

Røstmoen 23

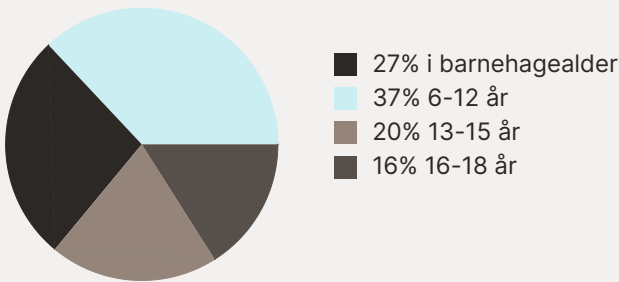
Offentlig transport

🚶 Tyvold	9 min 🚶
Linje 120, 170, 211, 213	0.8 km
✈ Alta lufthavn	22 min 🚗

Skoler

Øvre Alta skole (1-7 kl.)	9 min 🚗
92 elever, 8 klasser	7.4 km
Alta ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚗
438 elever, 35 klasser	14.9 km
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 🚗
262 elever, 22 klasser	15.8 km
Alta videregående skole/Àlttà jo...	19 min 🚗
900 elever	15.4 km

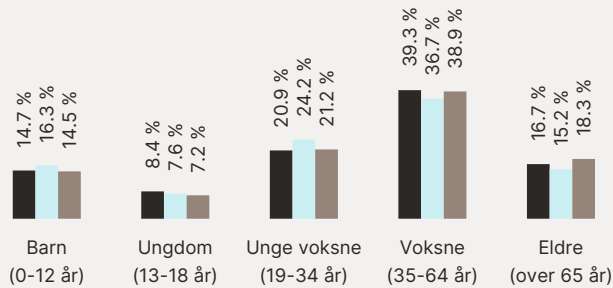
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Eiby-storelvd...	407	168
Kommune: Alta	21 144	9 728
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

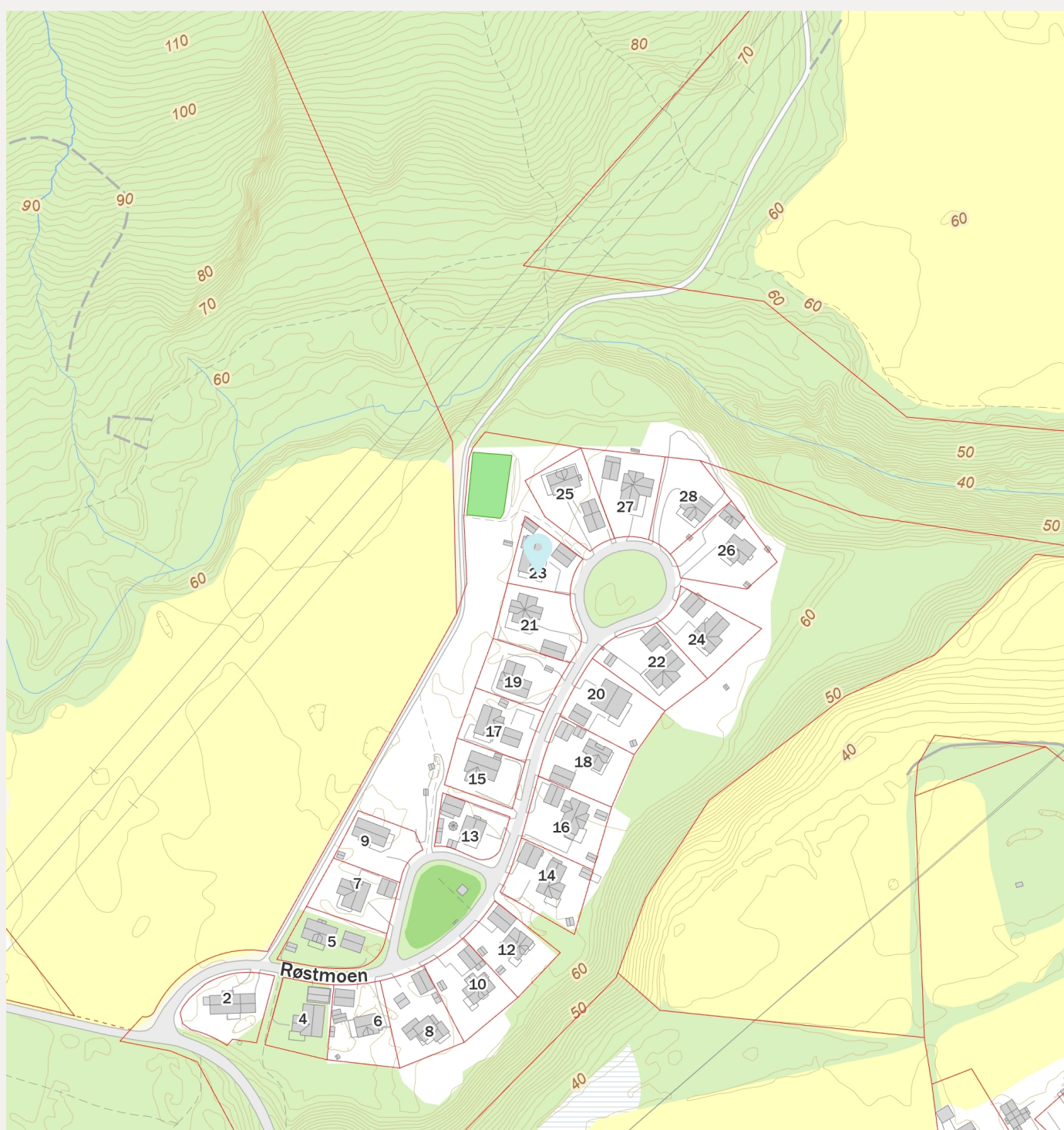
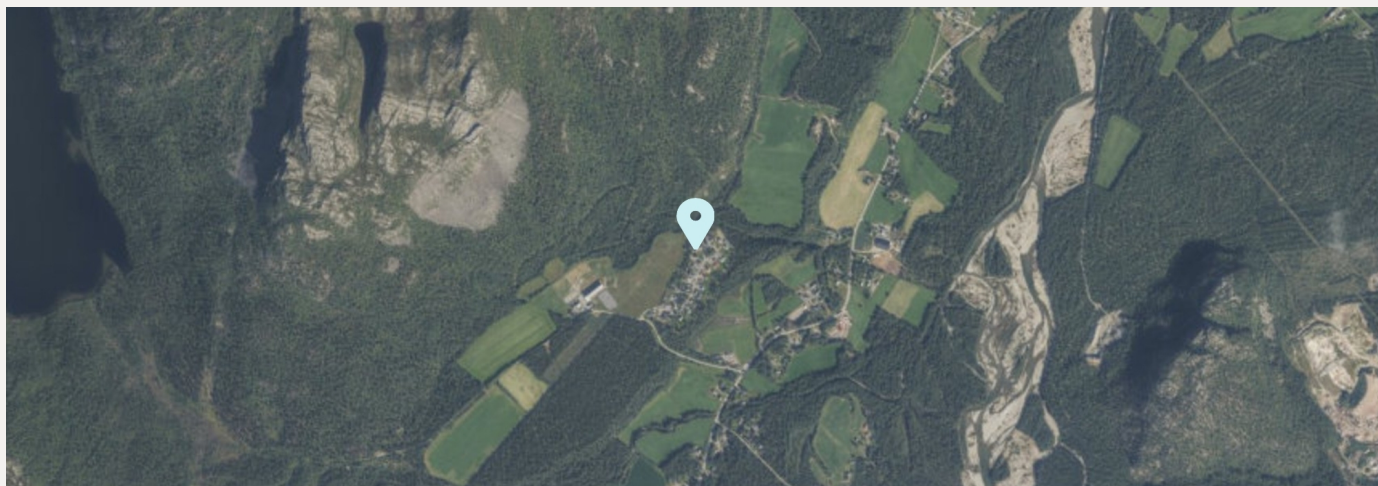
Holmen Gårds og naturbarnehage (...)	11 min 🚗
27 barn	9.4 km
Bossekop barnehage (1-5 år)	12 min 🚗
34 barn	10.9 km
Breverud barnehage (0-5 år)	13 min 🚗
53 barn	11.1 km

Dagligvare

Coop Extra Gakori	13 min 🚗
Bunnpris & Gourmet Bossekop	13 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11.6 km

Sport

⚽ Røstmoen ballbane	5 min 🚶
Ballspill	0.4 km
🏊 Feel24 Bossekop	13 min 🚗
🏊 Spenst Alta, avd. Breverud	13 min 🚗



Tilstandsrapport

Enebolig

Røstmoen 23
9518 ALTA
Gnr./Bnr.: 24/380
Alta kommune

Rapportdato: 23.07.2026
Befaringsdato: 17.07.2026
Referansenummer: 15084254

Areal

Enebolig
Bruksareal: 250 m² (BRA-i: 250 m²)
Garasje
Bruksareal: 34 m² (BRA-i: 0 m²)
Redskapsbod
Bruksareal: 22 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 306 m² (BRA-i: 250 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Tor-Einar Rydheim Tangen



97677897

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	17.07.2026
Referansenummer	15084254
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-26-0153
Hjemmelshaver/selger	Robert Olsen/Torunn Antila Bakken
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Robert Olsen og Torunn Antila Bakken
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	23.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Røstmoen 23
Postnummer/sted	9518 ALTA
Kommune	5601 - Alta
Gnr./Bnr.:	24/380
Tomt	Eiet tomt: 823 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2015		
Garasje	2015		
Redskapsbod	2020		

Tomtebeskrivelse

Enebolig beliggende i Eiby-Storelvdalen, Alta kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, steinheller, terrasse på terreng, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Bolig oppført i 2015. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelter. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue, gulvvarme/varmekabler i enkelte rom og varmepumpe plassert i loftstue.

Boligen inneholder

1. etasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, gang, entre og bod.
Loftsetasje: Loftstue, bad, tre soverom, omkleddingsrom og to boder.
Adkomst til terrasse fra stue.
Frittstående garasje.
Frittstående redskapsbod.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad - 1. etasje		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Fagmessig utførelse	9	
Våtrom - Bad - loftsetasje		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Fallforhold rundt sluk	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Fagmessig utførelse	10	
Våtrom - Vaskerom		Overflater gulv	11	
		Fallforhold rundt sluk	11	
		Lekkasjesikkerhet	11	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	11	
Kjøkken		Overflate gulv	12	
		Vannrør	12	
		Innredning	12	
Andre rom		Overflate gulv	13	
		Annet	13	
Andre forhold		Ufaglært arbeid	15	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	15	
		Lufting av ytterkledning	15	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	16	
		Ytterdører og omramming	16	
Yttertak		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	16	
Terrasse / platting		Konstruksjon og fundamenter	17	
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	17	
Andre byggverk - Garasje		Innvendige forhold	18	
Andre byggverk - Redskapsbod		Veggkonstruksjon og fasadematerialer	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	136			136	72
	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom, gang, entre og bod				To terrasser
Loftsetasje	114			114	
	Loftstue, bad, tre soverom, omkleddingsrom og to boder				
SUM	250			250	72
Total bruksareal: 250 m ²					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		34		34	
		Garasje og hobbyrom			
SUM		34		34	
Total bruksareal: 34 m ²					

Bruksareal (BRA)					
Redskapsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		22		22	
		Redskapsbod			
SUM		22		22	
Total bruksareal: 22 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligens etasjer:

1. Etasje: 2,39 meter.

Loftsetasje (skråtak): 1,01 - 2,40 meter.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 135 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 114 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 21 m².

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 08.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	De fremlagte tegningene inneholder ikke tydelige kjennetegn som bekrefter formell godkjenning fra bygningsmyndighetene, som for eksempel stempel eller lignende. Basert på tegningenes innhold og utforming, vurderes det som sannsynlig at dette er de byggemeldte og godkjente tegningene som gjelder for boligen. Vurderingen er gjort på grunnlag av faglig skjønn og innebærer en viss usikkerhet. Det understrekes at den bygningssakkyndige ikke har ansvar for å kontrollere om innholdet i den fremlagte dokumentasjonen er korrekt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende oppføring av enebolig og garasje, datert 15.03.2018. Fremlagt matrikkebrev - registrering av uthus, datert 11.11.2021.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt termografisk inspeksjon med trykktest, datert 05.12.2022.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 9 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2015 - 2026. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad - 1. etasje

Baderom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.
Baderomsplater på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av type rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (fra bod ved varmtvannsbereder). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 40,6 prosent, ved 23,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflater vegger	Baderomsplater er montert uten bruk av bunnlist og elastisk fugemasse i underkant av plater i våtsonen, noe som betyr at monteringen ikke er i henhold til produsentens anvisning. Veggplatene er en del av våtrommets vannrette sjikt, og konsekvensen av manglende bunnlist kan derfor være risiko for redusert fuktsikkerhet for både platene og konstruksjonen bak. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Overflater gulv	Gulvbelegg har stedvis redusert vedheft til underlaget i oppkant. Konsekvens er at forholdet er et resultat av underliggende årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Fallforhold rundt sluk	Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vannnett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Fagmessig utførelse	Det foreligger informasjon om at våtrommet er bygget eller delvis bygget ved egeninnsats. Deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Bad - loftsetasje

Baderom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.
Baderomsplater på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Badekar med innebygget badekararmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av type rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	
 TG 1	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 40,1 prosent, ved 23,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflater vegger	Baderomsplater er montert uten bruk av bunnlist og elastisk fugemasse i underkant av plater i våtsonen, noe som betyr at monteringen ikke er i henhold til produsentens anvisning. Veggplatene er en del av våtrommets vanntette sjikt, og konsekvensen av manglende bunnlist kan derfor være risiko for redusert fuksikkerhet for både platene og konstruksjonen bak. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Overflater gulv	Gulvbelegg har stedvis redusert vedheft til underlaget i oppkant. Konsekvens er at forholdet er et resultat av underliggende årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i vegg. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tiliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Fagmessig utførelse	Det foreligger lite informasjon om arbeidet som er gjort i våtrommet. Deler av utførelsen som lar seg undersøke, bærer ikke preg av faglig god utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.
Plater på veggflater.
Takplater i himling.
Gulvstående innredning med benkeplate av laminat.
Nedfelt utslagsvask med armatur.
Vannrør av type rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
 TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (under trapp). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 38,9 prosent, ved 23,7 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflater gulv	Gulvbelegg har stedvis redusert vedheft til underlaget i oppkant. Konsekvens er at forholdet er et resultat av underliggende årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Fallforhold rundt sluk	Gulvet i sluksonen er tilnærmet flatt. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Det er ikke etablert sprutsikring/vanntett sjikt bak utslagsvask. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling av forholdet hvis det ikke gjøres tiltak. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Innredning fra byggeår.
Sigdal kjøkkeninnredning.
Profilerte fronter.
Benkeplate med laminert overflate.
Nedfelt kjøkkenvask med armatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiovn.
Integrert kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med gulvbelegg.
Plater på veggflater.
Takplater i himling.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

 TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyng av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Tydelige rørs slag (trykkslag) i vannrør til uttrekkbar kran registreres. Årsaken kan skyldes ulike forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon. Konsekvensen er at på sikt kan gjentatte trykkstøt av en viss intensitet gi nedsatt levetid for rør og rørdeler. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge hvilke tiltak som vil være tilstrekkelige.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje og enkelte skader. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.



Innredning - Skade i skap



Overflate gulv - Hakk i gulv

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bod.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom/bod.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Varmtvannsbereider på 287L (fra 2015) plassert på teknisk rom/bod.
Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom/bod.

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereider - Varmepumper - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Andre rom

Gulvflater belagt med gulvbelegg.
Gulvvarme i alle rom.
Malte flater og plater på veggflater.
Takplater i himling.
Profilerte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale har enkelte riper, hakk og skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Annet Fallforhold utenfor sluksonen på bod vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Gulvet i sluksonen på bod er tilnærmet flatt. Konsekvens er at det ikke er tilstrekkelig fall til å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring.



Overflate gulv - Skade i stuegulv

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet.
Gulvflater belagt med gulvbelegg og laminat.
Malte flater og plater på veggflater.
Takplater i himling.
Profilerte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen.
Adkomst via luke i gavlvegg.
Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje.
Synlige taksperrer.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler
-  TG 1 Kontroll av diffusjonssperre Dampsperran ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipes fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper
- Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det registreres følgende:
Trappen har ikke håndløper på begge sider.
Åpninger i rekkverket på mer enn 0,10 meter.
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfyller kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
1. etasje - Loftsetasje
-  TG 1 1. etasje
- Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue/gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
- Loftsetasje
- På loftstue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.
På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Andre forhold



TG 2

Ufaglært arbeid

Det foreligger lite informasjon om enkelte bygningsdeler og det foreligger mistanke om egeninnsats innenfor enkelte fagfelt som ikke bærer preg av god fagmessig utførelse (eksempel på arbeid er baderomsplater, våtromsbelegg og manglende markisolering. Eksakt omfang av egeninnsats er ikke kjent. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av stående trekledning.



TG 1

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

Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring



TG 2

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

Ifølger huseier og tidligere skadetakst har det vært fukt i bunnsvill på hjørnet mot redskapsbod. Eksakt årsak er ukjent men tidligere feil i avslutning av taknedløp som har medført vann/jord oppslag og skader i svillepapp/vindsperre vurderes som en sannsynlig medvirkende årsak. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, og behov for tiltak for å hindre videre nedbrytning. Det er derimot ikke registrert synlige skader av større betydning. Vurderingen er begrenset til det som er synlig, med den begrensing dette innebærer. Stikktaking er utført på typiske skadesteder. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold og lokale reparasjoner, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Lufting av ytterkledning

Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.



Ytterkledning (fasademateriale,
vannbord, utvendig listverk, o.l.) -
Fuktmåling i lekter

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås.
Balkong/terrasedør med karm/ramme av tre (fra byggeår).
Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).
Takvinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).
Elektrisk solkejrming monter i stue og kjøkken.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Takvinduer	
TG 2	Vinduer og omramming	Overflateskader på innvendig foring til vindu er observert på stue, kjøkken og soverom. Overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ble gjennomført, uten at det ble registrert forhøyede verdier. Ukjent eksakt årsak. Forholdet vurderes som estetisk uten funksjonelle konsekvenser, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig.
	Ytterdører og omramming	Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i treverket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.
		Skader på tettelister/pakninger er observert på terrasedør. Konsekvens er luftlekkasjer, noe som blandt annet fører til økt varmetap. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.



Ytterdører og omramming - Skade i pakning på terrasedør

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra byggeår.
Undertak fra byggeår, av duk.
Pipe helkledd i metall.
Renner og nedløp i metall.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)	
TG 2	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Deler av boligen har en lukket takkonstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvensen er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse dersom tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.
HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Snøfangerutstyr er ikke etablert. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke utstyret som er montert på taket dagens krav til sikkerhet eller funksjon, noe som kan medføre behov for at det igangsettes tiltak. Om dagens krav var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra stue til markterrasse på 65 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,58 - 1,22 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har følgende; utebelysning, uttrekkbar sidemarkise (vindskjerm) og utvendig stikkontakt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
-  TG 2 Konstruksjon og fundamenter Enkelte søyler til terrassen har liten avstand til terrenget. Konsekvens er at forholdet kan føre til forkortet levetid, og øke behovet for vedlikehold. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Terrasse / platting

Utgang fra vaskerom til terrasse på 7 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,58 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har følgende; utebelysning og utvendig stikkontakt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Utvendig trapp

Utvendig trapp i tre til loftetasje på garasje.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Utvendig trapp
-  HMS Rekkerkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det registreres følgende:
Rekkverkshøyden på repo er under 1,0 meter.
Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse.
Trappen vurderes som bratt, og oppfyller ikke dagens krav til en sikker trapp.
Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong.
Støpt plate på mark.
Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

-  TG 2 Grunnmur og fundament Ifølgjer huseier er det ikke markisolert rundt boligen. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre setninger, spenninger og/eller bevegelser i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

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

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

Andre byggverk - Garasje

Frittstående garasje.
Bygning i trekonstruksjoner.
Fasaden er kledd med stående trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med takstein.
Ifølge huseier har konstruksjonen isolerte vegger og tak.
Takstolene er stedvis bygget opp med plater noe som gir oppbevaringsmuligheter i øvre del av konstruksjonen.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Vinduer, dører og porter
-  TG 2 Innvendige forhold
- Innvendige gulvflater viser tegn til slitasje og elde. Det er derimot ikke registrert synlige skader/konsekvenser av større betydning, men tiltak som vedlikehold og lokale utbedringer må forventes på sikt.

