

Velkommen til

# Rødsvingelveien 10, 9516 Alta

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Rødsvingelveien 10
# 9516 Alta

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 4 600 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 116 090,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 4 716 090,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1994 |
| BRA/BRA-i | 130 / 102 m² |
| Soverom | 3 |

**Energimerke** D

Velkommen til Rødsvingelveien 10!

Her presenterer vi en enebolig fra 1994 med en svært barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde i Kaiskuru. Med trygg gangavstand til både skole, SFO og barnehage er dette et praktisk hjem for en familie. Boligen har en funksjonell planløsning over to etasjer med to bad, ett i hver etasje. Første etasje har stue og kjøkken, mens de tre soverommene er praktisk samlet på loftet. En vedovn i stuen gir god varme på kalde dager og det er varmekabler i gulv i 1. etasje. Tomten er romslig med en stor plen som inviterer til lek og aktivitet, og eiendommen inkluderer en frittstående garasje med elektrisk portåpner. Området er kjent for sine flotte friluftsmuligheter, med Kaiskuru skistadion og lysløyper like ved. Boligen har et generelt vedlikeholds- og moderniseringsbehov, og gir en god mulighet til å skape sitt eget hjem.

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Christina Soløy**
Eiendomsmegler

+47 905 86 511
christina.soloy@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Rødsvingelveien 10, 9516 Alta

**Registerbetegnelse**
Gnr. 33, Bnr. 817, Alta kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 4 600 000,- |
| Omkostninger | kr | 116 090,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 4 716 090,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 4 732 590,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 115 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 116 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 23 218,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn, festeavgift og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Andre faste kostnader**
Festeavgift per år kr 1 910,- 01-07-2025. Avgiften er inkludert i de kommunale avgifter.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

**Areal**
BRA - i: 102 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 130 m²
TBA: 28 m²

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

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

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

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

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

**Antall soverom**
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Eiendommen har en frittstående garasje med elektrisk portåpner og asfaltert parkering foran garasjen.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 726 m² på festet tomt.

Iht. matrikkelrapport datert 08.01.2026 av Alta kommune.

Eiendommen har en relativt flat tomt som er opparbeidet med plen rundt boligen og asfaltert parkering foran garasjen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1994.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold:
Forholdsvis flat eiendom med drenerende masser. Uteområdet er opplyst å være av opparbeidet plen og asfaltert parkering.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Festet tomt som bortfestes av Alta kommune. Festetiden er 80 år fra 24.05.1994. Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år og reguleres ihht. KPI. Overdragelse krever kommunens samtykke.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute.  Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.
Festekontrakt opprettet: 24-05-1994
Festekontrakt utløper: 24-05-2074

**Grunneier**
Alta kommune

**Byggeår**
1994 ifølge kommunen.

**Innhold**
Eneboligen går over to etasjer og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 67 m²: Vindfang, to boder, bad/vaskerom, trapperom, kjøkken, stue.

Loft
BRA-i 35 m²: Trapperom, bad, tre soverom.

I tillegg er det en frittstående garasje på 28 m² (BRA-e).

Eiendommen har en terrasse på ca. 24 m² og trapp på ca. 4 m².

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 06.05.1994. Dagens innvendige planløsning samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Det er oppført garasje og terrasse. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Oppføring av garasje og terrasse er normalt søknadspliktig.

**Standard**
Enebolig fra 1994 med standard fra byggeår, og har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i 1. etasje i åpen tilknytning til stuen. Innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål vaskekum. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er registrert skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Våtrommet ligger i 1. etasje og er fra byggeåret 1994. Rommet har badekar med dusjmulighet, servant med innredning og speilskap, samt wc. Det er vindu i rommet. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad loft:
Våtrommet ligger på loftet og er fra byggeåret 1994. Rommet har servant med innredning, wc og dusj. Det er vindu i rommet. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Belegg i 1. etasje og på loftet.
Vegger: Malte plater og tapet.
Himling: Standard himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betonggulv i 1. etasje. Boligen er oppført med støpt gulv på grunn.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med vedovn og sotluke/feieluke.

Innvendige trapper:
Boligen har lakkert tretrapp mellom 1. etasje og loft.

