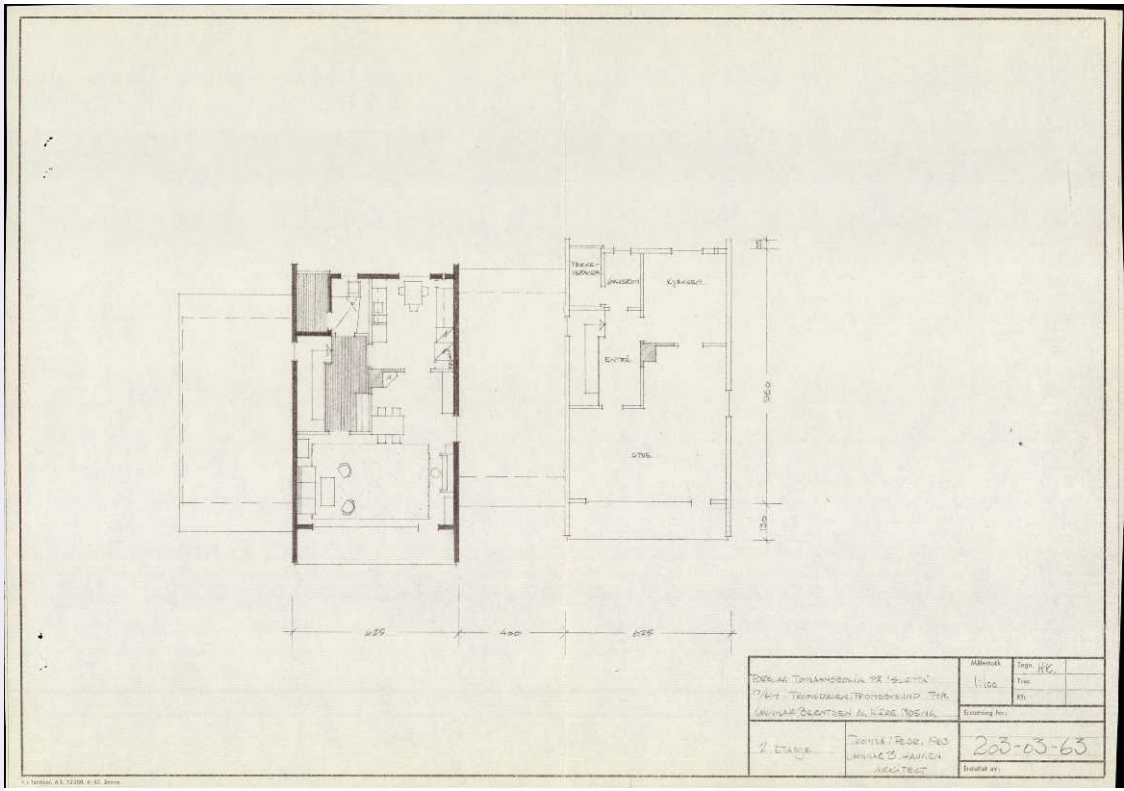
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

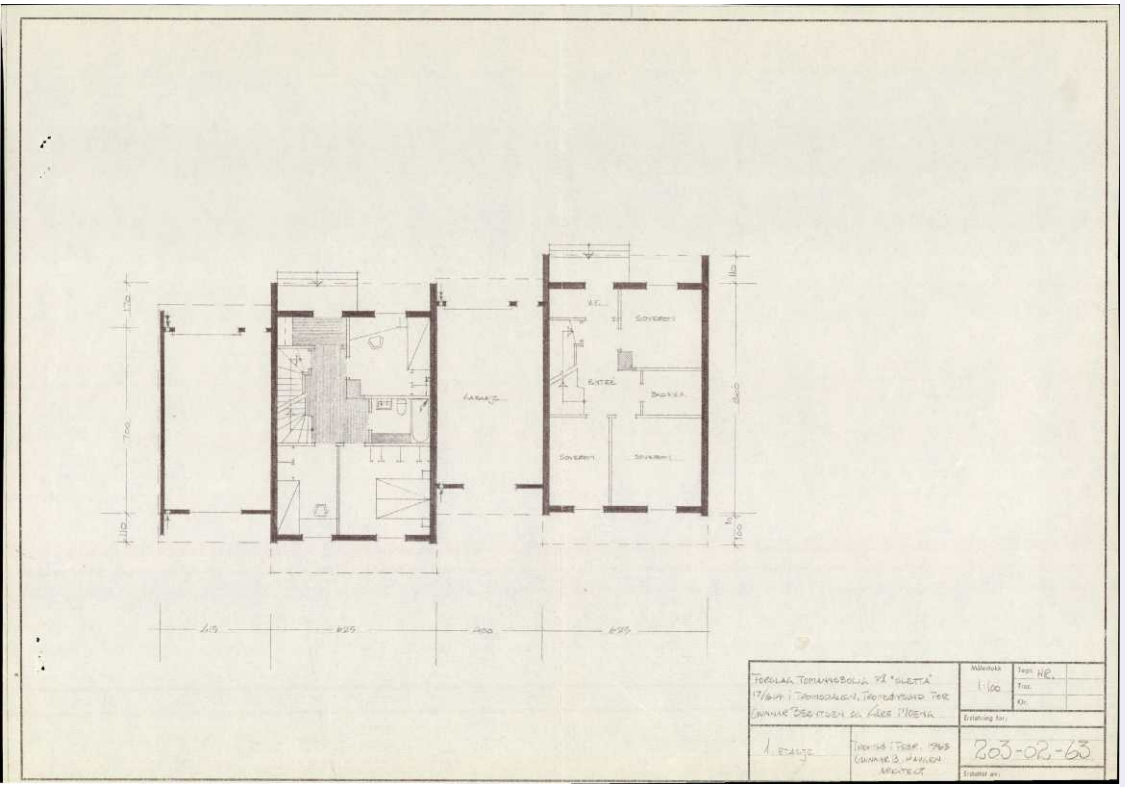
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