Andre byggverk - Redskapsbod

Frittstående redskapsbod.
Bygning i trekonstruksjoner.
Fasaden er kledd med stående trekledning.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med takstein.
Konstruksjonen er uisolert.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter
-  TG 2 Veggkonstruksjon og fasadematerialer
- Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Konsekvens kan være forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Det er gjennomført elkontroll. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert 05.12.2022. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

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

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

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på redskapsbod og lysarmatur i garasje. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte eller personer uten nødvendige godkjenninger for å kunne gjøre arbeider på faste elektriske installasjoner (gjelder elektiske arbeider på redskapsbod og lysarmatur i garasje). Konsekvens er at forholdet øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller støtfare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap plassert på bod.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

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

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte eller personer uten nødvendige godkjenninger for å kunne gjøre arbeider på faste elektriske installasjoner. Konsekvens er at ufagmessige arbeider øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller støtfare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige. Se opplysning under spørsmål til eier.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Det er observert at vinduer ikke samsvarer med fasadetegning, og forholdet vurderes som et tegn på en mulig søknadspliktig bruksendring/utbygging/tiltak. Det foreligger ingen dokumentasjon om forholdet har nødvendig godkjenning hos kommunen. Det gjøres oppmerksom på at søknadspliktige tiltak i de fleste tilfeller utløser byggt tekniske krav. Det er ikke tatt stilling til om disse kravene er oppfylt, eller om forholdet vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

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

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

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

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

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

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

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

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

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

Ikke relevant.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Nei.

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

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

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avlassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

Tor-Einar Tangen

.....
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97677897

Egenerklæring

Røstmoen 23, 9518 ALTA

08 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Røstmoen 23

Postadresse

Røstmoen 23

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?☐ Ja ☒ Nei**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

November 2021

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

Bod der snart 5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Olsen, Robert Ivan Lund

Selger

Bakken, Torunn Antila

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt i bunnsville mot nord øst, kontroll utført av rambøll.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vegg ble åpnet av rambøll for kontroll

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rambøll

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Skiftet termostat stue av nordlys elektro (oktober 22)

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert dimmer og bryter vinduslys

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nordlys elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2022

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert elbil lader og en del utekontakter, strøm til vindusscreen, strøm varmepumpe, 16 amp stikkontakt og vanlige i garasje, ny sikringsskap garasje, sikring inne

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nymoe elektro

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2 Årstall



2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Montert kontakter og lys i utebod. Skiftet lys armatur garasje og byttet 3 stikkontakter garasje.

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert utekran med varmt og kaldt vann

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berg rør Øyvind berg

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2023

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet utekran mot nordøst vegg

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berg rør Øyvind berg

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei



Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Montert feil og byttet om på vaskerom og 1 soverom av de som har bygd huset, bestilt folk og utbedre dette

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Garasjen er bygd for nært tomtegrensen av forrige eier

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Elektrisk i utebod og lys garasje

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Viser til megler og takstmann, de har fått opplysninger om dette.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 88473032



Egenerklæringsskjema

Name

Robert Ivan Lund Olsen

Date

2026-07-08

Name

Torunn Antila Bakken

Date

2026-07-08

Identification



Robert Ivan Lund Olsen

Identification



Torunn Antila Bakken



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



Adresse

Røstmoen 23, 9518 ALTA

Dato for energimerking

12.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-321183

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

300458052

Gårdsnummer

24

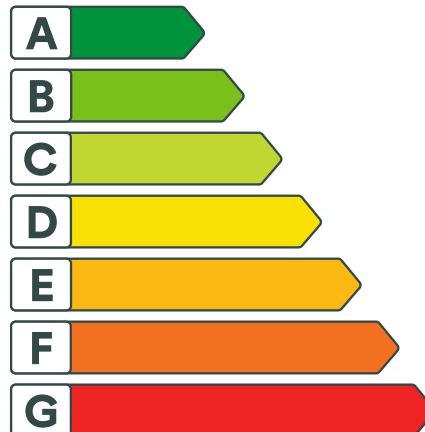
Bruksnummer

380

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2015

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

306,0 m²

Oppvarmet bruksareal

306,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

103,98 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

130,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

41 574 kWh



Røstmoen 23, 9518 ALTA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Røstmoen 23, 9518 ALTA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

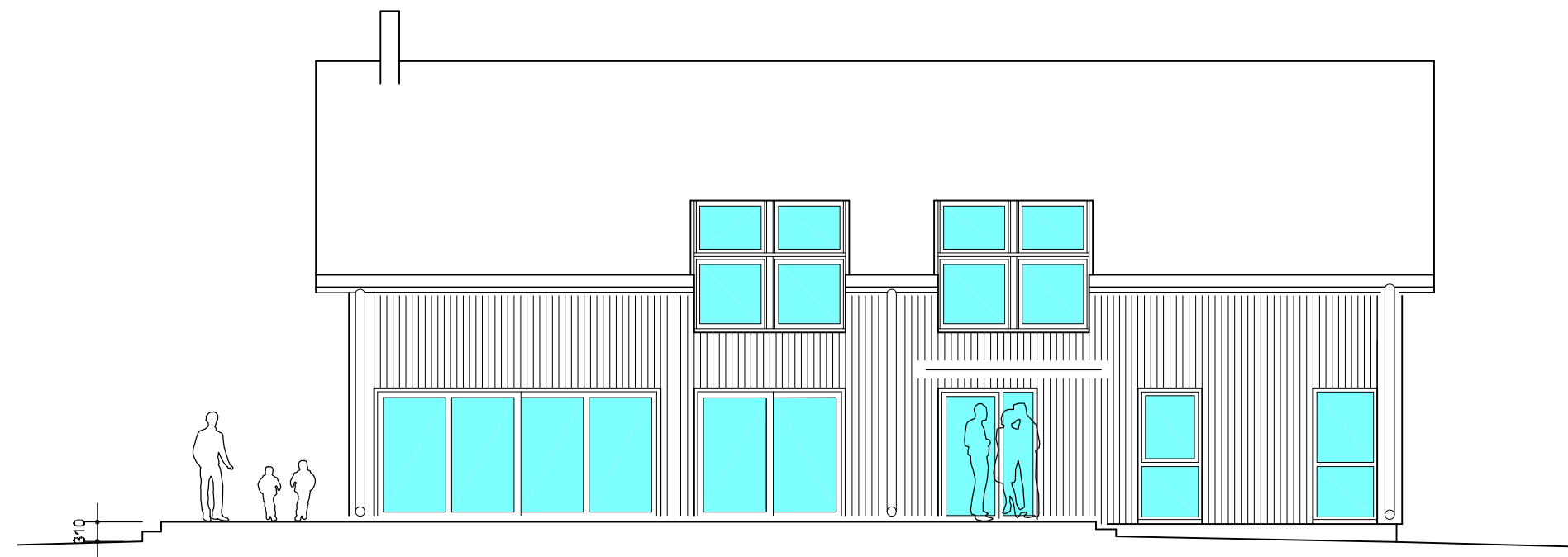


Spørsmål om energiattesten

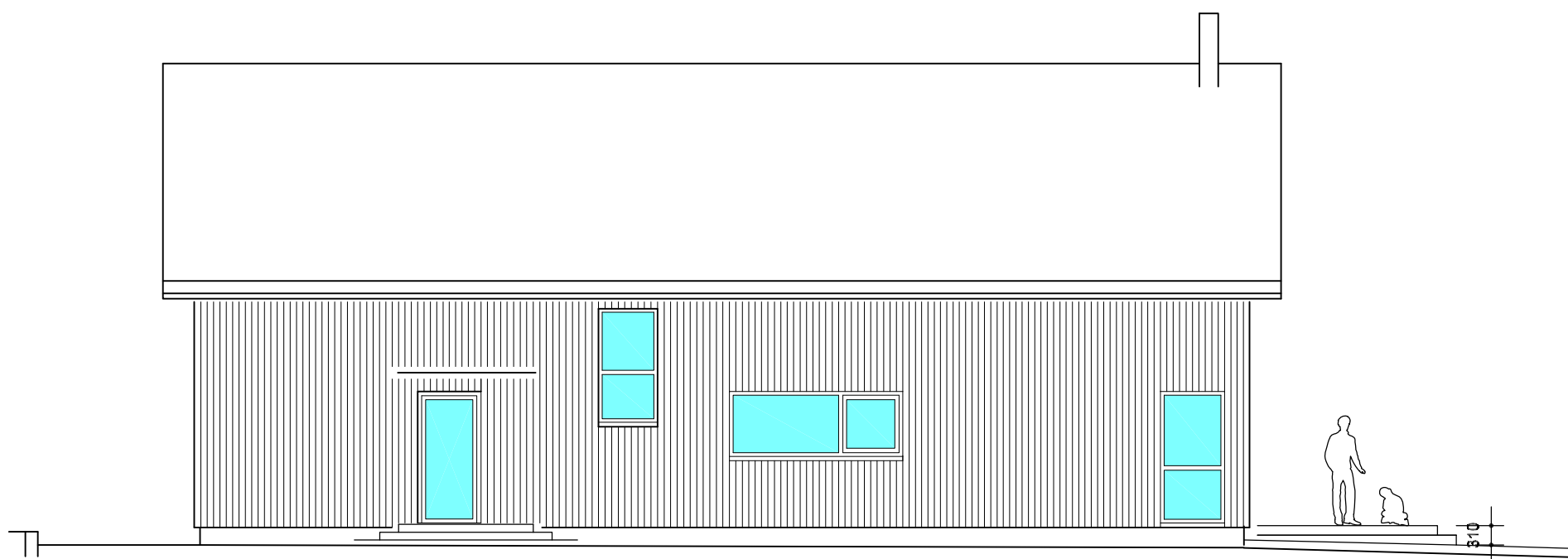
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



FASADE MOT ØST-SØRØST



FASADE MOT NORD-NORDVEST

ANETTE OG OVE BJØRKNES ENEBOLIG PÅ RØSTMØEN 23, ALTA

GNR. 24, BNR. 380

FASADE ØST-SØRØST, NORD-NORDVEST MÅL:1:100 DATO:21.08.2014 REV:

ATELIER 2 AS

POSTBOKS 163. 9502 ALTA

ARKITEKT SIA PETER MAISENHÖLDER

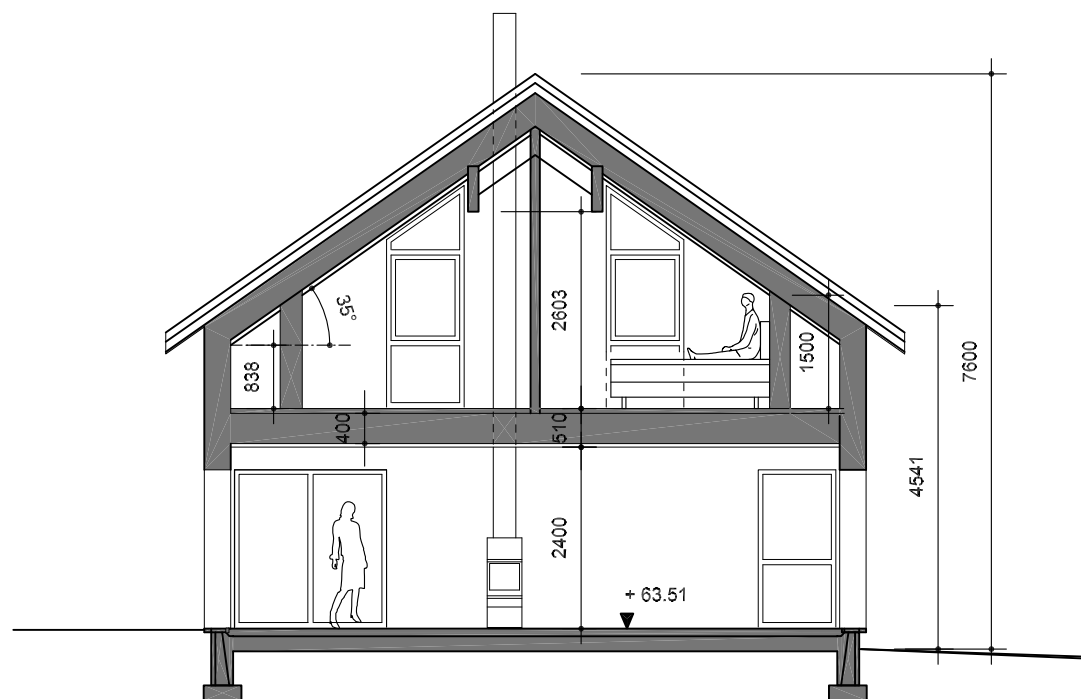
TLF: 908 77 870

FORPROSJEKT

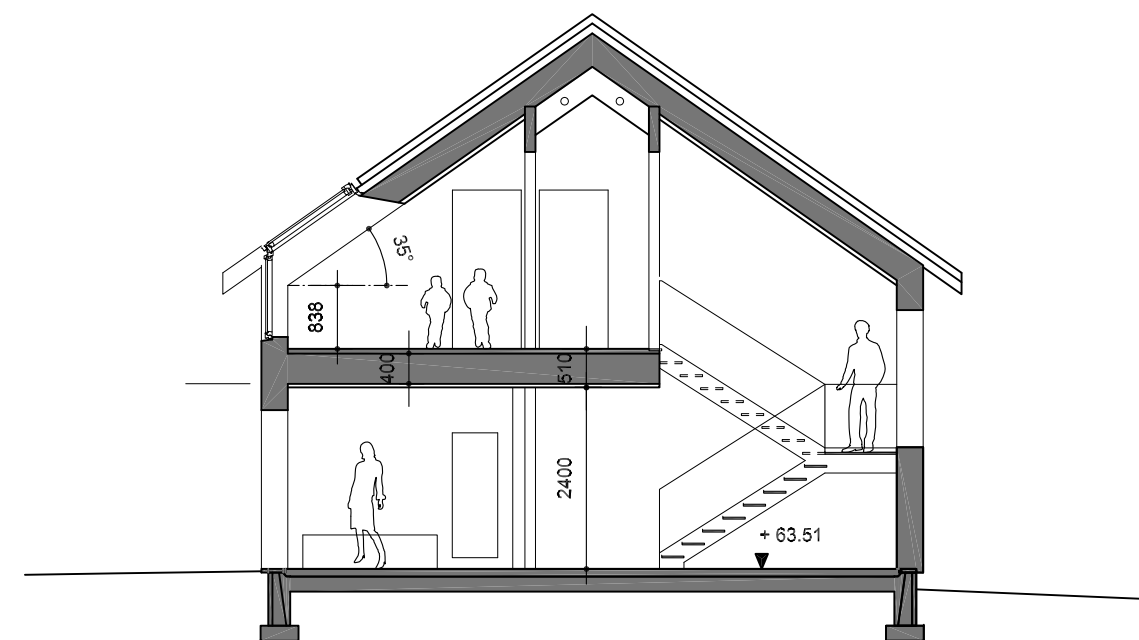
TEGN.NR. 950/05

INGENIØR JAN CLEMENS

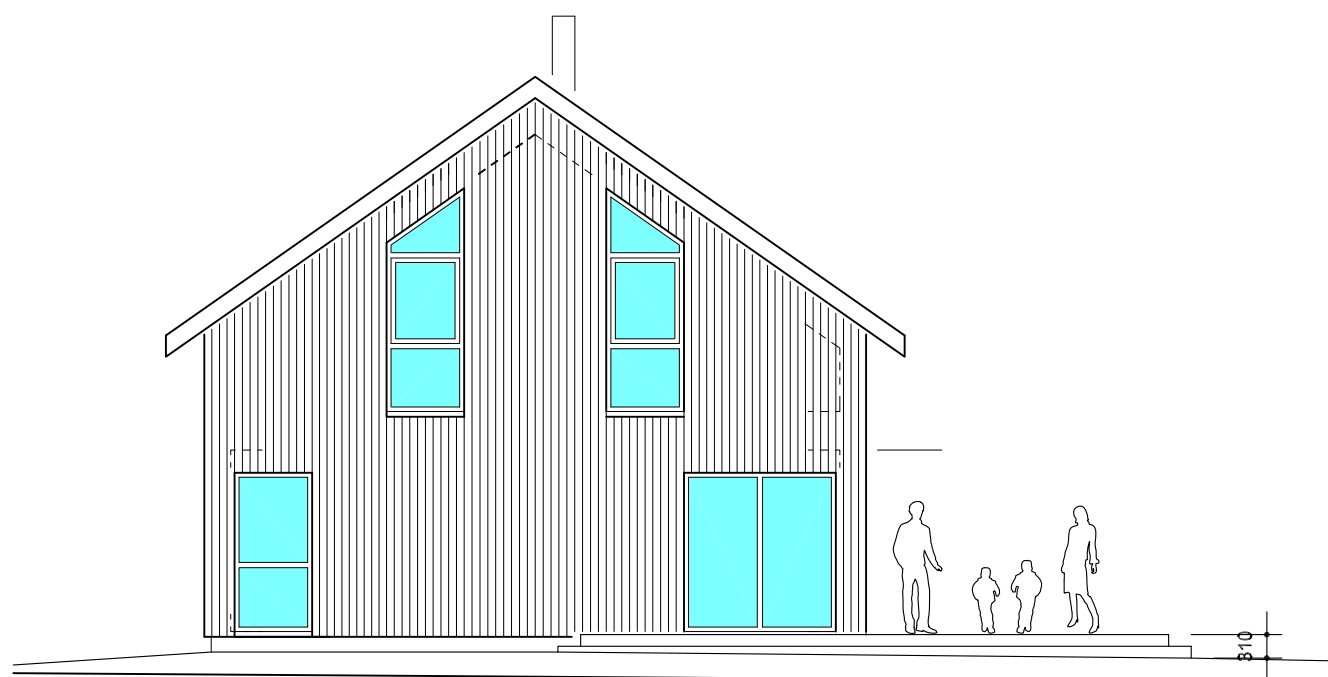
E-POST: pma@atelier2.no



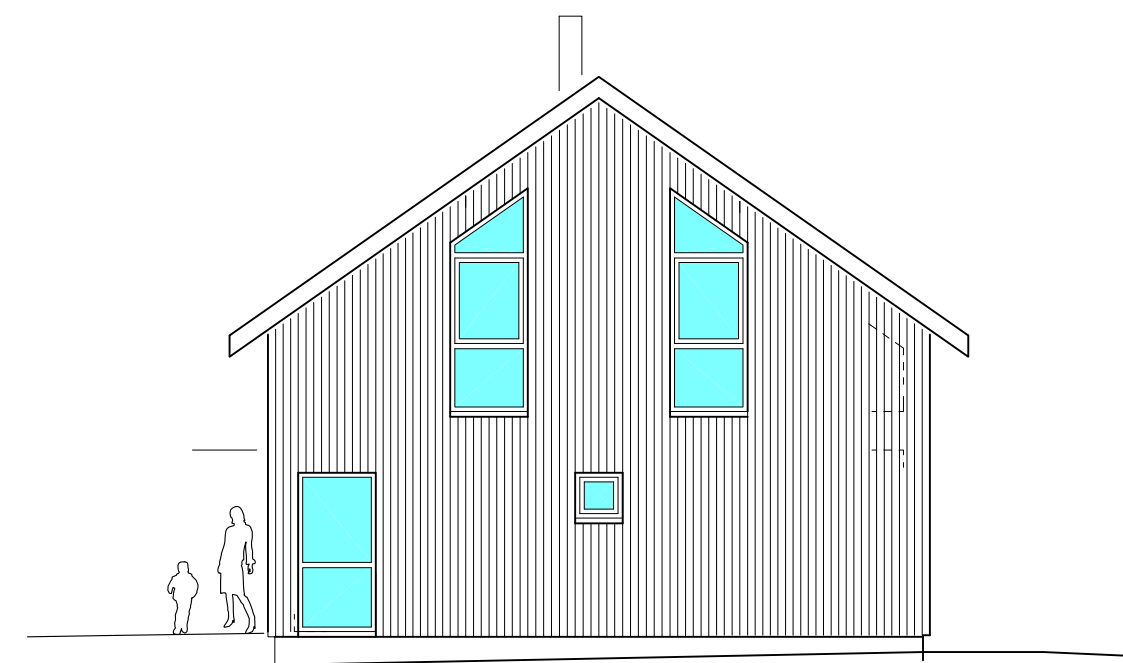
SNITT A-A



SNITT B-B



FASADE MOT SØR-SØRVEST



FASADE MOT NORD-NORDØST

ANETTE OG OVE BJØRKNES ENEBOLIG PÅ RØSTMØEN 23, ALTA

GNR. 24, BNR. 380
SNITT, FASADE SØR-SØRVEST, NORD-NORDØST
ATELIER 2 AS
POSTBOKS 163. 9502 ALTA

MÅL: 1:100 DATO: 21.08.2014 REV:
ARKITEKT SIA PETER MAISENHÖLDER
TLF: 908 77 870

FORPROSJEKT
TEGN.NR. 950/04
INGENIØR JAN CLEMENS
E-POST: pma@atelier2.no



Alta kommune

Drift- og utbyggingstjenesten
Oppmåling og byggesak

HELGE YNGVAR HEITMANN
Eibyeveien 97

-9518 ALTA

Deres ref:

Vår ref:

6380/18

Arkivkode:

GNR/B 24/380

Sak/Saksb:

15/2605-9/FREULR

Dato:

ALTA 15.03.2018

FERDIGATTEST RØSTMOEN 23

etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-10:

Byggested:

Gnr/bnr 24/380.

Adresse:

Røstmoen 23, 9518 ALTA.