Innvendige dører:
Boligen har innvendige dører av furu/tre. Flertallet av dørene har avvik ved at dørblad tar i karm eller terskel.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult el-anlegg med fordelerskap med automatsikringer. Anlegget er fra 1994. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for installasjon til garasje.

Branntekniske forhold:
Brannvarsler på loftet er demontert og må byttes batteri på og testes. Brannslukker er over 10 år og bør byttes.

Lagring:
Boligen har bod 1 og teknisk rom/bod i 1. etasje. På loftet er det en bod med loftsluke. Det medfølger en frittstående garasje fra 2005 med bruksareal på ca. 28 m². Garasjen er oppført i uisolert bindingsverk med utvendig kledning av liggende trepanel, støpt betonggulv og tak tekket med shingel. Garasjen har malt tredør og uisolert treport med elektrisk åpner.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 1. Etasje Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er vindu i våtsonen. Det er registrert sprekker og utettheter i tapetskjøter, luftbobler og dårlig vedheft i veggtapet, samt manglende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg i våtsoner. Tettesjikt/membran er over forventet levetid. Vindu i våtsonen utsettes for direkte vannsprut og høy luftfuktighet, og manglende tetting i overgangen mellom vindu og tettesjikt øker risikoen for fuktskader.

- Loft Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er vindu i våtsonen. Det er påvist manglende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg i våtsoner. Gulvet har ikke fall mot sluk. En del av gulvbelegget rundt sluket er sveist av ukjent årsak, og utførelsen avviker fra anbefalt løsning. Tettesjikt/membran er over forventet levetid. Vindu i våtsonen utsettes for direkte vannsprut og høy luftfuktighet, og manglende tetting i overgangen mellom vindu og tettesjikt øker risikoen for fuktskader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking er opplyst å være fra byggeåret, og forventet levetid er oppnådd. Taket var snødekt på befaringsdagen og ble ikke nærmere vurdert.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler. Manglende musesperre og større åpninger enn 5-6 mm i nedkant av utvendig kledning kan medføre at gnagere får tilgang til vegg- og takkonstruksjonen. Værslitt maling og kledning med påbegynte sprekker kan føre til økt fuktopptak og redusert beskyttelse av konstruksjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, noe som svekker dampsperrefunksjonen. Loftsluke til kryploft mangler dampsperre og pakning rundt åpningen. Takkonstruksjonen er gjenbygget og loftsluken er isolert over, slik at åpningen ikke er tilgjengelig uten å bryte isolasjonen. Det foreligger dermed ingen mulighet for nærmere vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Utett dampsperre og manglende pakning rundt loftsluke kan føre til fukttransport til kryploftet med økt risiko for kondens og fuktskader.

- Utvendig - Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Ett vindu på loftet har skadet/defekt pakning. Værslitte karmer med sprekker kan føre til økt fuktopptak og økt risiko for råteskader. Skadet pakning kan føre til luftlekkasje, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dørene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdørene er montert jevnt med utvendig kledning og har ikke tilfredsstillende beslagløsning på oversiden. Montering uten beslag på oversiden kan medføre at vann trenger inn bak omrammingen og gi fuktskader i konstruksjon og dører.

- Innvendig - Overflater: Det er påvist fuktskjolder i himling i stue. Eksakt årsak er ukjent. Fuktmåling i området ga ingen utslag på befaringsdagen.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke. Det er påvist riss i overflate og sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Det er observert forhold i røykrøret som kan indikere sprekker/riss på innsiden av pipen. Sprekker i lecapipe kan føre til redusert tetthet og brannsikkerhet, med risiko for lekkasje av røykgasser og fuktinntrengning. Manglende ildfast plate under sotluke kan medføre økt brannfare.

- Innvendig - Innvendige dører: Flertallet av dørene har avvik ved at dørblad tar i karm eller terskel. Skjeve innerdører kan føre til redusert funksjon og problemer med lukking og låsing.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år. Tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Forholdet er av estetisk karakter.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse var snødekt på befaringsdagen og ble derfor ikke nærmere vurdert.