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.




MOT NORDVEST
SNITT
MOT SØRVEST
Tegn. HK
1:100
Entstørrelse for:
203-04-63
Entstørrelse av:


TEKKE-ROM
GARASJE
ENTRE
STUE
625
400
625
1:100
Entstørrelse for:
2. ETASJE
203-03-63
Entstørrelse av:



FORSLAG TOMANNSBOLIG PÅ "GLETTA" 7/614 I TROMSØSUND, TROMSØYSUND FOR LARVIK BYGGTUDA OG LARS MOENA

Målestokk 1:100 Tegn. HR. Trac. Kfr.

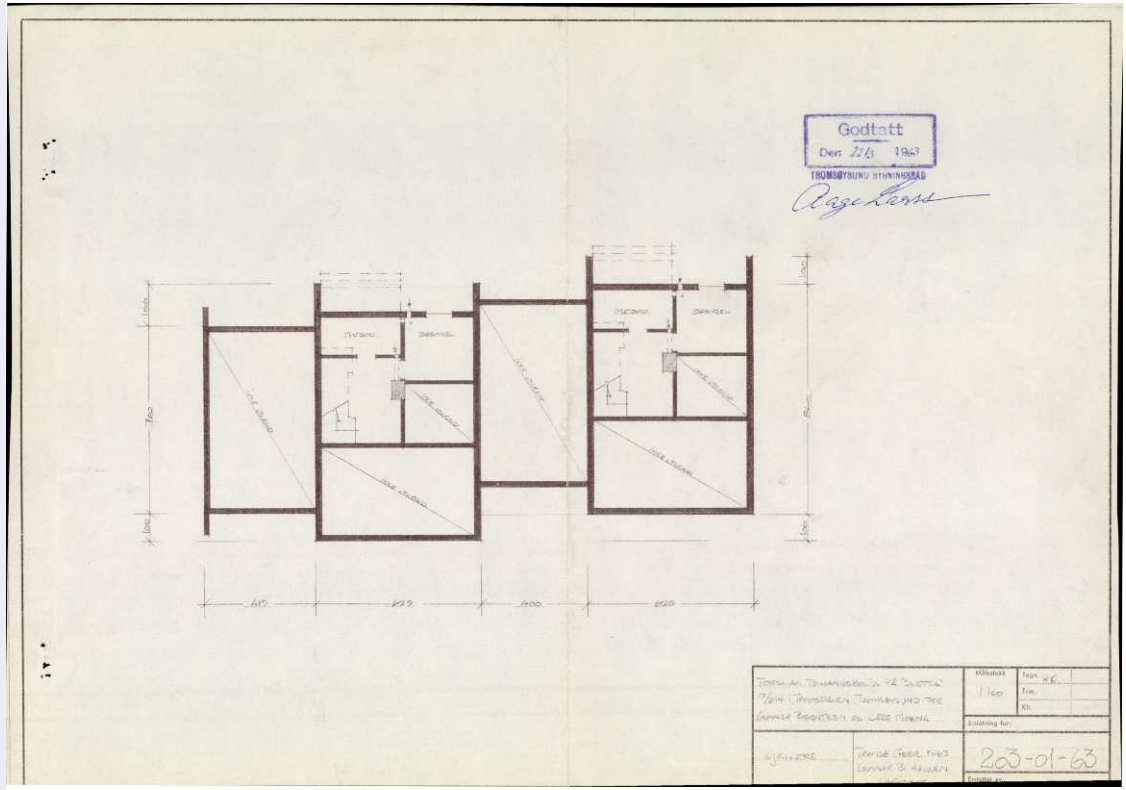
Befaling for:

1. ETASJE

TROMSØ I FEBR. 1963 LARVIK B. HANSEN ARKITEKT

203-02-63

Befaling nr.:



FORSLAG TOMANNSBOLIG PÅ "GLETTA" 7/614 I TROMSØSUND, TROMSØYSUND FOR LARVIK BYGGTUDA OG LARS MOENA

Målestokk 1:100 Tegn. HR. Trac. Kfr.