Tiltakets art:

Nybygg, enebolig og garasje.

Tiltakshaver:

Anette Heitmann Bjørknes og Ove Bjørknes

Ansvarlig søker:

Helge Yngvar Heitmann.

Saksopplysninger:

Deres søknad datert: 10.09.2014.

Anmodning om ferdigattest mottatt her: 15.03.2018.

Merknader:

Det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra ansvarlig søker. Gjennom dette er det bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning. Kommunen kan innen fem år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. pbl § 23-3.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, bruksendring krever særlig tillatelse (jf. § 20-1 bokstav d).

Klage:

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 jf. forvaltningslovens § 28. Klagen sendes til Alta kommune, Oppmåling og byggesak, Postboks 1403, 9506 Alta. Klagefristen er tre uker etter at underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part.

Part i saken har rett til innsyn i sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19.

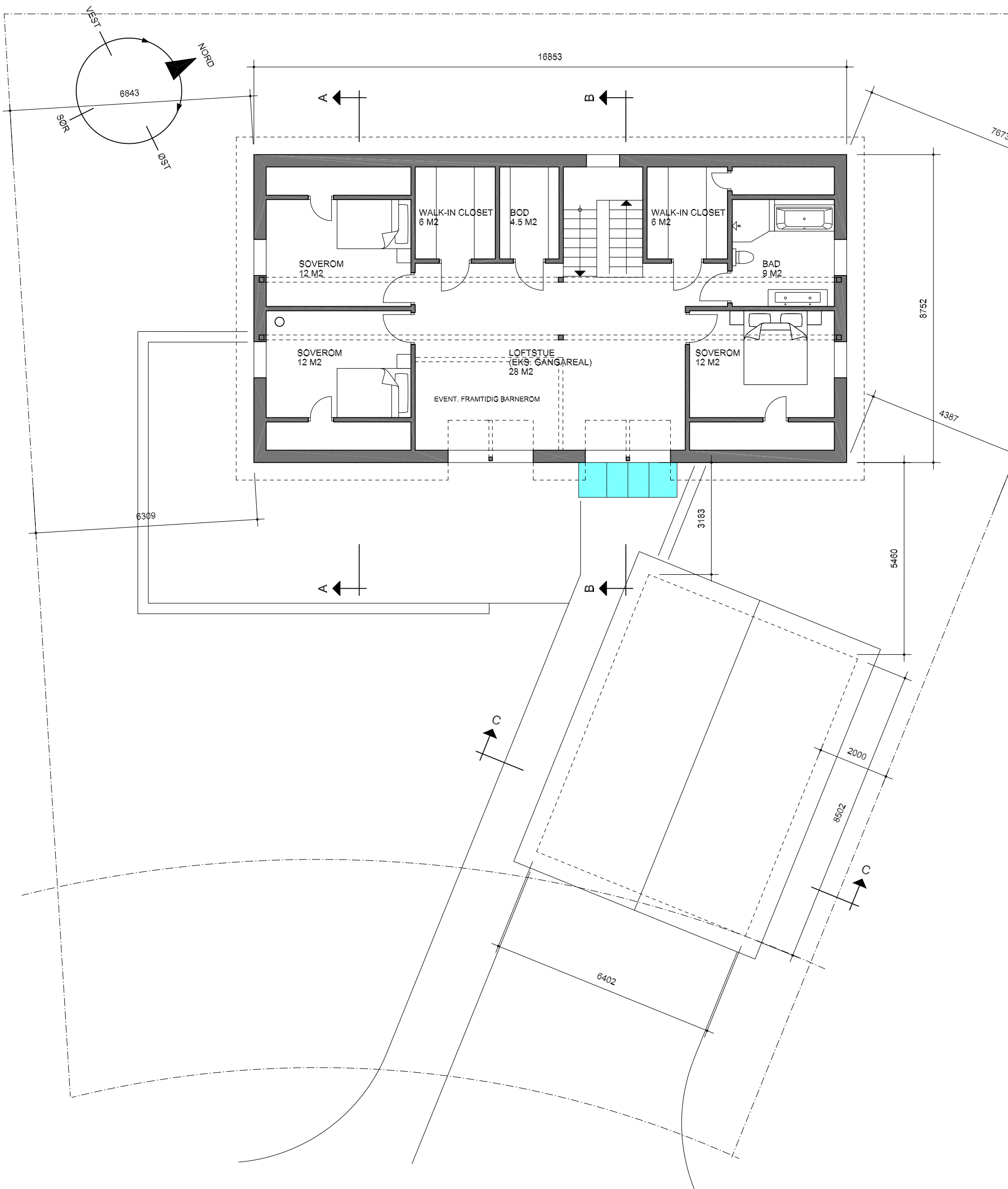
Med hilsen

Ann Elisabeth Karlsen
Fagansvarlig byggesak

Fred Arne Ulriksen
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Kopi til:
Anette Heitmann Bjørknes, Røstmoen 23, 9518 ALTA

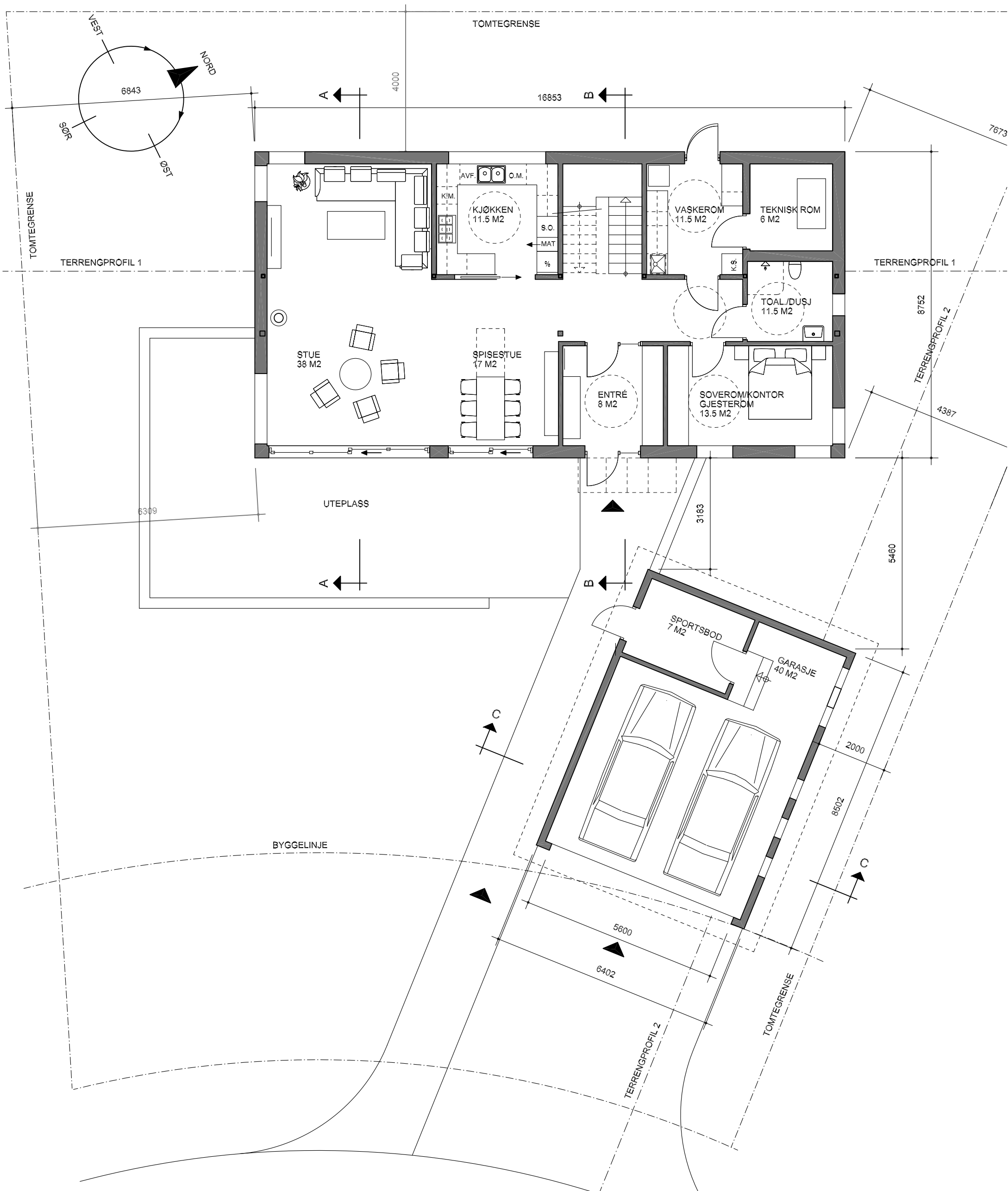


ANETTE OG OVE BJØRKNES ENEBOLIG PÅ RØSTMOEN 23, ALTA

GNR. 24, BNR. 380
PLAN LOFT
ATELIER 2 AS
POSTBOKS 163. 9502 ALTA

MÅL:1:100 DATO:21.08.2014 REV:
ARKITEKT SIA PETER MAISENHÖLDER
TLF: 908 77 870

FORPROSJEKT
TEGN.NR. 950/03
INGENIØR JAN CLEMENS
E-POST: pma@atelier2.no



ANETTE OG OVE BJØRKNES ENEBOLIG PÅ RØSTMOEN 23, ALTA

GNR. 24, BNR. 380
PLAN 1. ETASJE
ATELIER 2 AS
POSTBOKS 163. 9502 ALTA

MÅL: 1:100 DATO: 21.08.2014 REV:
ARKITEKT SIA PETER MAISENHÖLDER
TLF: 908 77 870

FORPROSJEKT
TEGN.NR. 950/02
INGENIØR JAN CLEMENS
E-POST: pma@atelier2.no



Eiendom: 24/380
Adresse: Røstmoen 23
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000



-

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendom: 24/380
Adresse: Røstmoen 23
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:2000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	823
Etablert dato	01.11.2007	Historisk oppgitt areal	823
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr. erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	24/380
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	24/380
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.11.2007	7960 216/200		24/306 (-823), 24/380 (823)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7757610.21	353762.1	0	Ja	823	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAKKEN TORUNN ANTILA F120883*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	Røstmoen 23 9518 ALTA	Bosatt (B)
OLSEN ROBERT IVAN LUND F210274*****	Hjemmelshaver (H) 3/4	Røstmoen 23 9518 ALTA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Røstmoen 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9518 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	406 Eiby-Storelvdalen	Tettsted	
Valgkrets	7 Øvre Alta		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300327496		Enebolig (111)	Bygningsnummer utgått (BU)	29.10.2012
2	300458052		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	15.03.2018

3	300458126		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	15.03.2018
4	300963788		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	11.11.2021

1: Bygning 300327496: Enebolig (111), Bygningsnummer utgått 29.10.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	145
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	23.10.2012	23.10.2012	
Bygningsnummer utgått	29.10.2012	07.08.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	24/380	216	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	92	0	92	0	0	0
H01	1	124	0	124	0	0	0

2: Bygning 300458052: Enebolig (111), Ferdigattest 15.03.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	230
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	230
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	149
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	17.09.2014	18.09.2014	
Midlertidig brukstillatelse	04.06.2015	04.06.2015	
Ferdigattest	15.03.2018	16.03.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Røstmoen 23	H0101	24/380	230	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	115	0	115	0	0	0
H01	1	115	0	115	0	0	0

3: Bygning 300458126: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 15.03.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	52
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	17.09.2014	19.09.2014	
Ferdigattest	15.03.2018	16.03.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/380	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

4: Bygning 300963788: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 11.11.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	22
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	22
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	23
Vannforsyning		BTA Totalt	23
Avløp		Bebygd areal	24,4
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Fritatt for søknadsplikt	11.11.2021	11.11.2021	2021008505

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/380	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	22	22	0	23	23

Eiendom	5601 24/380		
Utskriftsdato	07.07.2026	Antall datasett	88

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

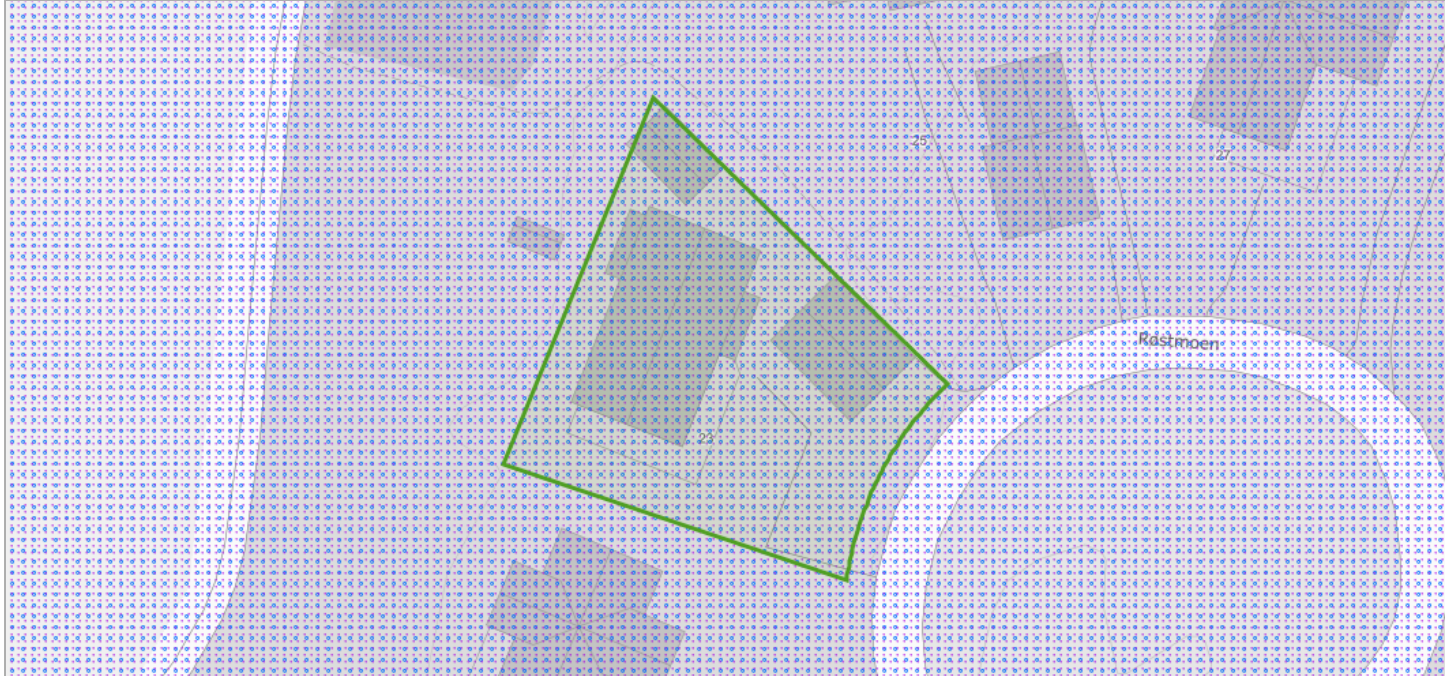
13 Berørte datasett

- ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❶ Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Reindrift - Reinbeiteområde
- ❶ Vernskog
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Grus og pukk
- ❶ Marin grense
- ❶ Naturtyper i Norge - Landskap
- ❶ Reindrift - Reinbeitedistrikt
- ❶ Verneplan for vassdrag

75 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 50M Belte
- ✓ Aktsomhetskart for snøskred
- ✓ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✓ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✓ Dybdedata
- ✓ Fiskeplasser redskap
- ✓ Flom - aktsomhetsområder
- ✓ Foreslåtte naturvernområder
- ✓ Forurenset grunn
- ✓ Grunnvannsborehull
- ✓ Hoved- og biled
- ✓ Inngrepsfrie naturområder
- ✓ Kjellerfrie soner
- ✓ Kulturlandskap - verdifulle
- ✓ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✓ Kvikkleire
- ✓ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✓ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✓ Naturtyper - Utvalgte
- ✓ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✓ Radon
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- ✓ Reindrift - Avtaleområde
- ✓ Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- ✓ Reindrift - Konesjonsområde
- ✓ Reindrift - Oppsamlingsområde
- ✓ Reindrift - Restriksjonsområde
- ✓ Reindrift - Trekklei
- ✓ Skredhendelser
- ✓ Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- ✓ Stormflo og havnivå
- ✓ Støysoner Avinors lufthavner
- ✓ Tettsteder
- ✓ Trafikkmengde
- ✓ Turrutebasen
- ✓ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✓ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✓ Akvakultur - lokaliteter
- ✓ Bergrettigheter
- ✓ Byløypa
- ✓ Dyrkbar jord
- ✓ FKB-Arealbruk
- ✓ Flomsoner
- ✓ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✓ Friluftslivsområder - statlig sikra
- ✓ Gyteområder
- ✓ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✓ Jordkvalitet
- ✓ Korallrev
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRAK
- ✓ Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- ✓ Låsettingsplasser
- ✓ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✓ Nasjonale laksefjorder
- ✓ Naturtyper - verdsatte
- ✓ Naturvernområder
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- ✓ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- ✓ Reindrift - Beitehage
- ✓ Reindrift - Flyttlei
- ✓ Reindrift - Konvensjonsområde
- ✓ Reindrift - Reindrifftsanlegg
- ✓ Reindrift - Siidaområde
- ✓ Skredfaresoner
- ✓ Snøscooterløyper
- ✓ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✓ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✓ Tare - høstefelt
- ✓ Tilgjengelighet
- ✓ Trafikkulykker
- ✓ Vannforekomster

Kilde	NVE	Versjon	06.07.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

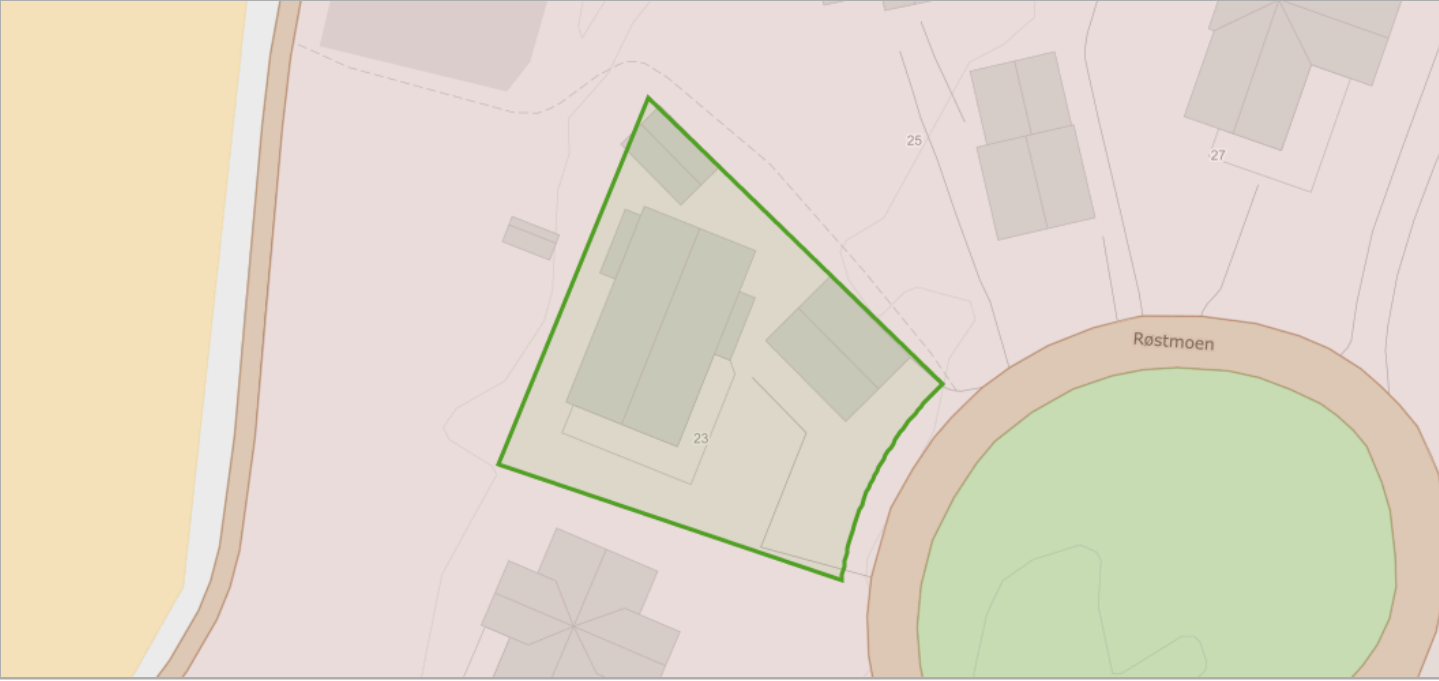
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Kvikkleire aktsomhet dekning
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/dabd2a2c-36d5-4ed7-a4c9-d49808a2b848>)