- Innvendig - Andre innvendige forhold: Det er røkt tobakk i boligen. Vedvarende lukt, misfarging av overflater og behov for omfattende rengjøring eller overflatebehandling for å fjerne lukt og avsetninger.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Tomten var snødekt på befaringsdagen og ble derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rekkverk terrasse: Det er ikke montert rekkverk på trappeløpet til terrassen, og eksisterende rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

- Brannslukningsutstyr: Brannvarsler på loftet er demontert. Brannslukker er over 10 år. Det mangler beskrivelse av to sikringer i kursfortegnelsen.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 7: Garasjen ble bygd i 2005. Arbeidet ble utført av selger og en kompis som er faglært snekker.

Pkt. 23: Automatisk måleravleser ble satt inn av kraftlaget. Faglært arbeid, årstall ikke husket.

Pkt. 26: Veranda ble bygd i 2005/2006. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 41: Selger har røyket i boligen.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er opplyst å være fra byggeåret. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med ventiler i røstvegger og raftekasser.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast. Takstige til pipe er etablert.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har trevinduer med 3-lags glass.

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

Balkonger/terrasser:
Ca 24 m² terrasse med terrassebord og malt rekkverk, bygd i 2005.

Utvendige trapper:
Det er ca 4 m² trapp med terrassebord og malt rekkverk fra byggeåret.

Garasje:

Byggeår: 2005. Gulv: Betong. Vegger: Uisolert bindingsverk, utvendig kledning av liggende trepanel. Tak: W-takstoler, tekket med shingel. Ytterdører og port: Malt tredør og uisolert treport med elektrisk åpner. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger i Rødsvingelveien i Kaiskuru, et etablert eneboligområde i Alta med rolige boligveier og god plass mellom husene.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk. Kaiskuru skole (1.-7. trinn) og Kaiskuru barnehage ligger begge i gangavstand, og Kaiskuru nærmiljøsenter med aktivitetshall, ballbinge og idrettsanlegg er også nært. Busstopp ved nærmiljøsenteret gir forbindelse til sentrum og øvrige deler av Alta. Alta sentrum nås på rundt ti til tolv minutter med bil.

Like ved nærmiljøsenteret ligger Kaiskuru skistadion med lysløyper, skiskytingsanlegg og rulleskiløype. Byløypa gjennom Alta byr på rundt seks mil med oppkjørte skiløyper om vinteren, og nærmeste alpinanlegg ligger i Rafsbotn. Dagligvarehandelen er unnagjort med bil, med Rema 1000 Elvebakken på noen få minutters kjøring. Alta lufthavn ligger også bare et par minutter lenger unna.

Alta byr ellers på et bredt tilbud: badeland, kino, bibliotek, treningssentre og kjøpesentrene Amfi Alta og Parksenteret. Altaelva, en av Europas mest kjente lakseelver, og Nord-Europas største canyon ligger i nærheten og brukes flittig til friluftsliv gjennom hele sesongen.

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

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.08.1994, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasjen og terrassen er oppført uten byggemelding (før 1. juli 2015) til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Oppvarming**
Elektrisitet og vedfyring. Det er varmekabler i gulv i hele 1. etg unntatt boder. Panelovner. Boligen er utstyrt med elementpipe og vedovn. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Energimerking**
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

**Internett- og tv-leverandør**
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

**Radon**
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens Arealdel 2021-2040 (plan-ID 20170001), vedtatt 15.02.2021. Arealbruken er i planen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

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

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 035 933,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 143 730,-.

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Hans Arne Krogh

**Heftelser og servitutter**
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1807
Dato: 30.05.1994
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Pant for forfalt festeavgift

NYE VILKÅR - FESTE
Dagboknr.: 2219
Dato: 12.07.2004
Årlig festeavgift: 1519
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 400,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 16-01-2026  i OK Takst & Bygg AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

**Vedlegg**
- Tilstandsrapport datert 16.01.2026
- Selgers egenerklæring datert 14.01.2026
- Energiattest datert 21.07.2026
- Bygningstegninger datert 06.05.1994
- Midlertidig brukstillatelse datert 22.08.1994
- Matrikkelrapport datert 23.09.2025
- Grunnkart datert 08.01.2026
- Kommuneplankart datert 08.01.2026
- Reguleringsplankart datert 08.01.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 15.02.2021
- Tinglyste erklæringer
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle

markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Christina Soløy
Eiendomsmegler
Telefon: 905 86 511
Epost: christina.soloy@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Alta
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Løkkeveien 115, 9510 Alta
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



















