Befaling for:

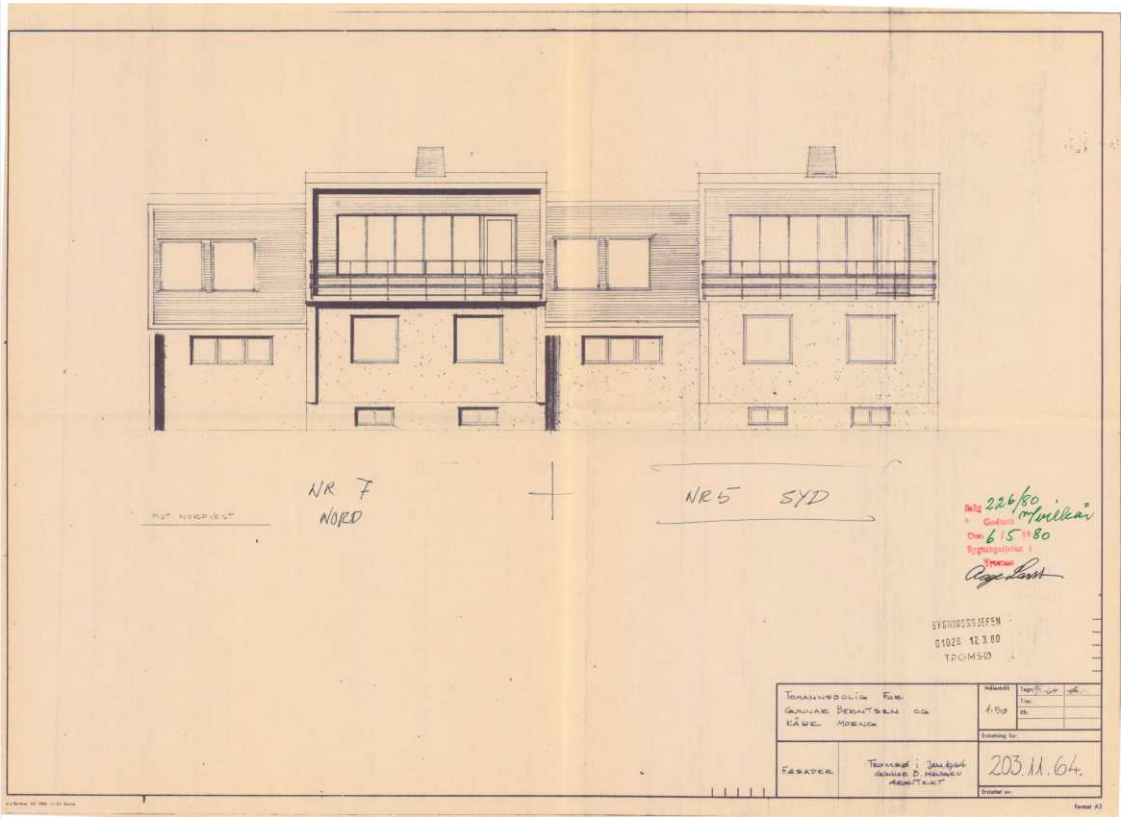
HJEMMEBRE

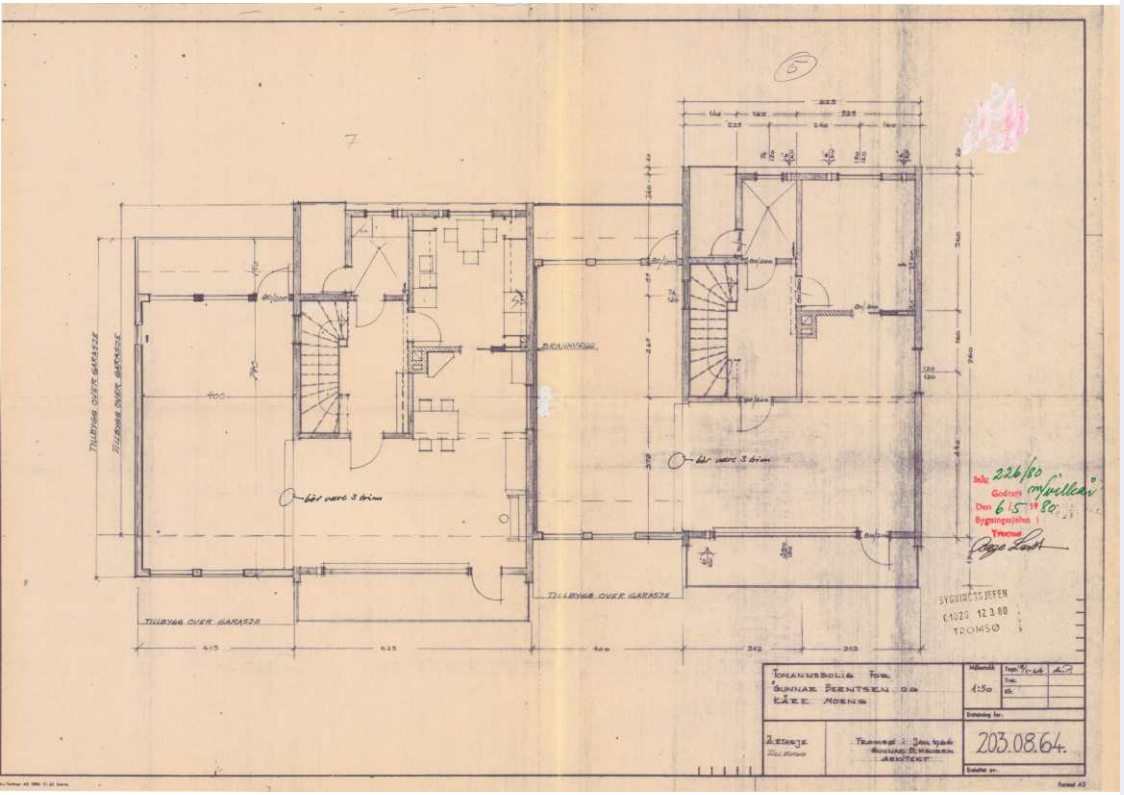
TROMSØ I FEBR. 1963 LARVIK B. HANSEN

203-01-63

Befaling nr.:


MOT SYDØST
SYKKINGSSJEFEN
01028 12.3.80
TROMSØ
TOMANNSBOLIG FOR
GUNNAR BERNTSEN OG
KÅRE MOENIA
1:50
FASADER
203.10.64.


NR 7
NORD
NR 5 SYD
Bekj 226/80 Mjelkø
Godkjent
Dato 6 15 1980
Byggesakssjef
SYKKINGSSJEFEN
01028 12.3.80
TROMSØ
TOMANNSBOLIG FOR
GUNNAR BERNTSEN OG
KÅRE MOENIA
1:50
FASADER
203.11.64.


TILBYGG OVER GARASJE
Bad/vaskerom
Bad
Bad
Bad

TROMSØ KOMMUNE

Bygningssjefen

90Z4Z
17/614 Bsak F-f

J. nr. 4244/80

Saks nr. 226/80

BRUKSTILLATELSE

jfr. bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Kåre og Signe Moeng

Risøyvegen 5

9020 TROMSDALEN

Etter besiktigelse foretatt den 28. september 1982 gis herved midlertidig brukstillatelse av tilbygg til boligbygg på eiendommen Risøyvegen 5 Tromsdalen