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

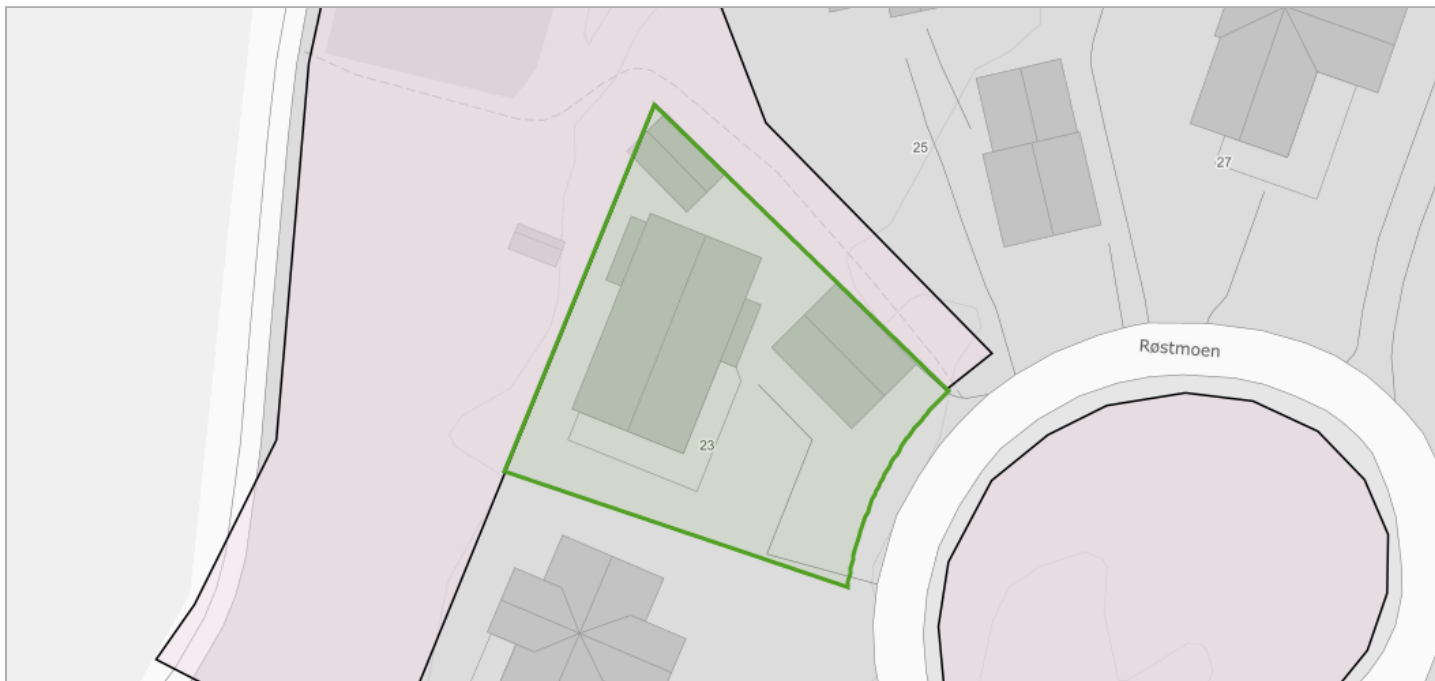
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.07.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

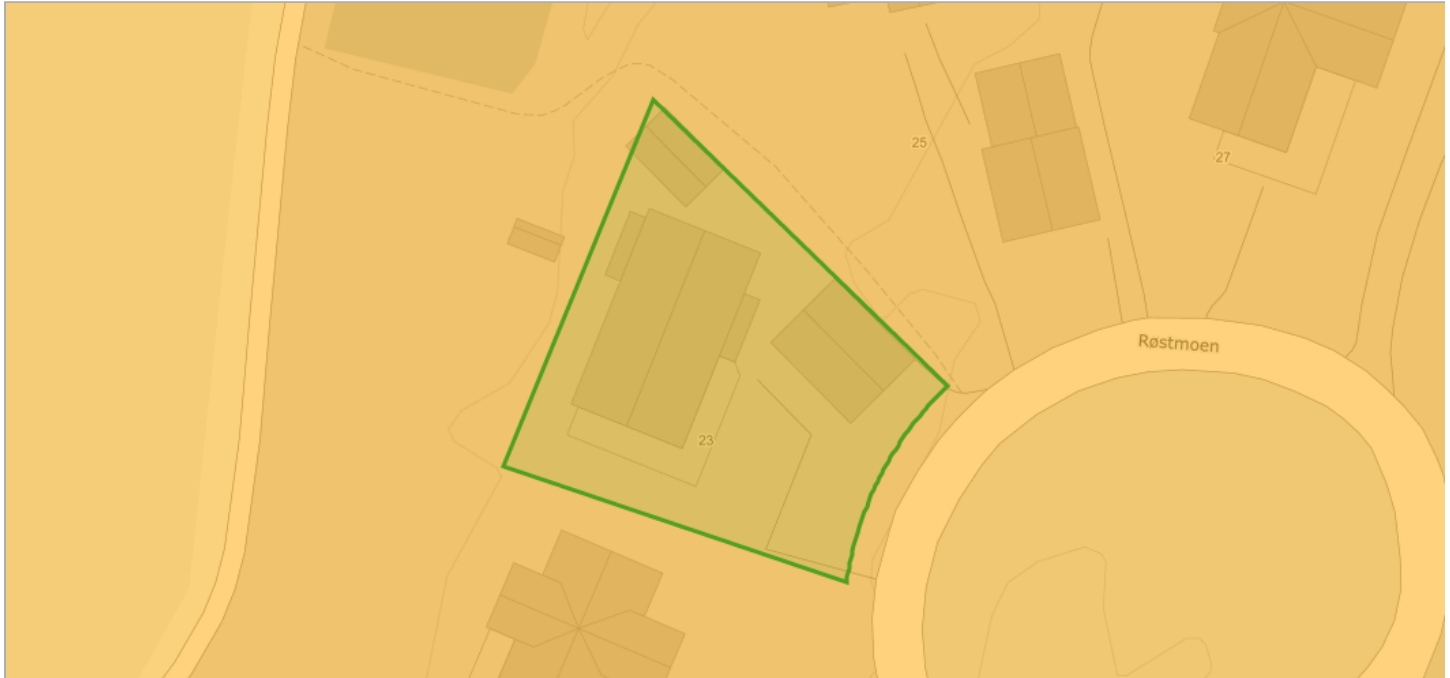
Kartlagte friluftslivsområder
□ Registrert friluftslivsområde

[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/91e31bb7-356f-4478-bcba-d5c2de6e91bc) (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/91e31bb7-356f-4478-bcba-d5c2de6e91bc>)

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Røstmoen ballbane	lekeOgRekreasjonsområde	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00007994)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	06.07.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål. NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verdivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken. Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Tegnforklaring

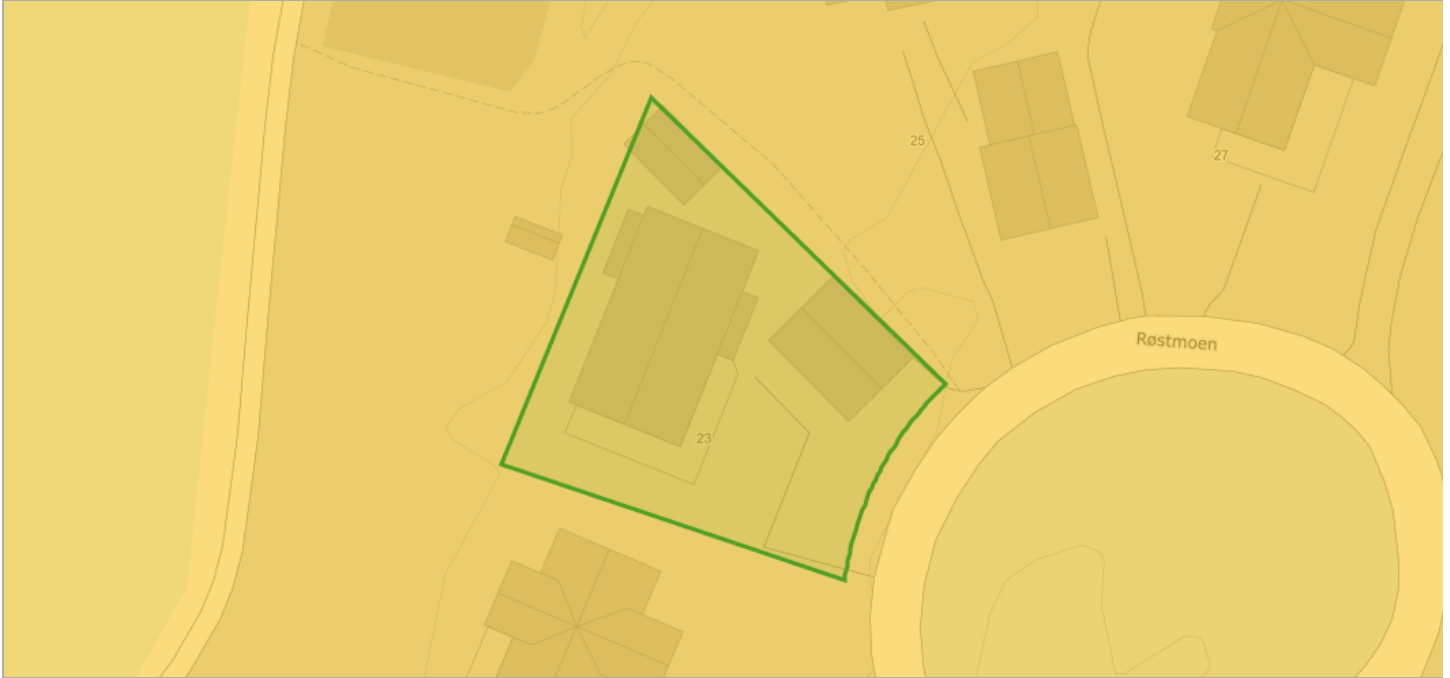
Sand og grusregistrering
Sand og grusregistrering

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/a26e57bc-15bd-46db-8504-6c6ed1e7c501>)

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
2012048	Røstmoen	-

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
--------------	--------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
■ Breelvavsetning

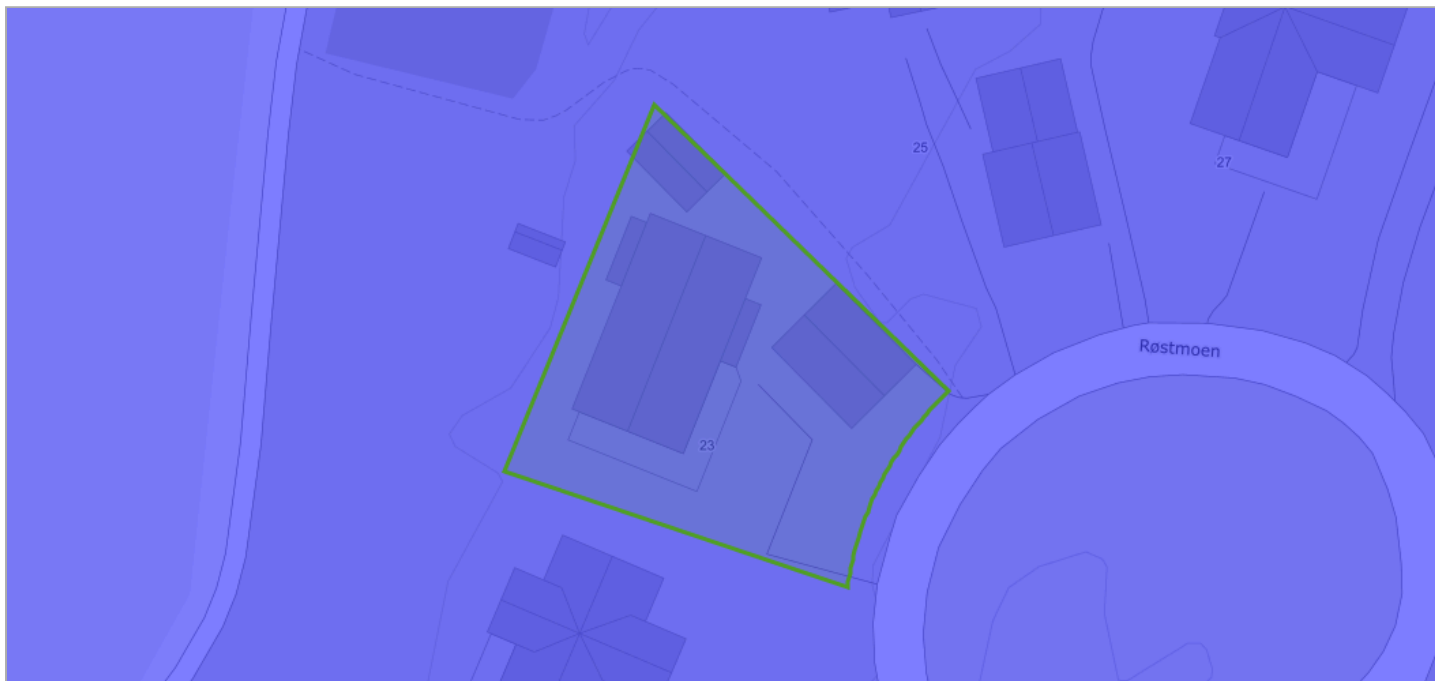
[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/3de4ddf6-d6b8-4398-8222-f5c47791a757) (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/3de4ddf6-d6b8-4398-8222-f5c47791a757)

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	06.07.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

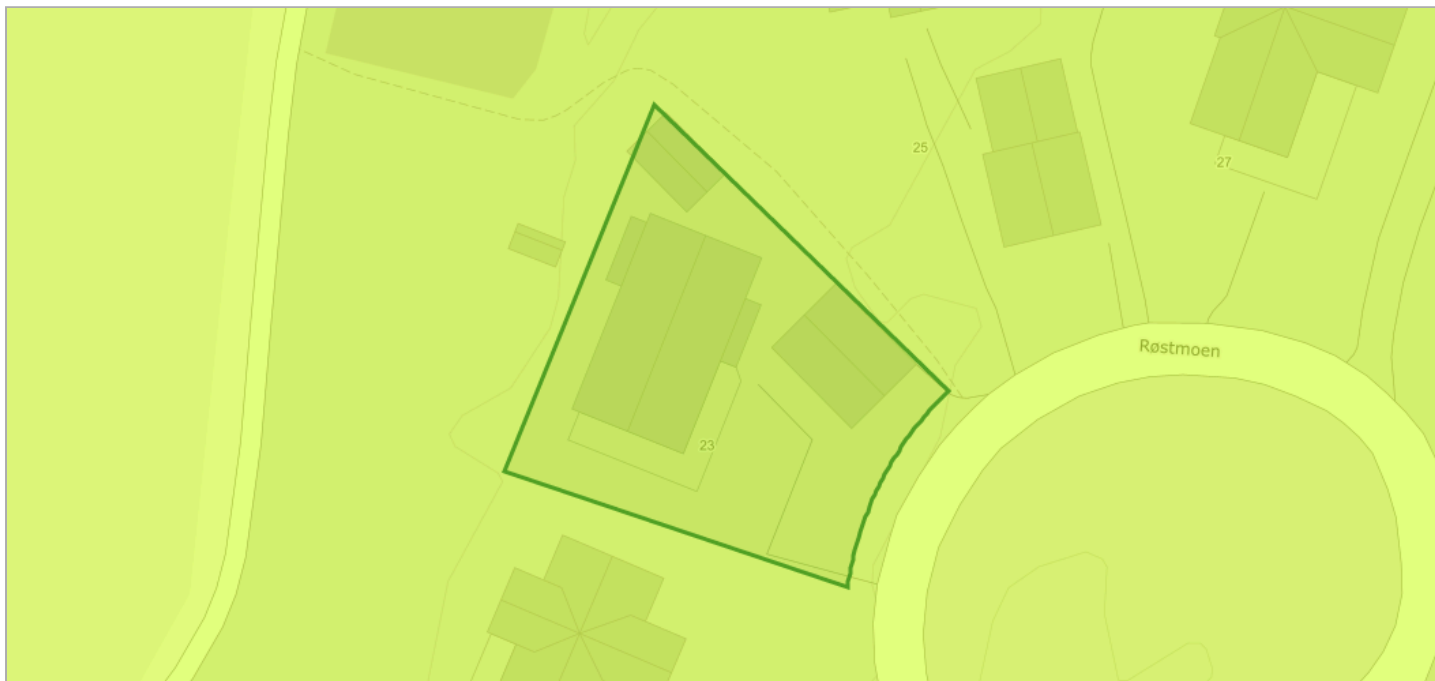
Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/cf8ccec7-9505-4d84-94a9-eac9c69971d3) (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/cf8ccec7-9505-4d84-94a9-eac9c69971d3>)

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	06.07.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

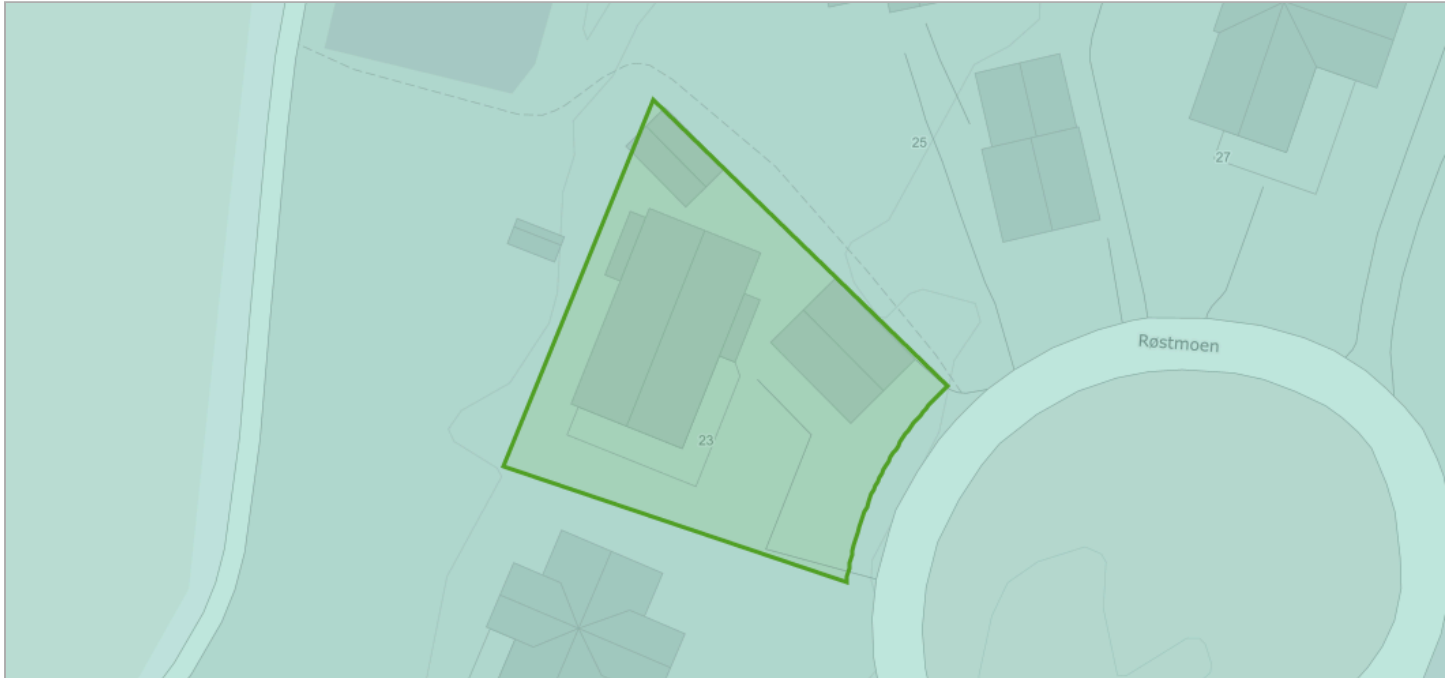
Mulighet for marin leire
Middels

[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/641a81c2-9354-473b-b8f0-2b1e2ab3930a) (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/641a81c2-9354-473b-b8f0-2b1e2ab3930a)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.07.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Innland - dallandskap
Innland - dallandskap