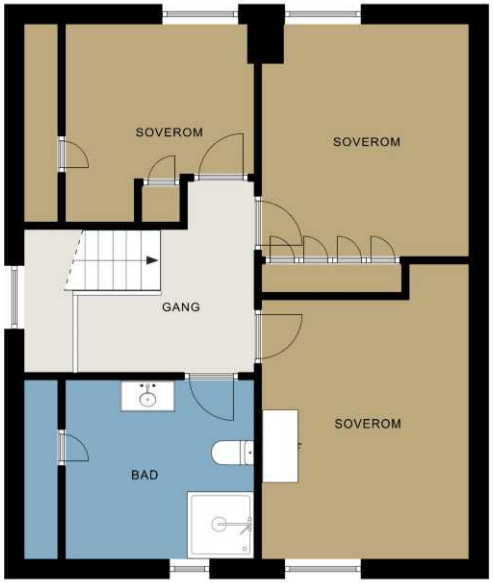









Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.




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

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

# RØDSVINGELVEIEN 10

## Nabolaget Kaiskuru - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Kaiskuru Nærmiljøsenter**<br>Linje 41, 211 | 7 min<br>0.5 km |
| **Alta lufthavn** | 7 min |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Kaiskuru skole (1-7 kl.)**<br>157 elever, 15 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| **Tverrelvdalen skole (1-10 kl.)**<br>153 elever, 14 klasser | 10 min<br>7.7 km |
| **Alta ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>448 elever, 35 klasser | 13 min<br>6.8 km |
| **Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>280 elever, 22 klasser | 15 min<br>7.4 km |
| **Alta videregående skole/Álttà joatkka...**<br>900 elever | 13 min<br>6.5 km |

> «Koselige naboer og trivelig miljø»
>
> Sitat fra en lokalkjent

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

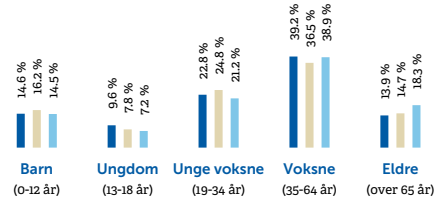
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

## NABOSKAPET

Høflige 63/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kaiskuru | 1 345 | 563 |
| Alta | 16 890 | 7 835 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Kaiskuru barnehage (1-5 år)**<br>61 barn | 8 min<br>0.6 km |
| **Kronstad barnehage (1-5 år)**<br>41 barn | 4 min<br>2.3 km |
| **Saga barnehage (1-5 år)**<br>75 barn | 7 min<br>4.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Kronstad** | 22 min |
| **Rema 1000 Elvebakken**<br>Post i butikk | 5 min<br>2.8 km |

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

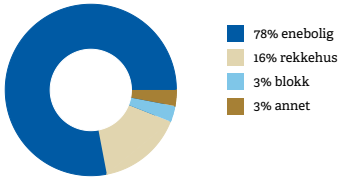
## GATEPARKERING

Lett 84/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Kaiskuru nærmiljøsenter**<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball | 8 min<br>0.5 km |
| **Baddouodda**<br>Ballspill, fotball | 22 min<br>1.9 km |
| **Feel24 Kronstad** | 5 min |
| **Spenst Alta** | 13 min |

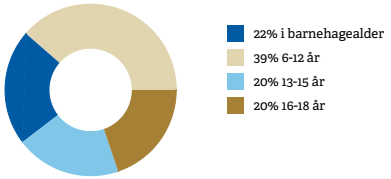
## BOLIGMASSE



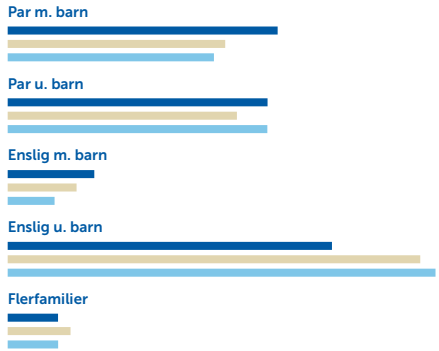

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **AMFI Alta** | 12 min |
| **Boots apotek Elvebakken** | 6 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