Merknader/Gjenstående arbeide:

1. Stalldører i garasje innkles med A-20 kledning.
2. Balkongdekke på syd-østre side fullføres.

Tilbygget er oppført etter godkjente tegninger.

Gjenstående arbeide må utføres snarest og ferdigbesiktelse holdes innen 1. desember 1982

9000 Tromsø, den 30. september 1982

bygningssjef

Hansten Stenvoll

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Risøyvegen 7, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/753/0/0

Målestokk: 1:500
Areal: 433 m²
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-20

N



Tegnforklaring - Grunnkart

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

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Kommuneplan

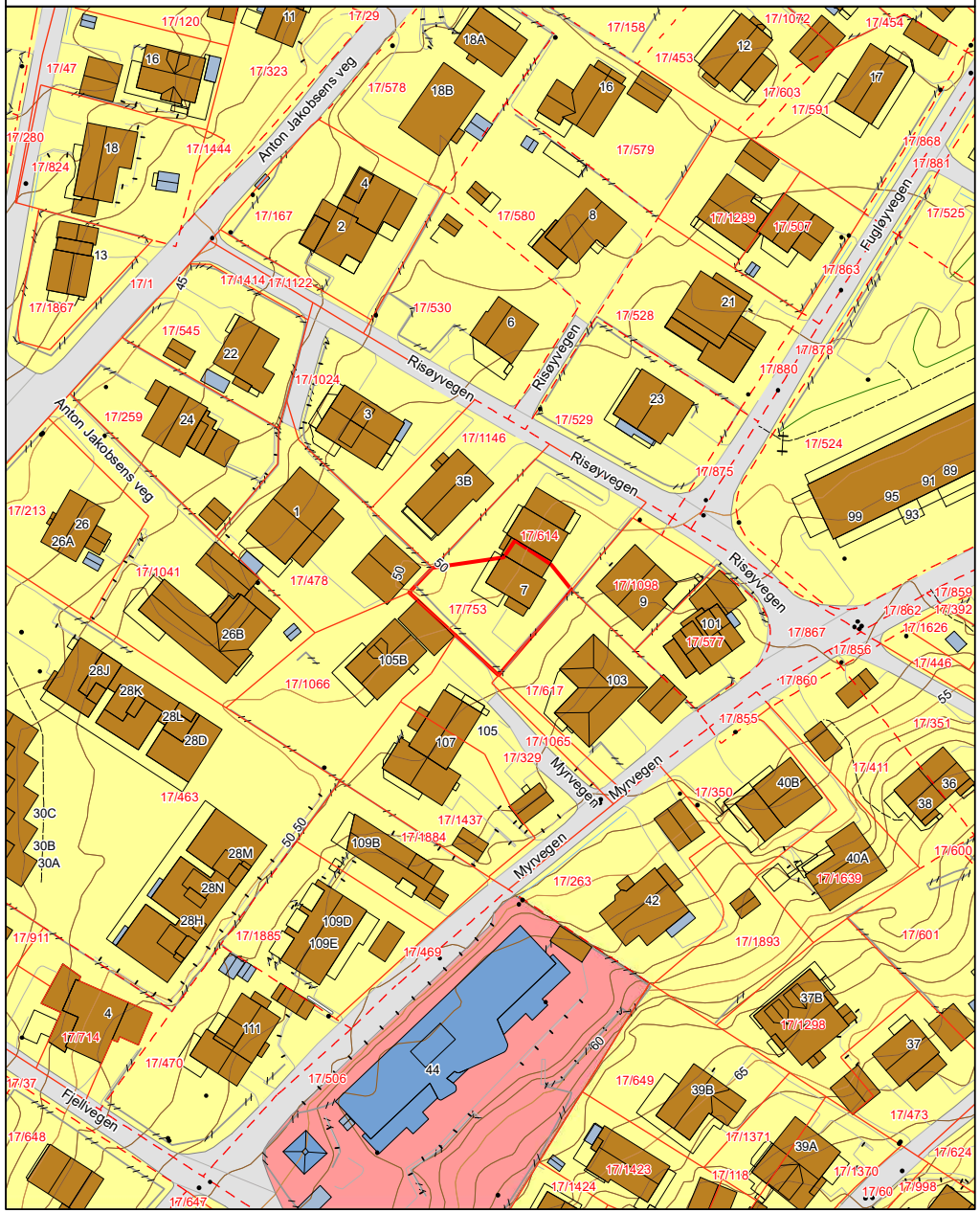
Adresse: Risøyvegen 7, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/753/0/0