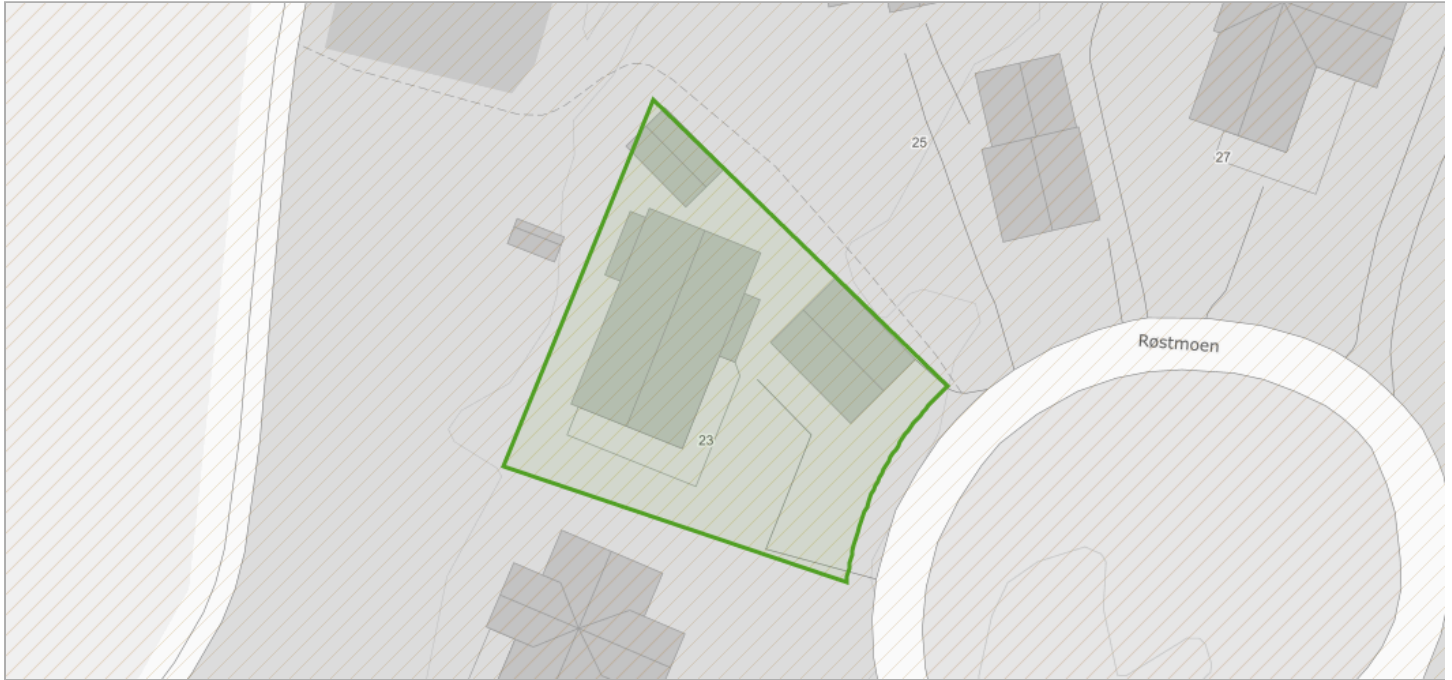
Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/77512fbd-cfc5-497a-8c41-ebaf5f736ded>)

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_dallandskap	LA-TI-I-D	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	06.07.2026
-------	-------------------	---------	------------



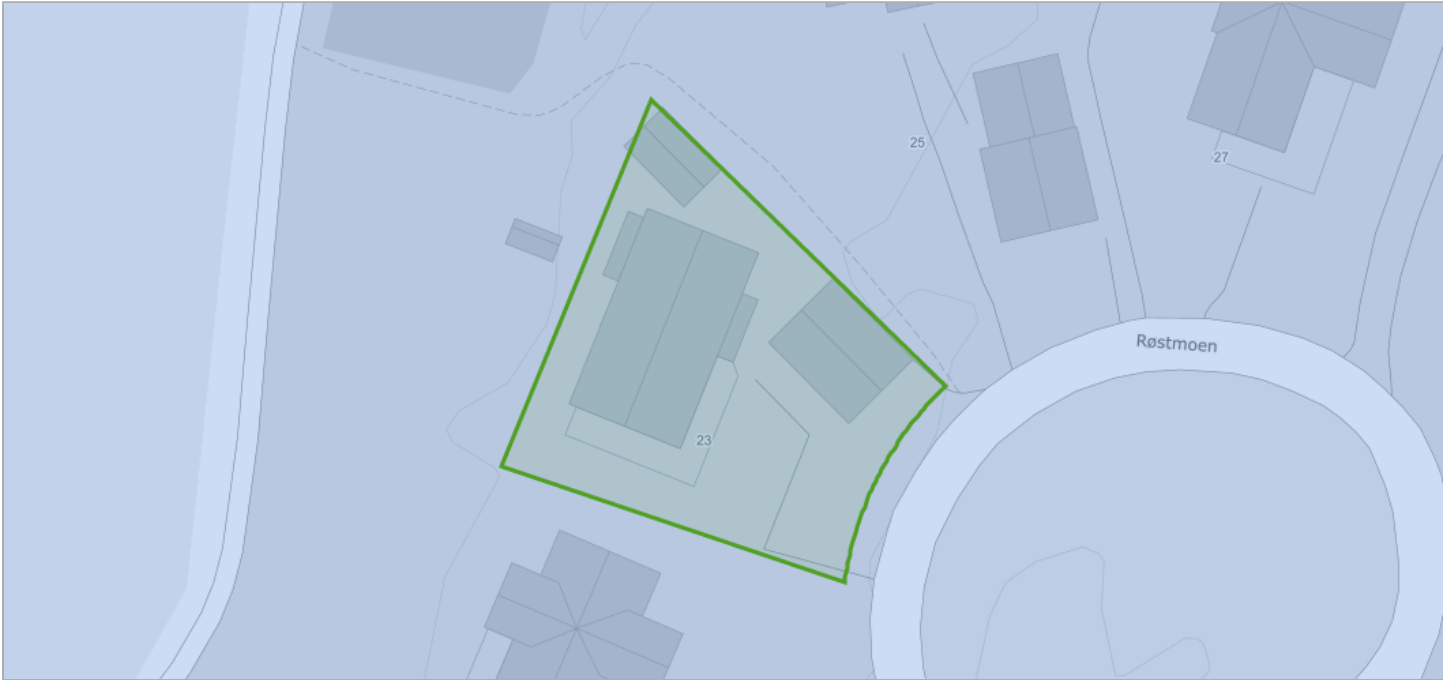
Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/eb48dd19-03da-41e1-afd9-7ebc3079265c>)

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Altaelvvassdraget	Sállir Naturrådgivning AS	2020

Reindrift - Reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	06.07.2026
-------	-----------------------	---------	------------



Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/6bfec384-92cf-44d3-863b-0187afa06658>)

Tegnforklaring

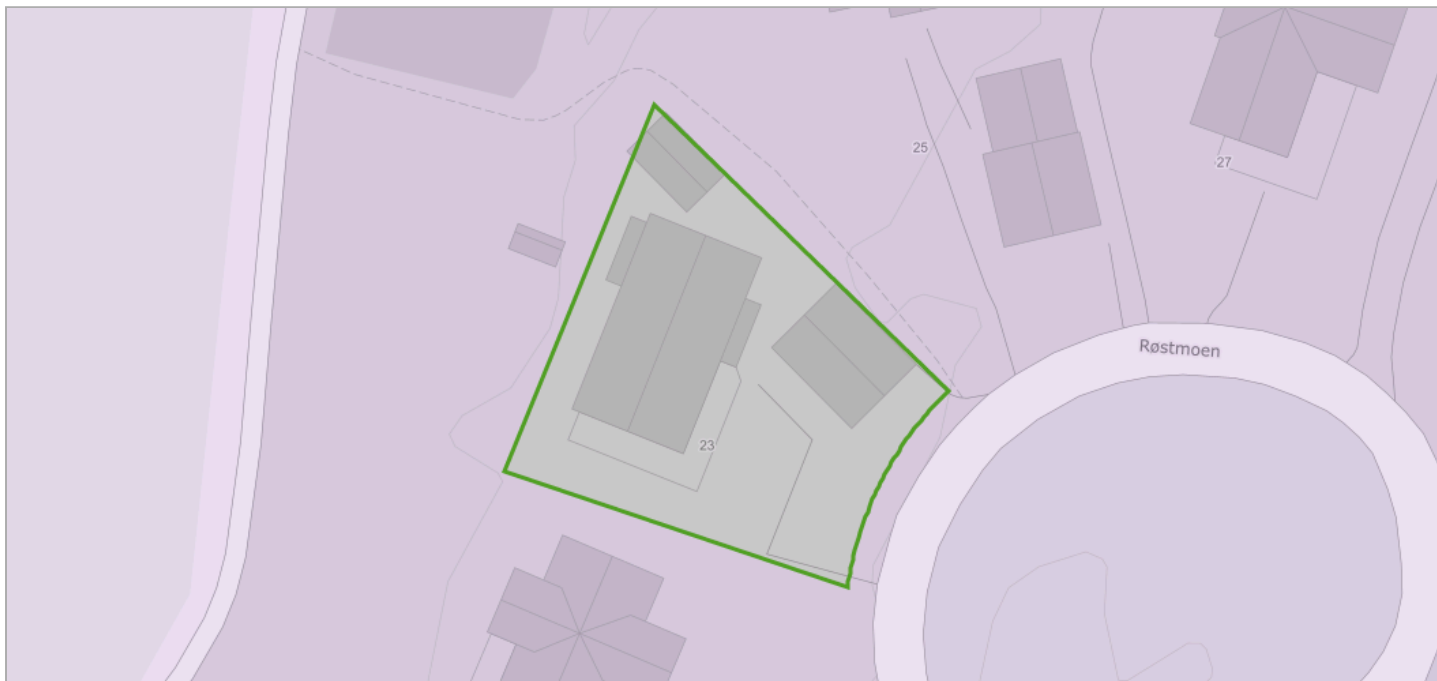
Reinbeitedistrikt
 Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
YQB

Reindrift - Reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	06.07.2026
-------	-----------------------	---------	------------



Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/d02dc4bd-77d5-4b3b-a316-5a488b6fe811>)

Tegnforklaring

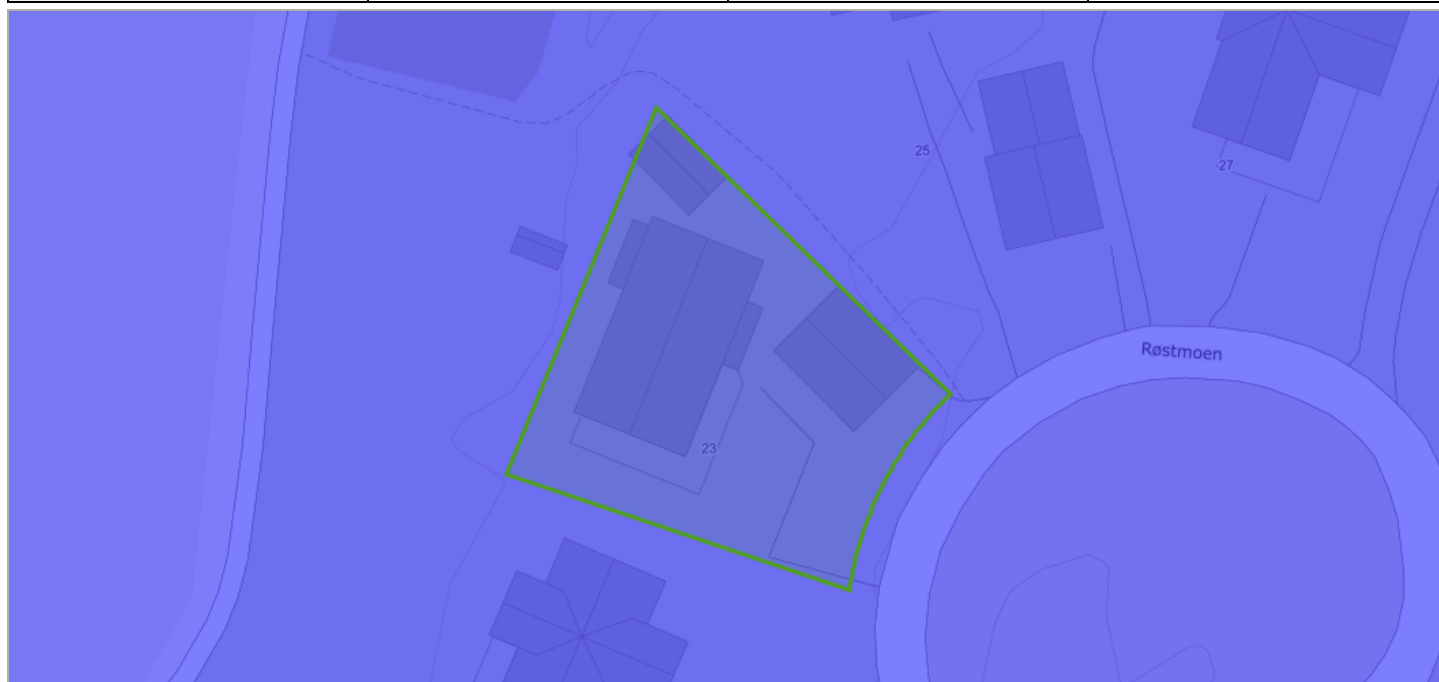
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
Y

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	06.07.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/df5c70a1-e9cf-4b2c-bf9a-7dce453830cd>)

Objekter

Navn
Alta-Kautokeinovassdr. u/Altautb.

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot nord

[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/7f854c3d-4c65-4581-ab94-087a76564ee2) (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/7f854c3d-4c65-4581-ab94-087a76564ee2)



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	380	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røstmoen 23, 9518 ALTA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2021-2040		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.02.2021		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	823 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19980066
Navn	Røstmoen boligfelt

Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	30.05.1994		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1681/19980066.pdf		
Delarealer	Delareal	823 m ²	
	Formål	Boliger	

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Tom Sandvik
91393136
Tømrermester Tom Sandvik AS

Side: 1 (10)
Skadenummer: 4300424
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 25.02.2022

Skaderapport

Informasjon om skaden		
Skadenummer	4300424	
Takstfirma	Tømrermester Tom Sandvik AS / Tom Sandvik	
Kunde / Forsikringstaker	Robert Olsen	
Skadestedets adresse	Røstmoen 23 9518 Alta	
Kontaktperson	Robert Olsen (Kunde) tlf. 90117830 robol@outlook.com	
Skadedato	Reklamasjon etter boligkjøp	
Besiktigelsesdato	16.02.2022	

Personer til stede			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Robert Olsen	Eier	90117830	robol@outlook.com
Tom Sandvik	Takstmann	91393136	tsandv3@online.no
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m ²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Enebolig	230	2015	
Øvrig informasjon om objektet			
Boligen er bygd etter Tekniske forskrifter fra 2010			

Oppdragsbeskrivelse:

Undersøkelse av feilmontering av ventilasjonsanlegg:

Det er montert tilluftventil på vaskerom og avtrekksventil på et soverom i 1 etasje. Inntak for friskluftventil i yttervegg bod har kondens og rim. Det er ikke fremlagt prosjektering på ventilasjon.

Konsekvenser ved feilmontering og kostnader ved nødvendig utbedring.

Ising takvinduer:

Undersøke årsak til ising rundt loftsvinduer.

Konsekvenser og kostnader ved utbedring til forhold knyttet til ising rundt takvinduer.

Våtrom:

Manglende bunnlist og fuging på baderomsplater på vegger i bad 1 og 2 etasje.

Ujæmheter i gulvbelegg på bad i 2 etasje, som er luftlommer og hevelser over skruehoder.

Våtrom har ikke flatterskler for tilluft på dører.

Konsekvenser og kostnader knyttet til forhold på bad i 1 og 2 etasje.

Konklusjon på feilmontering av ventilasjonsanlegg:

Det er montert tilluft på uttak til ventilasjon av vaskerom og avtrekk fra soverom i 1 etasje.

Her er brudd på forskrift da Tek 10 som beskriver at det skal være avtrekk på våtrom. For og komme til og skifte over rør er det nødvendig og rive himling i vaskerom.

Anlegg mangler lyddempere fra aggregat til kanalnett, for og få på plass lyddempere må aggregat og stikk flyttes på bod. Styrekabel og display monteres på egnet sted. Det tas forbehold her at det kun er tilstrekkelig og rive himling i vaskerom.

Konklusjon på ising rundt takvinduer:

Det blir mye is nede på takvinduer.

Har kontaktet produsenten av takvinduer som skriver at de har ingen motforestillinger til hvordan vindu er montert og trolig vil ikke endring på dette gjøre noe fra eller til. Hvis vintervedlikehold ikke er ønskelig her kan det monteres varmekabler i underkant av vinduer, takrenner.

Konklusjon på våtrom:

Bad i 1 etasje har dusjkabinett og har derfor ikke vannsøl direkte på plater slik at det har ingen konsekvens slik det er i dag, badet er 7 år gammelt og det er ikke oppstått fukt og svelleskader på plater. Her monteres bunnlist og fuging under servantinnredning.

Bad i andre etasje har badekar og her kan oppstå vannsøl på vegger langs med badekar, her kan det gjøres et forsøk lokalt og presse en bunnlist inn langs med der det blir vannsøl, det er ikke funnet fukt eller svelleskader på veggplater i 2 etasje, men dette kan endre seg ved annen bruk av badet.

Det er ikke etablert luftespalter under dørblander til våtrom, dette medfører svakere ventilasjon av rommene, dette kan løses ved og skifte ut dørterskler med flatterskler.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Tom Sandvik
91393136
Tømrermester Tom Sandvik AS

Side: 3 (10)
Skadenummer: 4300424
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 25.02.2022

Bilder av stedet



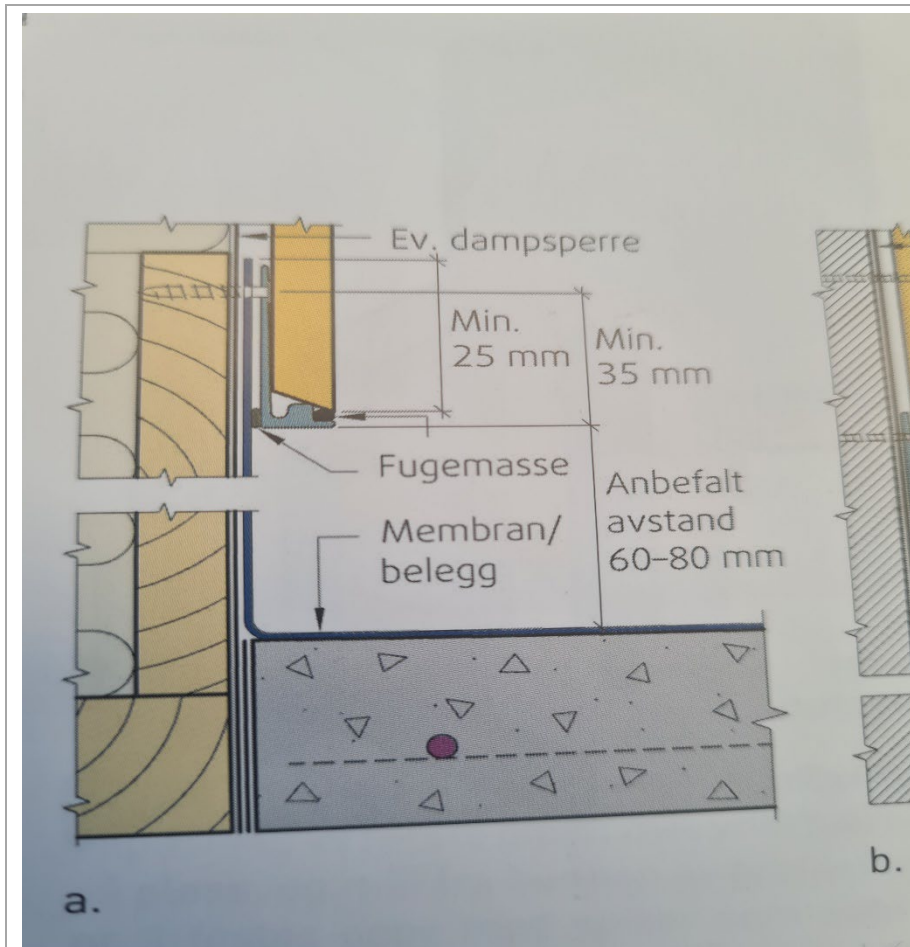
Bilde 1:
Bad 2 etasje med badekar,
vegghengt toalett og
servantinnredning



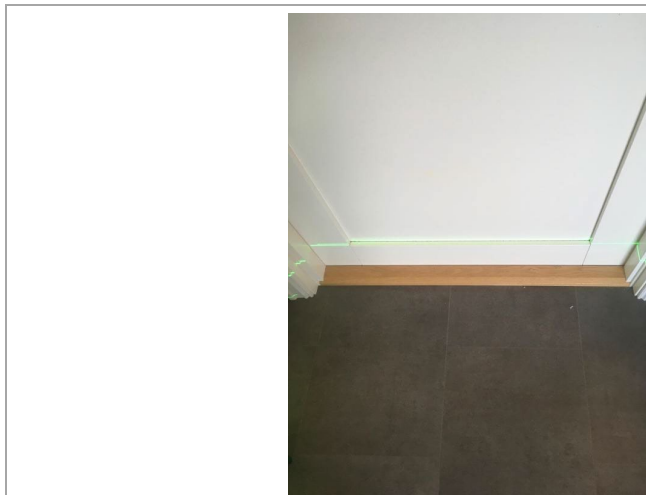
Bilde 2:
Mangler bunnlist med fuging under
plater bak badekar på bad i 2 etasje.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Tom Sandvik
91393136
Tømrermester Tom Sandvik AS

Side: 4 (10)
Skadenummer: 4300424
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 25.02.2022



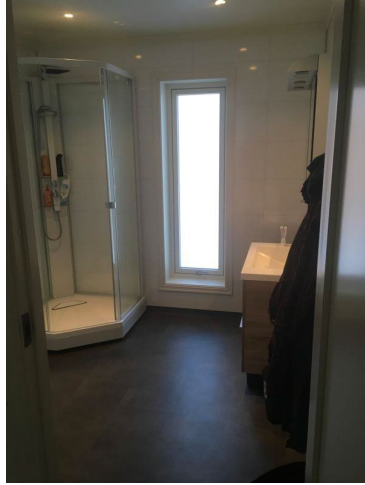
Bilde 3;
Beskrivelse på riktig utførelse nederst på baderomsplater.