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

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-20

Tromsø kommune
Byutvikling

N


Anton Jakobsens veg
Risøyvegen
Myrvegen
Fjellvegen
Fugløyvegen
17/753
17/614
17/1146
17/1024
17/1066
17/1437
17/1884
17/1885
17/1122
17/1414
17/1444
17/1867
17/1041
17/1098
17/1289
17/1298
17/1370
17/1371
17/1423
17/1424
17/1639
17/1893
17/1626
17/1072
17/1065
17/1469
17/1470
17/1714
17/1911
17/1648
17/1647
17/1998
17/1118
17/1577
17/1617
17/1579
17/1578
17/1580
17/1530
17/1528
17/1529
17/1525
17/1524
17/1478
17/1463
17/1444
17/1414
17/1122
17/1024
17/1066
17/1041
17/1146

Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

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

Vegflate

- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpArealformalGrense
- Boligbebyggelse nåværende
- Tjenesteyting nåværende

Reguleringsplan

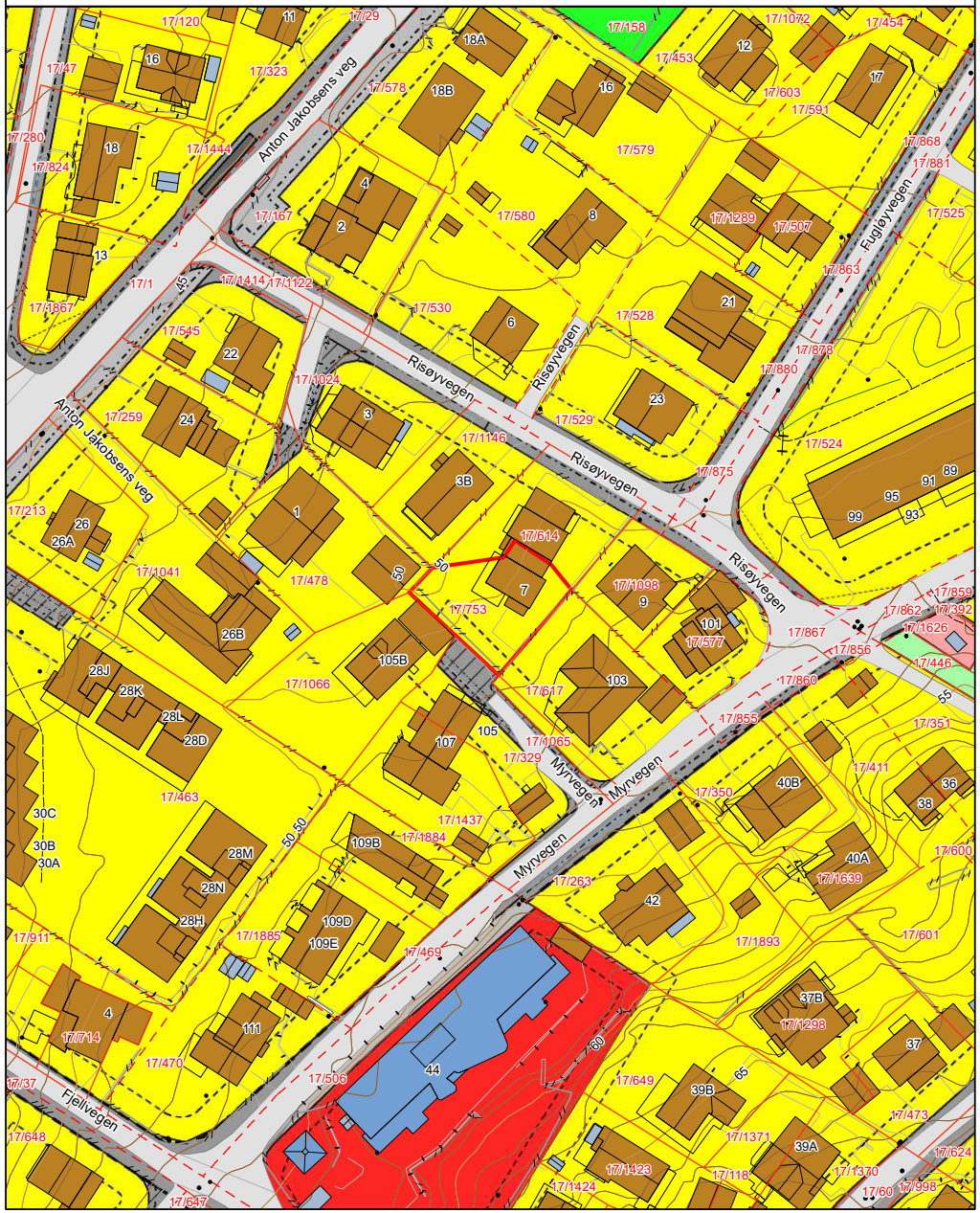
Adresse: Risøyvegen 7, 9020 TROMSDALEN
Gnr/Bnr: 17/753/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0526
Ikrafttredelsesdato: 28.8.1996