Bilde 4:
Våtrom har ikke tilluftspalte under dørblad, dette medfører svakere ventilasjon av rommet når dør er lukket.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Tom Sandvik
91393136
Tømrermester Tom Sandvik AS

Side: 5 (10)
Skadenummer: 4300424
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 25.02.2022



Bilde 5:

Bad i 1 etasje med belegg på gulv, baderomsplater på vegger. Sanitær og innredning er dusjkabinett, servantinnredning og vegghengt toalett.



Bilde 6:

Viser hevelser etter antatt skruehoder under gulvbelegg på bad i 2 etasje.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Tom Sandvik
91393136
Tømrermester Tom Sandvik AS

Side: 6 (10)
Skadenummer: 4300424
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 25.02.2022



Bilde 7:
Plantegning av 2 etasje som viser, hvor badevegger og gulv er merket.



Bilde 8:
Ventilasjonsaggregat på bod i 1 etasje.
Rim på friskluftinntak til aggregat.
Det er brukt flexible slanger på inntak til aggregat, her brukes vanligvis andre typer rør.
Det er ikke montert lyddemper fra aggregat til ledningsnett, dette gir utslag i mye støy.

Det meste av kanalnettet er skjult i bjelkelag og innkassinger.



Bilde 9:
Flytte aggregat for og få støyisolert avtrekksrør og satt på lydfeller. Her må også stikk flyttes, samt at display monteres på egnet sted i bolig.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Tom Sandvik
91393136
Tørrermester Tom Sandvik AS

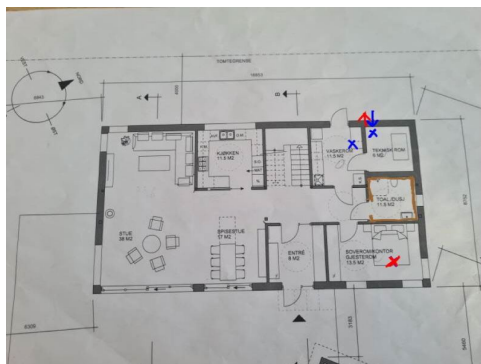
Side: 7 (10)
Skadenummer: 4300424
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 25.02.2022



Bilde 10:
Vaskerom i 1 etasje med ventil i himling som gir tilluft.



Bilde 11:
Ventil på soverom i 1 etasje er tilkoblet avtrekk.



Bilde 12:
Plantegning 1 etasje.
Viser feilmontering av rør og anlegg til ventilasjon.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Tom Sandvik
91393136
Tørrermester Tom Sandvik AS

Side: 8 (10)
Skadenummer: 4300424
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 25.02.2022



Bilde 13:
Takvindu med ca. mål innvendig.



Bilde 14:
Viser foring som er vinkelrett på vindu
vindu, bør være loddrett her for og få
optimal isolering og lufting.



Bilde 15:
Vindu på soverom som er montert på
samme måte.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Tom Sandvik
91393136
Tømrermester Tom Sandvik AS

Side: 9 (10)
Skadenummer: 4300424
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 25.02.2022



Bilde 16:
Viser mye is under vindu 1 og i takrenne.



Bilde 17:
Takvindu 2 mye is nede.



Bilde18:
Takvinduer sett fra parkeringsplass.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Tom Sandvik

91393136

Tømrermester Tom Sandvik AS

Side: 10 (10)**Skadenummer:** 4300424**Arbeidsnummer:****Rapport opprettet:** 25.02.2022

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Tom Sandvik

91393136

tsandv3@online.no

Tømrermester Tom Sandvik AS

Kalkyle

Saksinformasjon

Skadenummer	
Skadestedets adresse	Røstmoen 23 9518 Alta
Kunde	Robert Olsen
Kontaktperson	Robert Olsen (47) 90117830 robo1@outlook.com
Skadedato	16.02.2022 11:19
Sakens opprettelsesdato	16.02.2022 11:36
Besiktigelsesdato	16.02.2022 11:52



Materialliste

Materialpriser inkl. mva.

Ikke-allokert materiale

Navn		Beløp	NOK
F: Plater Beskyttelse av gulv/flater ol. med hardfiberplate. Inkluderer teipede skjøter	Riving / Vaskerom	9,10 m2	1251,25
F: Vaskeutstyr	Rengjøring / Vaskerom	7499,00 NOK	625,00
F: Sokler	Tømrerarbeid / Vaskerom	3500,00 NOK	1875,00
F: Taklister Nymontere taklister, inkl. festemiddel	Tømrerarbeid / Vaskerom	12,10 m	1214,54
F: Himlingsplater Nymontere Takessplater opptill 12x600x1200mm	Tømrerarbeid / Vaskerom	9,10 m2	2275,00
F: Plastt Nymontere damspærre / plast med klemte eller tapepe skjøter	Tømrerarbeid / Vaskerom	9,10 m2	625,62
F: Spikerslag Nymontere spikerslag som underlag for infelling ny plate	Tømrerarbeid / Vaskerom	12,10 m	605,00
F: Materiell	Tømrerarbeid / Bad	4,00 timer	1875,00
F: Materiell	Tømrerarbeid / Bod	10000,00 NOK	2500,00
F: Materiell	Tømrerarbeid / Bad 2	8,00 timer	1875,00
F: Ventil	Tømrerarbeid / Bad 2	2000,00 NOK	937,50
F: Materiell	Tømrerarbeid / Bad	2000,00 NOK	937,50
F: Maling og utstyr	Maling / Bod	5000,00 NOK	1875,00
F: Materiell	Elektrisk arbeid / Vaskerom	7500,00 NOK	1875,00

Nøkkeltall

Alle kostnader er oppgitt i NOK.
Materialpriser inkl. mva.
Arbeidskraftkostnader inkl. mva. .

Objekt	Varighet	Materialkostnader	Arbeidskraftkostnad	Totale kostnader
Riving	12t 16min	1251,25	16459,73	17710,98

Rengjøring	12t	625,00	9373,75	9998,75
Håndtering av løsøre	5t	0,00	4375,00	4375,00
Tømrerarbeid	49t 19min	14720,16	45968,54	60688,70
Tilbud fra ventilasjonsfirma		0,00	54375,00	54375,00
Maling	7t	1875,00	6250,00	8125,00
Tilbud fra elektrikerfirma	8t	1875,00	47180,00	49055,00
Totalt	93t 36min	20346,41	183982,02	204328,43

Fra: Robert Olsen <robol@outlook.com>
Sendt: 25. februar 2022 11:23
Til: tsandv3@online.no
Emne: Fwd: Takvinduer robert olsen

Her pris på elektriker jobb

Robert Olsen

Videresendt melding:

Fra: Jørn Tormod Heitmann <jorn@nordlys-elektro.no>
Dato: 25. februar 2022 kl. 01:37:55 CET
Til: Robert Olsen <robol@outlook.com>
Kopi: Jørn Tormod Heitmann <jorn@nordlys-elektro.no>, Thomas Andreassen <thomas@nordlys-elektro.no>, Martin Gallavare <martin.g@nordlys-elektro.no>
Emne: SV: Takvinduer robert olsen

Heia, viser til samtale og kommer med et overslag på montering av varmekabler under vinduer og ned i avløp ned til under terrasse

Denne jobben kommer på 23.000 inkl mva

Det anbefales at dette vannet ledes videre ned i bakken vi et drenerør, forlengelse av varmekabel ned dit
5.500,- inkl mva

Det må også graves i forbindelse med dette, vil anta at gravingen kommer på mellom 20-30.000,- inkl mva

Viser til spørsmål angående defekt brannalarm, dette må feil søkes på og mest sannsynlig må det inn med motstand et sted

Arbeide:
3-6000,- inkl mva

Utstyr:
250 inkl mva

Mvh
Jørn Tormod Heitmann
Elektroinstallatør
Nordlys Elektro AS
Mob [970 37 803](tel:97037803)

www.nels.no

Fra: Robert Olsen <robo1@outlook.com>
Sendt: 23. februar 2022 17:36
Til: tsandv3@online.no
Emne: Re: 4300424

Har fått overslag på ventilasjon(se under), elektrikerne har vist vinterferie.

Robert Olsen

Hei.

Jeg vil anslå at vi snakker om ca fire dager jobb for en montør, samt noen timer til en hjelpemann.

Totalt ca 38.000.- eks mva, for utbedring og ombygging.

Innregulering, ca 3 timer, kr 3300.- eks mva.

Kostnader til befaringen som jeg utførte, to timer, kr 2.200.- eks mva (kan jo faktureres i lag med det andre senere)

Totalt kr 43.500.- eks mva.

Dette er ett overslag. Vanskelig å bedømme arbeidsomfang på ombygging av kanaler som er skjult.

Å flytte aggregatet vil nok ta ett par dager, inkl isolering.

Vi fakturere kun medgått arbeidstid, så hvis jobben blir enklere enn antatt, blir det jo rimeligere også.

Med Hilsen

Tor Magne Nilsen

Daglig leder / Prosjektleder stål og ventilasjon.

23. feb. 2022 kl. 12:53 skrev tsandv3@online.no:

Hei

Ja+ arbeider med ventilasjon.

Da venter jeg på tilbud på arbeider med ventilasjon og varmekabler som du henter inn.

Jeg kalkulerer arbeid med riving og tilbakeføring av himling i vaskerom, arbeid med bad, tømrerarbeider i bod ved flytting av aggregat.

Maling bod, elektrikerarbeider.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RØSTMOEN BOLIGFELT

Formålet med reguleringsplan og de tilhørende bestemmelser er å:

- legge til rette for boligbygging på Røstmoen.
- sikre at utbygningen tar hensyn til de landskapsmessige forhold.

§ 1.

GENERELT

Reguleringsbestemmelsene knytter seg til reguleringsplan for Røstmoen boligfelt, sist datert 08.04.94.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Området er regulert til:

- Byggeområder (bolig)
- Trafikkområder (kjøreveger)
- Friområder (lek)
- Fareområder (nettstasjon)
- Spesialområde (klimavern, kommunalteknisk anlegg)

§ 3.

FELLESBESTEMMELSER

- a) Ved søknad om byggetillatelse eller ved byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan som viser bebyggelse, inngjerding og parkeringsplasser på egen tomt samt opparbeidelse av uteområder.
- b) Ny bebyggelse og hovedombygninger skal gis en utforming og utførelse som virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.
- c) Planutvalget kan nekte etablert virksomhet som etter dets skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for de omkringboende.
- d) Det skal på egen grunn opparbeides det antall parkeringsplasser som det etter kommunens vedtekter er nødvendig for eiendommens bruk.
- e) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ubebygde arealer skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- f) Terreng og landskapsmessige inngrep skal godkjennes av planutvalget, skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling. Inngrep som bryter den naturlige terrengformen bør unngås. Overskuddsmassene skal deponeres på et av planutvalgets anviste steder.
- g) Ved siden av disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven samt Alta kommunes vedtekter.
- h) Mindre vesentlige endringer fra reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av plan- og bygningsloven.
- i) Eiendommer kan ikke bebygges før de krav om opparbeiding som er beskrevet i plan- og bygningslovens § 67 er tilfredsstilt.

§ 4.

BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDE (bolig)

1. Område for boligbygging (Byggeområde B1 – B5)

- a) I området kan det oppføres frittliggende boliger i inntil 1 ½ etasje, med loft.
- b) Samtlige boliger, carporter/garasjer m.v. skal utføres med saltak 25 – 40 grader.
- c) Bebyggelsens grunnflate inkludert garasje, må ikke overstige BYA 25% av eiendommens areal.
- d) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- e) Planutvalget kan kreve at bygninger innenfor samme gruppe eller langs samme vegstrekning blir utført med samme høyde og kvalitet.

§ 5.

BESTEMMELSER FOR TRAFIKKOMRÅDE (kjøreveger)

- a) I område skal det anlegges kjøreveger som vist på planen.
- b) Avkjørsler er vist med pil.
- c) Planutvalget skal påvise at veganlegget utføres med tilsåing og/eller beplantning av vegfyllinger og skjæringer, slik at det blir minst mulig skjemmende for omgivelsene og landskapet.

§ 6.

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDE (lekeplass)

- a) Lekeplassområde skal benyttes som nærlekeplass/kvartalslekeplass.
- b) I friområdet kan planutvalget tillate oppført bygninger eller innretninger som har tilknytning til friområder (område for lek).
- c) Lekeplasser i rundkjøringene opparbeides samtidig med boligfeltet.

§ 7.

BESTEMMELSER FOR FAREOMRÅDE (nettstasjon)

- a) Område skal benyttes til oppføring av nettstasjon.
- b) Ved oppføring av bygninger nærmere enn 5 meter fra og inntil 1 meter fra nettstasjonen kan følgende framgangsmåte benyttes:
 - Bygninger kles med brannhemmendekledning etter nærmere retningslinjer.
 - Oljen i nettstasjonen skiftes til silikonolje etter beskrivelse fra leverandør.

§ 8.

BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDE (klimavern, kommunalteknisk anlegg)

1. Område for klimavern

- a) Vegetasjon i regulert klimavernsone skal vernes og bevares, eventuelt plantes eller få gro opp slik at dens funksjon som skjermende skogbelte beholdes. Såfremt planutvalget ikke har bestemt noe annet skal det ikke foretas inngrep som kan redusere klimavernbeltets funksjon.
- b) Denne sonen kan også tilføres ytterligere leplantning.

2. Område for kommunalteknisk anlegg

- a) Arealet er avsatt til kommunalteknisk anlegg, og det er ikke tillatt å oppføre bygg eller andre faste installasjoner her, eller benytte område som lagringsplass.

§ 9.

BESTEMMELSER FOR KOMBINASJONSFORMÅL (friområde/kommunalteknisk anlegg)

- a) Arealet skal benyttes som kombinasjon friområde/kommunalteknisk anlegg. Det skal legges ned en slamavskiller og det er behov for infiltrasjonsareal.
- b) Arealet kan for øvrig benyttes til friområde, ballplasser eller lignende.
- c) Det er ikke tillatt å oppføre bygninger eller andre faste installasjoner i området.

Alta 08.04.94



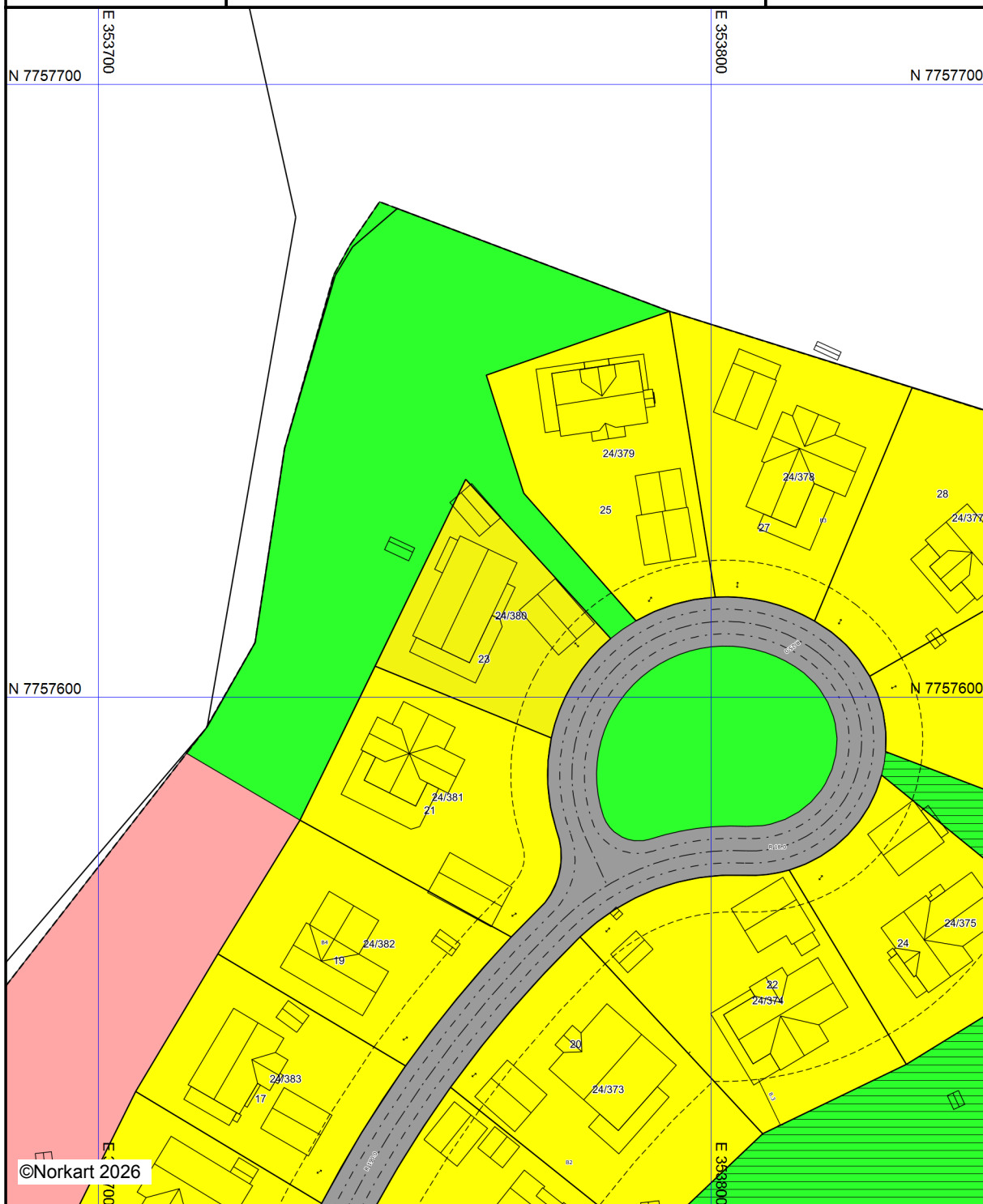
Alta kommune

Reguleringsplankart

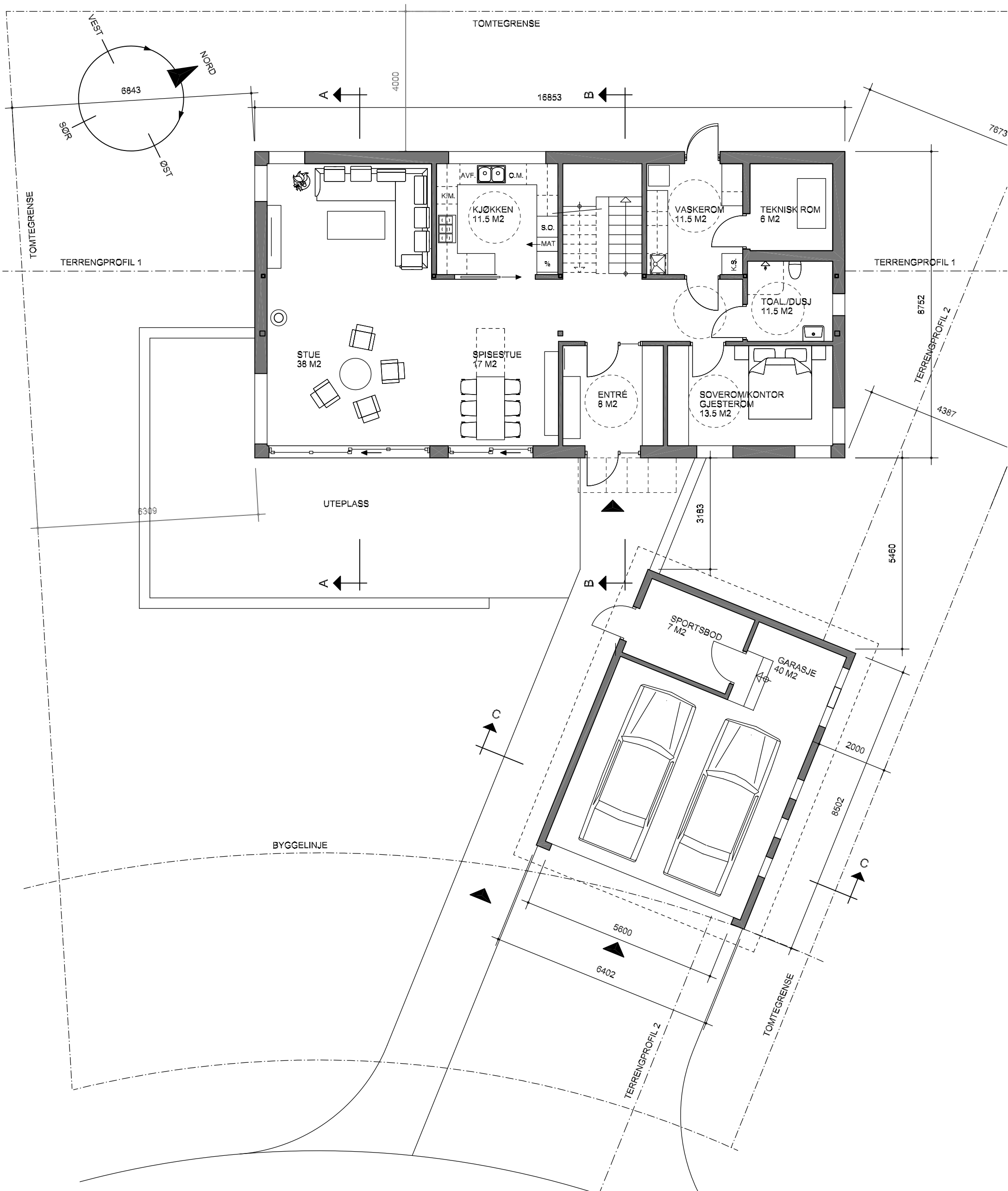
Eiendom: 24/380
Adresse: Røstmoen 23
Dato: 07.07.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