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2026-02-20

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- Idrettsanlegg
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Voll

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

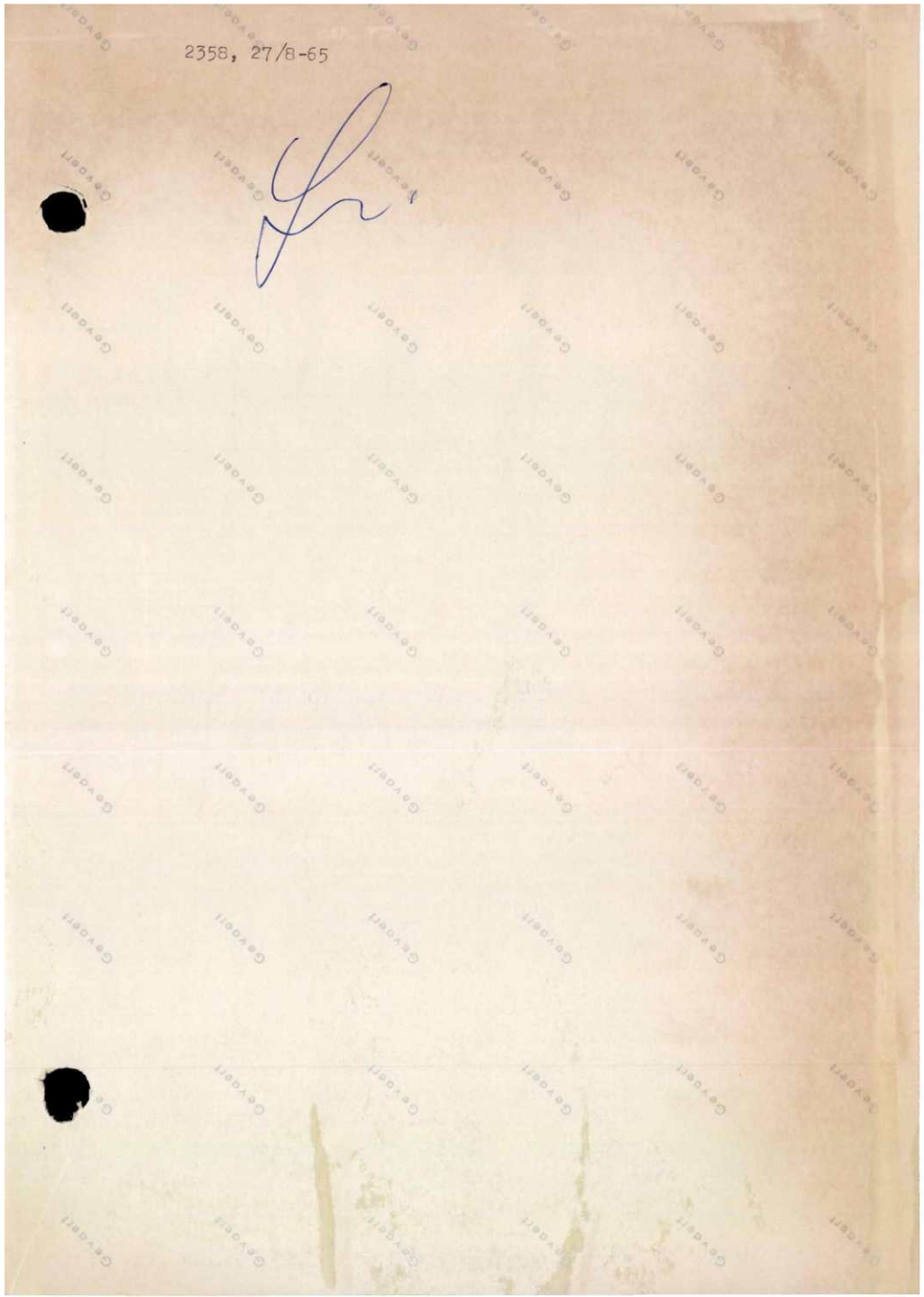
Bygningsflater

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

Vegflate

- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Offentlig barnehage
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- Bussholdeplass
- Park
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/302358/97
Attesteringstidspunkt 2026-02-20 13:27



Bok nr. 8 Pag.nr. 46 Løpenr. 746

MÅLEBREV

Oppmålingssjefen
~~Bygningssjefen~~ i Tromsø

gjør vitterlig at år 19 65 den 10. August ble ifølge § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» og endringslov av 28. februar 1947 samt Forsynings- og Gjenreisningsdepartementets «Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger av 15. juni 1947».

en lovlig oppmålingsforretning avholdt over:

En parsell av eiendommen "Sletta" gr. nr. 17 br. nr. 614.

Forretningen ble utført av: Erik Johannessen