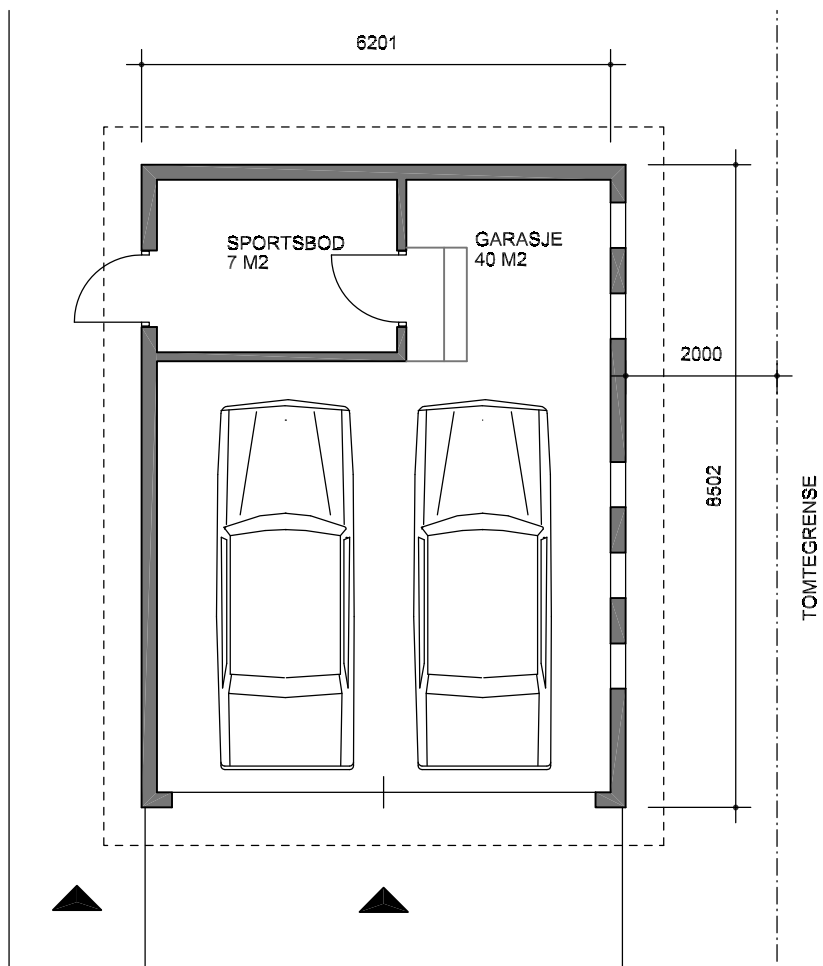


ANETTE OG OVE BJØRKNES ENEBOLIG PÅ RØSTMOEN 23, ALTA

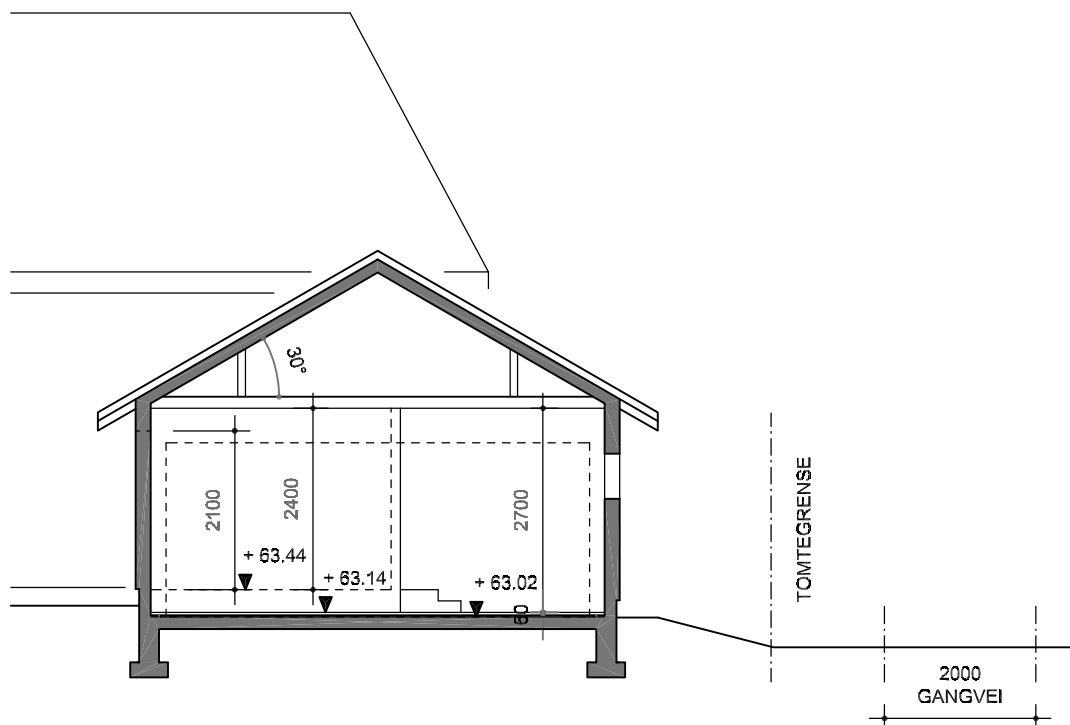
GNR. 24, BNR. 380
PLAN 1. ETASJE
ATELIER 2 AS
POSTBOKS 163. 9502 ALTA

MÅL: 1:100 DATO: 21.08.2014 REV:
ARKITEKT SIA PETER MAISENHÖLDER
TLF: 908 77 870

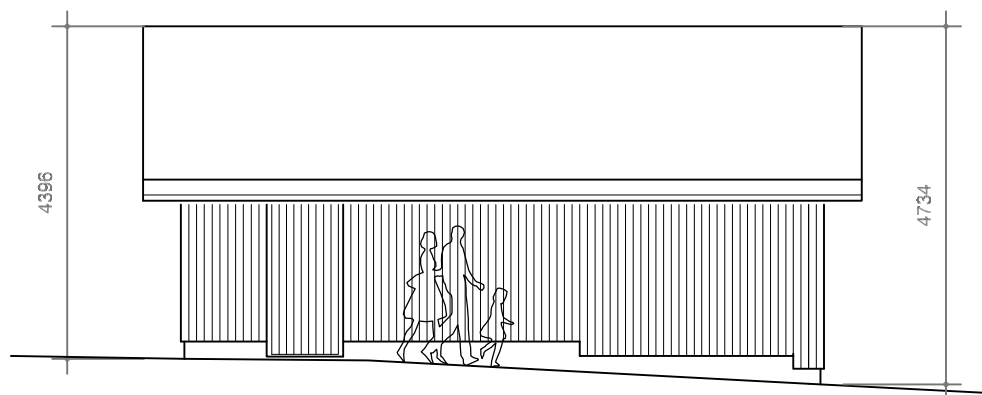
FORPROSJEKT
TEGN.NR. 950/02
INGENIØR JAN CLEMENS
E-POST: pma@atelier2.no



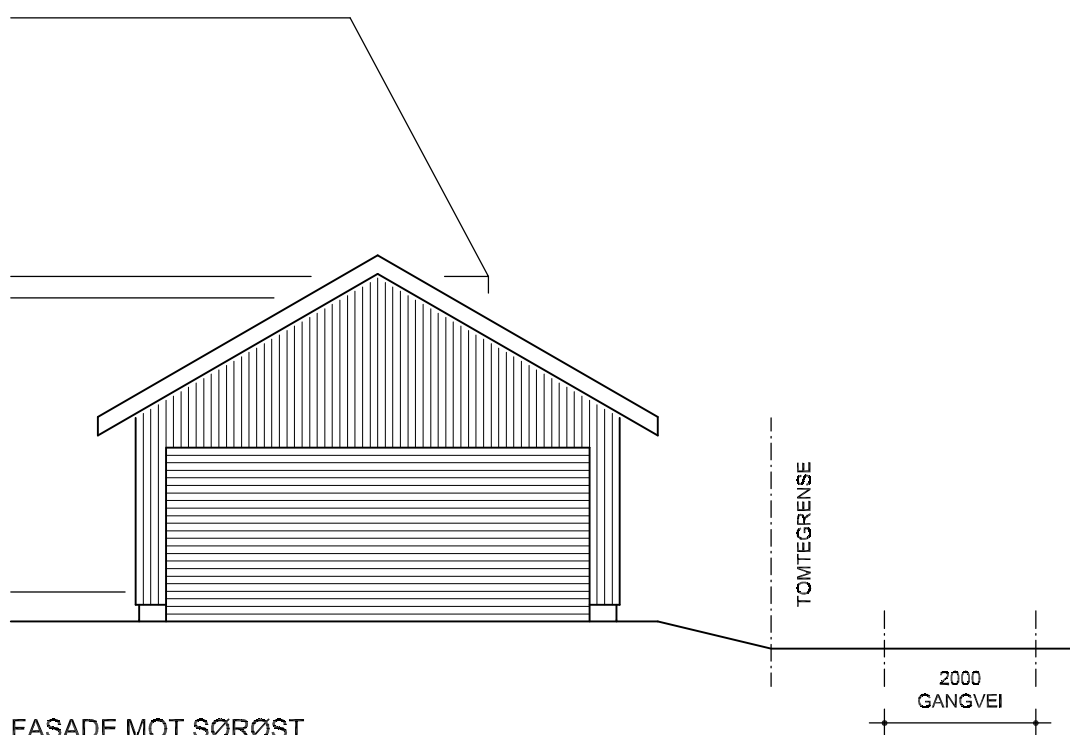
PLAN



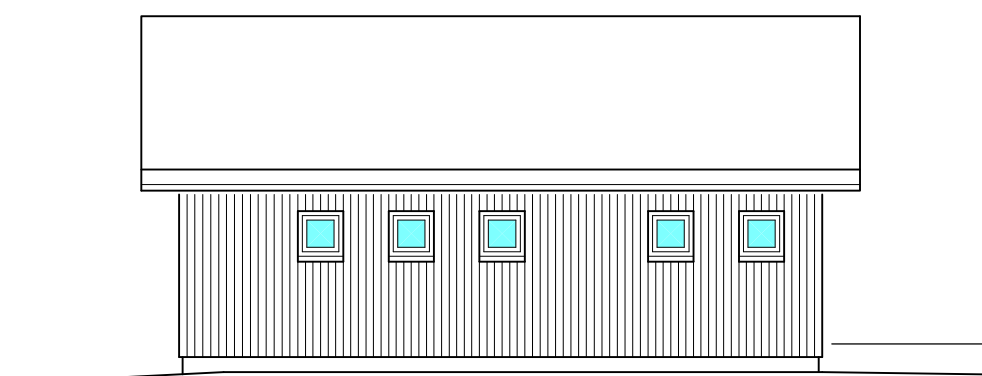
SNITT C-C



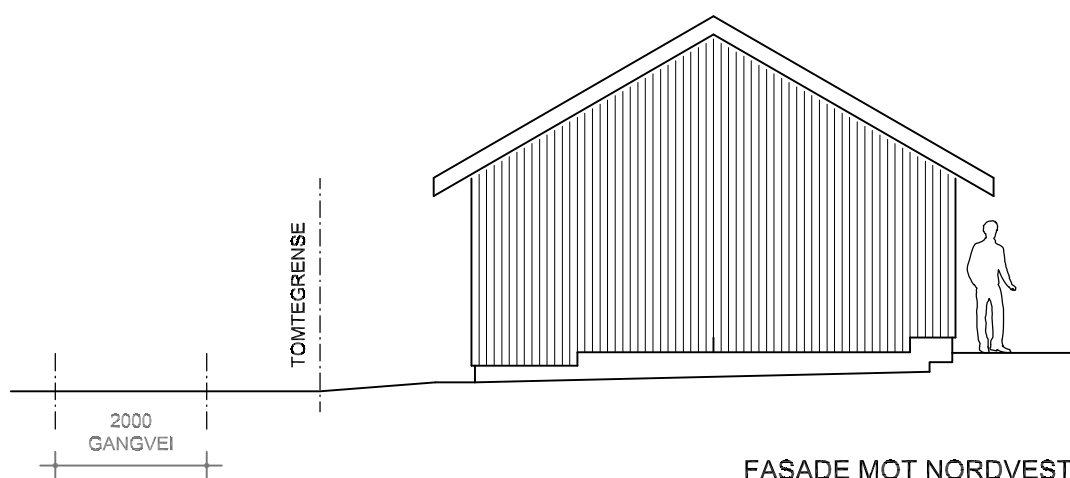
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NORDØST



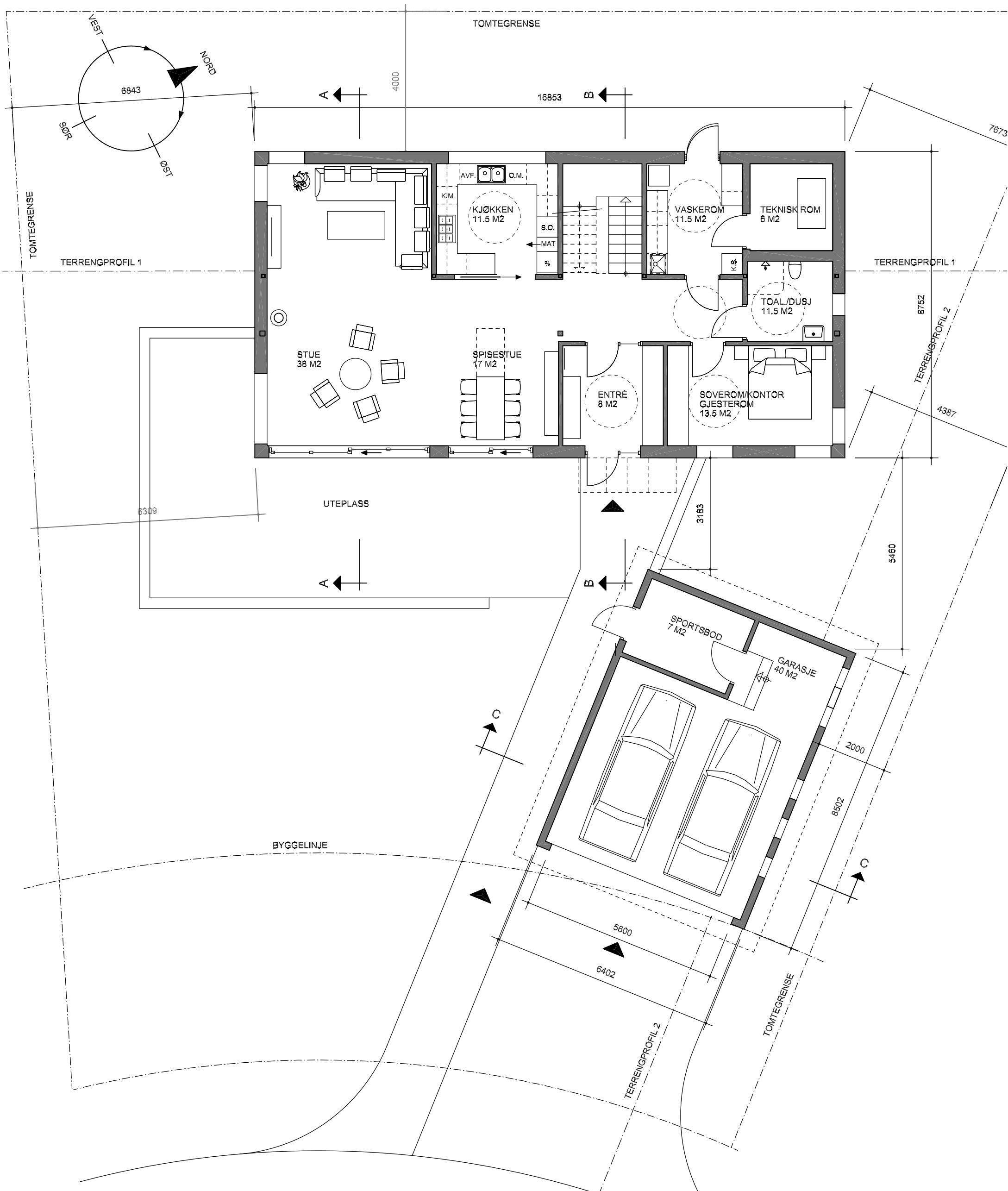
FASADE MOT NORDVEST

ANETTE OG OVE BJØRKNES ENEBOLIG PÅ RØSTMOEN 23, ALTA

GNR. 24, BNR. 380
GARASJE, PLAN, SNITT C-C, FASADER MÅL:1:100 DATO:21.08.2014 REV:
ATELIER 2 AS
POSTBOKS 163. 9502 ALTA

ARKITEKT SIA PETER MAISENHÖLDER
TLF: 908 77 870

FORPROSJEKT
TEGN.NR. 950/06
INGENIØR JAN CLEMENS
E-POST: pma@atelier2.no

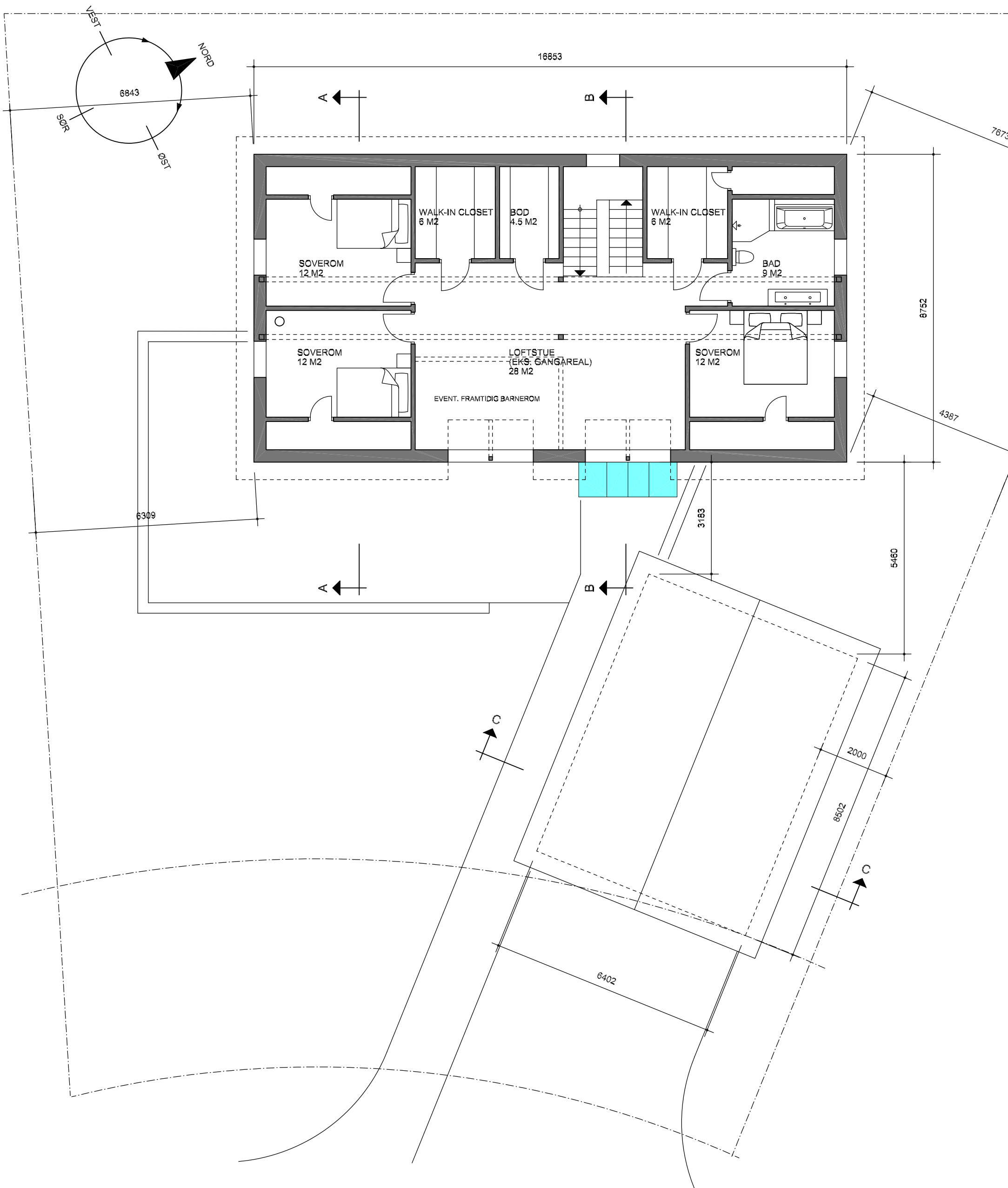


ANETTE OG OVE BJØRKNES ENEBOLIG PÅ RØSTMOEN 23, ALTA

GNR. 24, BNR. 380
PLAN 1. ETASJE
ATELIER 2 AS
POSTBOKS 163. 9502 ALTA

MÅL: 1:100 DATO: 21.08.2014 REV:
ARKITEKT SIA PETER MAISENHÖLDER
TLF: 908 77 870

FORPROSJEKT
TEGN.NR. 950/02
INGENIØR JAN CLEMENS
E-POST: pma@atelier2.no



ANETTE OG OVE BJØRKNES ENEBOLIG PÅ RØSTMOEN 23, ALTA

GNR. 24, BNR. 380
PLAN LOFT
ATELIER 2 AS
POSTBOKS 163. 9502 ALTA

MÅL:1:100 DATO:21.08.2014 REV:
ARKITEKT SIA PETER MAISENHÖLDER
TLF: 908 77 870

FORPROSJEKT
TEGN.NR. 950/03
INGENIØR JAN CLEMENS
E-POST: pma@atelier2.no

Beregnet til

Crawford & Company (Norway) AS

Dokument type

Tilleggsnotat - Reklamasjonsrapport

Dato

Februar 2024

Røstmoen 23, 9518 Alta

Tilleggsnotat - Reklamasjonsrapport



Røstmoen 23, 9518 Alta

Tilleggsnotat - Reklamasjonsrapport

Oppdragsnavn **Røstmoen 23, 9518 Alta**
Prosjekt nr. **1350053891**
Skadenummer **4300424**
Mottaker **IF Boligkjøperforsikring c/o
Crawford & Company (Norway) AS
V/ Jakob Kammler**
Dokument type **Tilleggsnotat - Reklamasjonsrapport**
Versjon **001**
Dato **21.02.2024**
Utført av **CSSO / SJFU**
Kontrollert av **THANOR**