Kartvitne var: Gunnar Jensen

Rekvirent: Signe Moeng og Gunnar Berntsen

Eier: Signe Moeng og Gunnar Berntsen

Ved forretningen møtte: Signe Moeng og Gunnar Berntsen

Grensebeskrivelse:

Som utgangspunkt for målingene ble brukt "Gullhav" (17 - 577) nordvestre hjørne. Herfra måltes i sydvestlig retning 22,00 meter, herfra 23,85 meter i nordøstlig retning og herfra måltes 6,55 meter i nordøstlig retning. Derfra måltes 14,09 meter i østlig retning til hushjørne. Herfra måltes 4,00 meter parallelt med garasjevegg. Herfra følger grensen nordøstre garasjevegg 8,60 meter mot øst og herfra måltes 7,08 meter tilbake til utgangspunktet.

Forøvrig framgår tomtens form, størrelse og beliggenhet av kartet.

Parsellen har rett til adkomstveg gjennom "Sletta" (17 - 614)

Tomtens areal utgjør : 445 m²

Den således oppmålte grunn fraskilles eiendommen "Sletta" gr.nr. 17 br.nr. 614, og gis betegnelsen MOENG gr.nr. 17 br.nr. 753.

Kartforretningen koster kr. 40,00

Asbjørn Jørgensen

OPPMÅLINGSSJEFEN * TROMSØ *

Kartblad:

Kart M = 1: 500

over

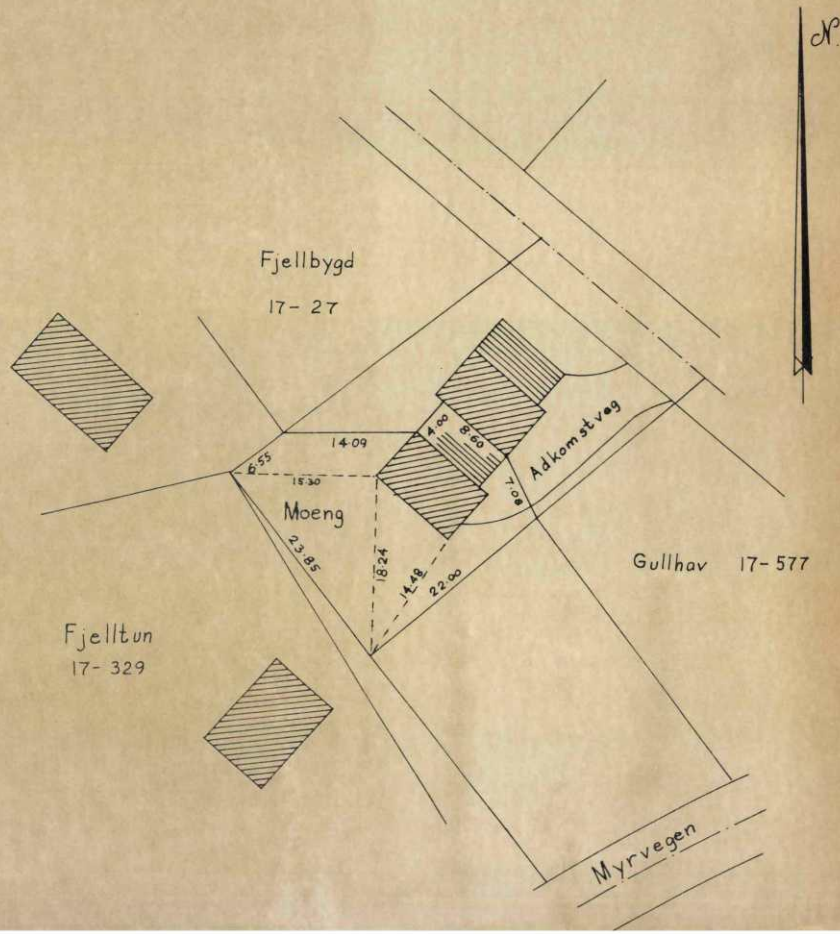
"Moeng" gr.nr. 17 br.nr. 753.