Rambøll
Løkkeveien 115
Postboks 1077
9503 Alta

T +47 78 44 92 22
F +47 78 44 92 20
<https://no.ramboll.com>

Confidential

Innhold

Oppdragsbeskrivelse og mandat	2
1. Generelle opplysninger	2
2. Yttervegg	3
2.1 Beskrivelse	3
2.2 Funn	3
3. Takplater	4
3.1 Beskrivelse	4
3.2 Funn	4
4. Bilder	5
5. Grovt estimat av utbedringskostnad	13
5.1 Yttervegg – lufting og kuldebro	13
5.2 Takplater	13

Oppdragsbeskrivelse og mandat

Rambøll fått i oppdrag av IF Boligkjøperforsikring c/o Crawford & Company (Norway) AS til å gjøre en fagkyndig vurdering av flere forhold ved Røstmoen 23.

Det henvises ellers til tidligere reklamasjonsrapport utført av Rambøll/undertegnede, datert 25.04.2023.

Rambøll har blitt kontaktet da forsikringstaker har avdekket ytterligere mangler ved boligen, og vi har blitt forespurt å gjøre undersøkelser av avvik på takplater inne i bolig og fukt- og vannproblematikk for yttervegger/kledning.

IF Boligkjøperforsikring c/o Crawford & Company AS ved claims handler, Jakob Kammler (overtatt for Salman Ali) ønsker at Rambøll vurdere årsak og omfang, hvilke utbedringstiltak som er nødvendige og tilstrekkelige, samt estimert kostnad for dette.

Det er bedt om en vurdering av omfanget av skadene og avvik, samt eventuelle konsekvenser skadene som er avdekket har for byggets funksjonalitet.

1. Generelle opplysninger

Informasjon		
Skadenummer	4300424	
Eier/ forsikringstaker:	Navn:	Robert Olsen
	Adresse:	Røstmoen 23, 9518 Alta
	Telefon:	901 17 830
	E-post:	robol@outlook.com
Skadestedets adresse:	Røstmoen 23, 9518 Alta	
GNR/BNR:	24/380	
Byggeår:	2015	Enebolig og garasje
Areal	230 m ²	Opplysninger fra salgsprospekt
Besiktigelse:	Dato:	05.09.2023
	Til stede:	Robert Olsen, Eier/ Forsikringstaker. Kjell Even Hågensen. Snekker, Althus AS Chris Sommervik, Takstingeniør, Rambøll avd. Alta.
Kommentar:		

2. Yttervegg

2.1 Beskrivelse

Etter Rambøll sin forrige befaring datert 09.02.2023 har forsikringstaker avdekket nye forhold som gjelder ytterveggen mot nord.

Takstingeniøren ble kontaktet 29.08.2023 av Crawford & Company AS, med opplysninger om at eier opplever at det kommer vann ut fra underkant ytterveggen, og han mistenkte at det er avvik ved luftingen av ytterveggen.

Takstingeniøren avtalte med forsikringstaker at det måtte gjøre destruktive tiltak i ytterveggen for å avdekke årsaken. Denne ble åpnet lokalt i fra yttersiden under befaringen 05.09.2023, i lag med forsikringstaker og snekker, i samråd med takstingeniøren.

2.2 Funn

Det ble avdekket konstruksjonsfeil i ytterveggen og mangler ved dens funksjonsevne.

Ytterveggen er bygget opp som en bindingsverksvegg på ringmur av betong, med platedekke på innsiden, isolasjon mellom stenderverket og 2-trinns tetting på yttersiden.

Under befaringen ble det avdekket mangelfull lufting av ytterkledningen. Det har medført at fukt bak kledning ikke blir luftet ut med påfølgende kondensering. Vann har rent nedover vindspærren og trukket inn i bunnsvillen.

Hvis ikke dette utbedres vil det over tid medføre alvorlige fukt og råteskader, hvor ytterveggenes bunnsvill vil måtte byttes.

For å utbedre nåværende situasjon må det etableres utlufting av kledningen i øvre del av gavlvegger, samt avfukte bunnsvillen.

Det ble også avdekket mangler på utførelsen av overgangen mellom bindingsverksveggen og betonggulvet innvendig. Her er betongen støpt inntil dampspærre uten mellomrom mellom betongen og bindingsverket, og det er heller ikke kuldebryter i overgangen mellom betongdekket og grunnmur/yttervegg.

Dette medfører lydtransmisjon/-smitte mellom bindingsverket og betongdekket, samt kuldebro i denne overgangen. Eier forklarer at han opplever sjenerende støy ifra utsiden, og spesielt når nabo mot nordøst lar bilen sin stå å bakke på utsiden, ca. 10-15 meter ifra boligen. Videre opplyser han om at dette høres spesielt godt når de sitter stuen.

Kuldebroen er dokumentert med bruk av termokamera under befaringen i februar 2023. I tillegg til redusert energieffektivitet og komfort, vil kuldebroen medføre fare for kondens når kald utetemperatur møter varm innetemperatur.

For å utbedre dette må det etableres kuldebryter.

Dette kan gjøres innvendig mellom bindingsverksveggene og betongdekket rundt hele huset. Alternativt kan ringmur isoleres utvendig og trekke isolasjon opp forbi bunnsvill. Begge tiltakene vil også ha innvirkning på problemer opplevd med lydsmitte utenfra. Isolering av ringmur kan gjøres i forbindelse med markisolering. Endelig løsning må detaljprosjekteres.

Det ble stilt spørsmål om to lag vindsperrer, hunton asfaltplater og glava vindduk, og om dette kunne ha medvirkende årsak til innesperret fukt, men vi ser ikke på det som noe problem.

3. Takplater

3.1 Beskrivelse

Takplater lager knirk og lyder når det er aktivitet på loft og trappa opp til loftet.

3.2 Funn

Ved befaring 5.9.2023 ble takplater ble kontrollert med rettholt, og det kan sees at plater står i spenn og buer seg. Mens noen står i spenn, er andre løse. Det vil si at de enkelt beveges opp og ned når man kjenner på dem.

Årsak er feil ved montering. Ved montering av slike typer plater må de akklimatiseres tilstrekkelig først, rommet må har riktig temperatur og luftfuktighet. Hvis dette ikke blir hensyntatt kan slike feil oppstå.

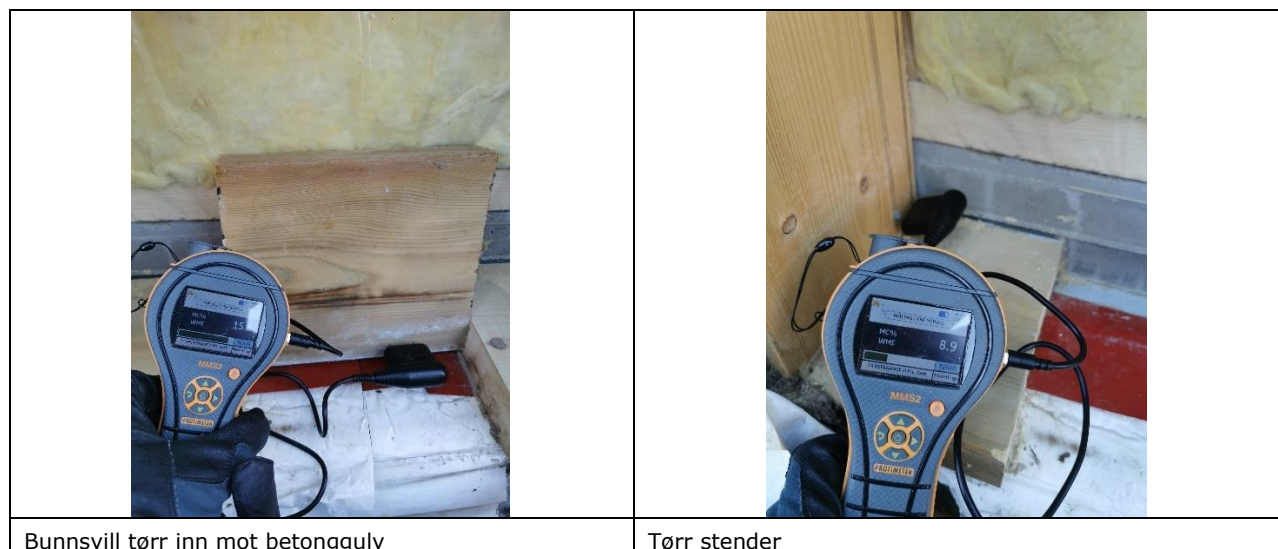
For å utbedre feilene må takplater rives. Avhengig av hvordan konstruksjonen er bak, må det trolig rettes av og lektes rundt delevegger for å få spikerslag til nye plater. Dette fordi takplatene er montert før delevegger er satt opp, med unntak av bæreveggene. Deretter monteres takplater. Dette gjelder både i første og andre etasje.

Boligen blir ubeboelig i en periode mens bad og kjøkken ikke kan være i bruk.

4. Bilder

	
Takstingeniøren mottok 29 og 30 august 2023 bilder og videoer fra eier.	Takstingeniøren mottok 29 og 30 august 2023 bilder og videoer fra eier.
	
Takstingeniøren mottok 29 og 30 august 2023 bilder og videoer fra eier. Skjermdump ifra video hvor man tydelig ser at vann drypper ut ifra konstruksjonen.	

	
Åpnet opp vegg for inspeksjon.	Synlig betonggulv høyere kt. enn ringmur. Uvanlig løsning
	
	
	Våt bunnsvill



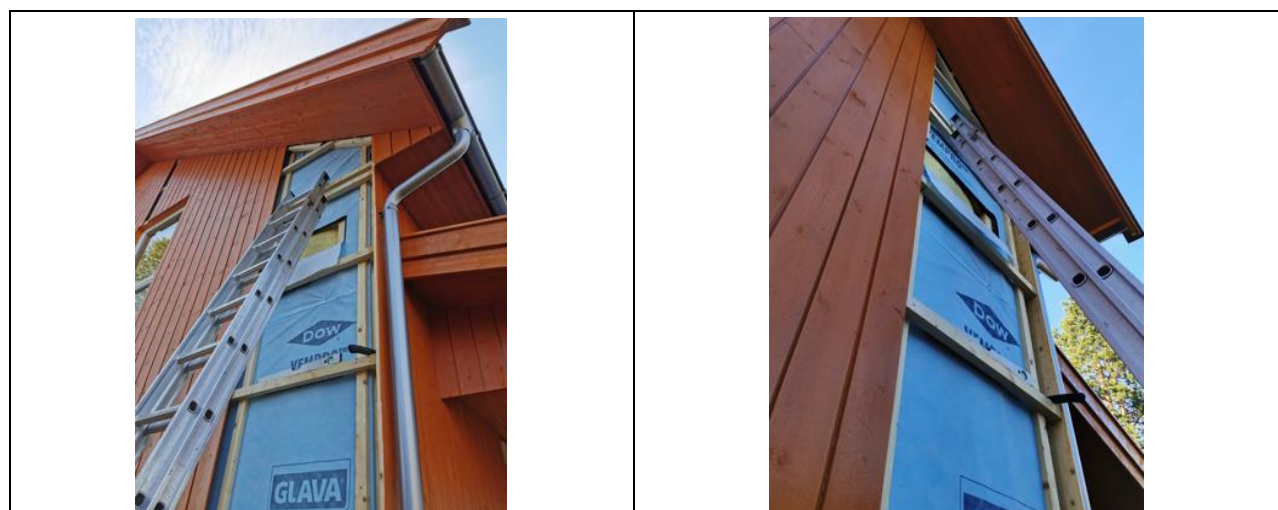
Bunnsvill tørr inn mot betonggulv

Tørr stender



Stender. Risiko for fukt

Stender, tørr





Mangelfull isolering, hulrom



Dampsperre



Skjøl dampspærre.
Normalt skal dampspærre ha min. 150 mm overlapp,
skjøtene klemmes mot stender og tapes



Fukt i stender ned mot ringmur, bak vindspærre



Bunnsvill, samme hjørne. Vått



Ingen lekkasjer avdekket ved utekran som kan ha forklaring på fukt.



Måling av fukt i bunnsvill	Måler indikerer vått
	
Måling under vindu	Tørr
	
Hjørne under terrasse	Tørr
	
Hjørne, bunnsvill	Tørr



Midt på vegg



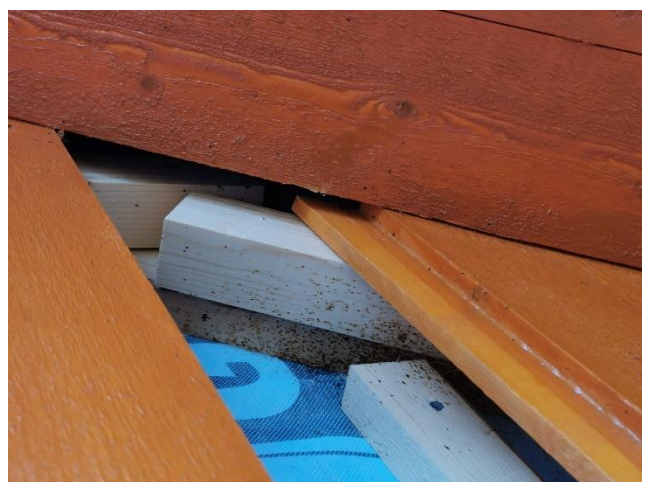
Tørr



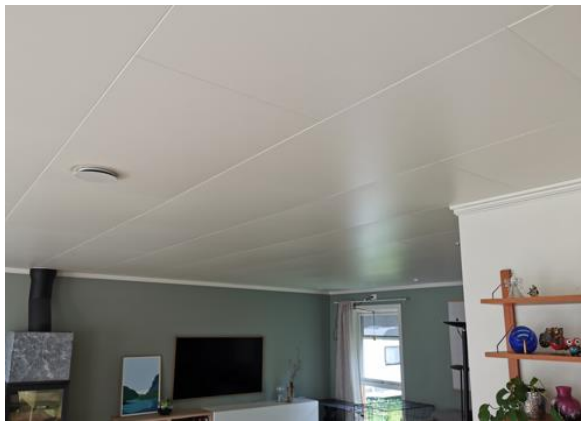
Panel, lufting



Raftekkasse



Mangelfull lufting



Takplater



Sjekk med vater. Takplater buer seg noe.



Kontroll ved skjøt



Takplater ikke rette. Luftlomme mellom vater og takplater



Takplater i spenn



Takplater i spenn

5. Grovt estimat av utbedringskostnad

5.1 Yttervegg – lufting og kuldebro

I beregning forutsettes at løsningen for kuldebroen er å isolere ringmur og at denne trekkes opp til samme nivå som overkant av betongplate innvendig. Endelig løsning må prosjekteres. Forutsetter at det gjøres i samme tid som markisolering utbedres, så ingen graving medtatt

Beskrivelse	Beløp, eks. mva
Tømrerarbeid – etablere lufting i topp av kledning: kledning kappes i topp. Netting/klemlist.	30 000
Materiell – lufting av kledning: festemidler, lekt, maling	4 000
Lift	6 000
Arbeid – Kuldebro: Kappe kledning i nedkant, Isolere ringmur, platekle, beslag	55 000
Materiell – Kuldebro: XPS, Beslag, festemidler	50 000
Rigg – drift – avfall/deponering	10 000
Prosjektering av løsning	20 000
Sum	175 000

5.2 Takplater

Beskrivelse	Beløp, eks. mva
Tømrerarbeid - bytte av himlingplater: riving av takplater 1. og 2. etasje, nye spikerslag for takplater, nye takplater og taklister.	230 000
Materiell – Plater, taklist, festemateriell og spikerslag	120 000
Rigg – drift – avfall/deponering	30 000
Elektriker – de-/remontering	10 000
Sum	390 000

Befaring gjennomført av:



Chris Sommervik

Sertifisert Takstingeniør MNT
1354851 - ALF Buildings

D +47 948 65 992
chris.sommervik@ramboll.no

Confidential



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 07.07.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	24	Bruksnr.	380	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Røstmoen 23, 9518 ALTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring iht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Forretningsområde
	Område for industri
	Fritidsbebyggelse
	Offentlig bebyggelse

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)

	Landbruksområder
--	------------------

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)

	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg

Frrområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)

	Park/Turvei
	Frrområde
	Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)

	Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare
--	---------------------------------------

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)

	Privat veg
	Parkbelte
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Kommunalteknisk anlegg
	Frisiktsone
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernrområde (på land)
	Klimavernsone
	Bevaringsområde
	Steinbrudd
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)

	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)

	Bolig/Forretning
	Bolig/Offentlig/institusjon
	Forretning/Industri
	Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT

	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Nåværende	Framtidig	
		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Kjøpesenter
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse

Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Bane
		Lufthavn
		Havn
		Hovednett for sykkel
		Kollektivnett
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Trase for teknisk infrastruktur
		Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

	Bebyggelse og anlegg
	Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting
	Fritid- og turistformål
	Råstoffutvinning
	Næringsbebyggelse / Annen næring
	Kontor / Hotell / Bevertning
	Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
	Idrett / Nærmiljøanlegg
	Idrettsstadion
	Golfbane
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund / Krematorium
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/industri
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
	Kontor/lager
	Industri/lager
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
	Gatetun
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
	Annen banegrund - grøntareal
	Lufthavn
	Havn / Kai
	Kollektivnett
	Parkering
	Trase for teknisk infrastruktur
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Frrområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

		Ulike typer militære formål
		Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)

		LNFR-areal
		LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids- og næringsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Ferdsl,Farleder,småbåthavn
		Fiske
		Akvakultur
		Drikkevann
		Naturområde vann / Friluftsområde
		Kombinerte formål sjø og vassdrag

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

	Grønnstruktur
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)

	Forsvaret
	Kombinerte militærformål
	Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)

	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål / Skogbruk
	Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
	Natur-/Friluft-/Reindrift
	Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
	Spredt næringsbebyggelse
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

	Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Ferdsl,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
	Fiske
	Fiskebruk
	Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
	Akvakultur
	Drikkevann
	Naturområde, Friluftsområde
	Idrett/vannsport
	Badeområde
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

	Faresone
	Sikringsone
	Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
	Infrastruktursone
	Gjennomføringsone
	Angitthensynsone
	Båndlegging
	Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)

	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
--	---

Juridiske linjer og punkt PBL2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Tunnelåpning

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Nåværende	Framtidig	
		Faresone
		Sikringsone, Støysone
		Angitthensynsone
		Infrastruktursone
		Gjennomføringsone
		Båndlegging - Generalisert
		Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler(PBL2008)

	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
	Hensynsone,-infrastrukt,-gjennomføringsgrense
	Båndlegging,-detaljeringsgrense