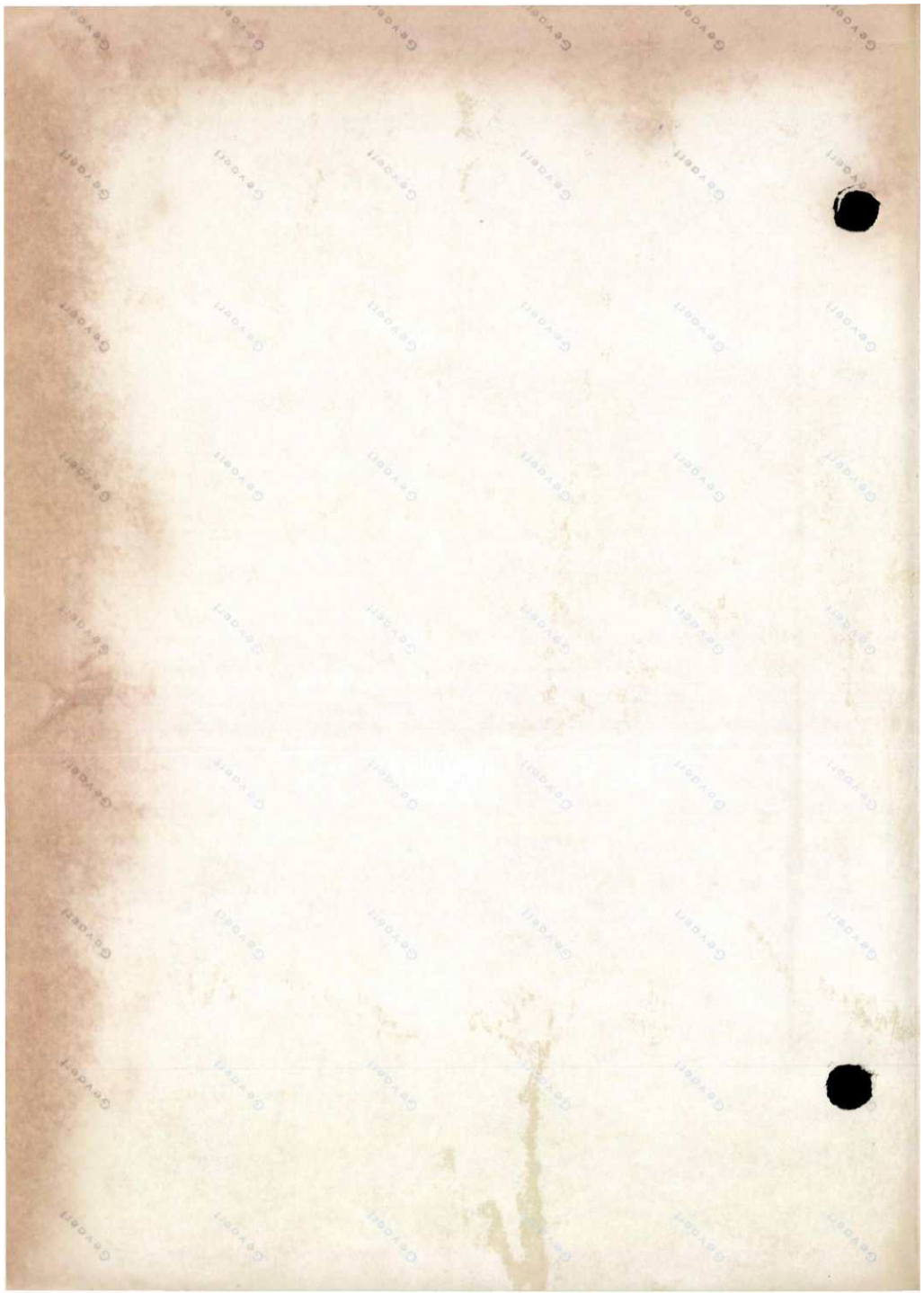
Areal :	445	m²
Gategrunn :	-	»
Sum :	445	m²

Innmålte punkter

Stasjon :

sikt til	vinkel	avstand	Y	X





Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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: 1260037 / Terje Opland, tlf. 958 87 000
Risøyvegen 7, 9020 Tromsdalen.
Gnr. 17, Bnr. 753, 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: 1260037
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.03.2026

Terje Opland
Eiendomsmegler

958 87 000
terje.opland@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Rødbanken
Storgata 65, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no