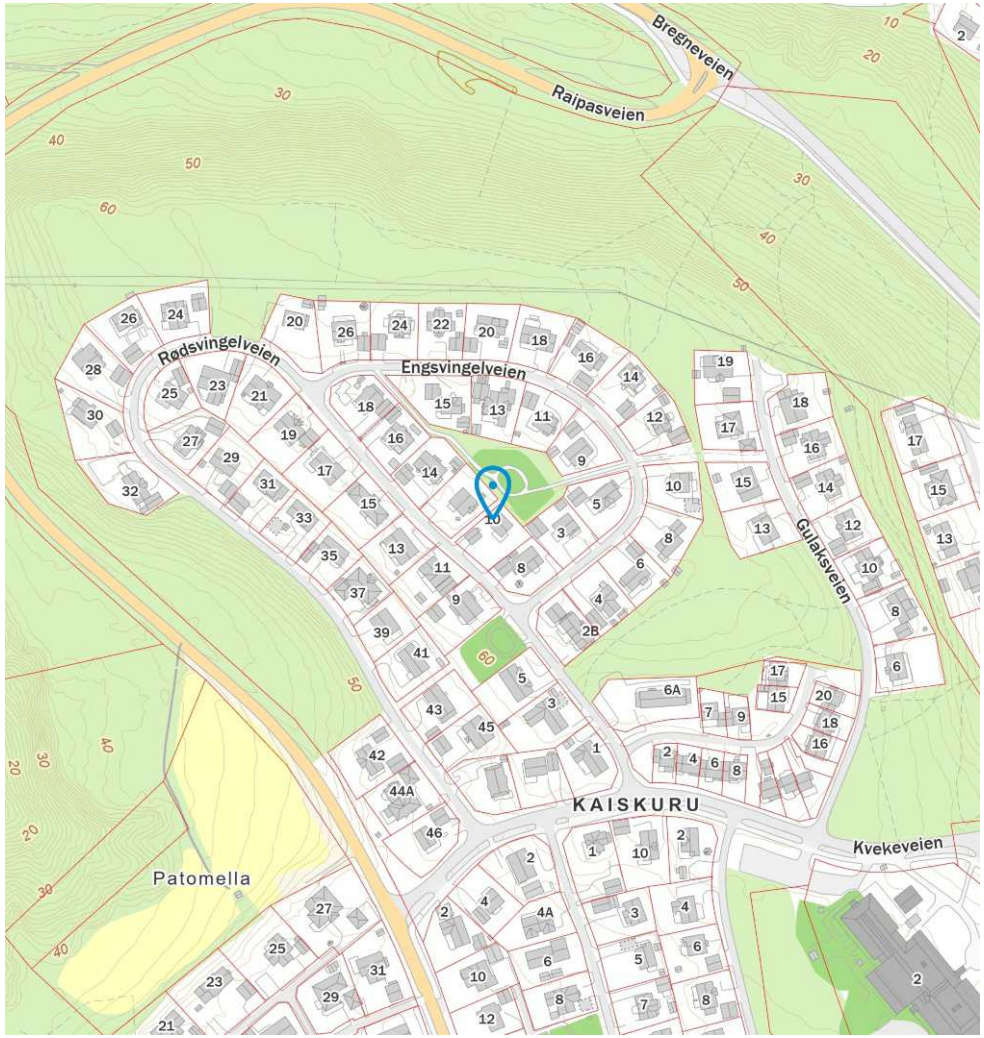



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 30% | 33% |
| **Ikke gift** | 58% | 54% |
| **Separert** | 9% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 2% | 4% |

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






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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
ALTA kommune
gnr. 33, bnr. 817

**Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 102 m²**



**Befaringsdato:** 12.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22368-1129 **Referansenummer:** LR1244

**Autorisert foretak:** OK TAKST & BYGG AS

OK Takst & Bygg AS

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







**Rapportansvarlig**

Ole K Hætta

Ole Kristoffer Hætta

ok.takst.bygg@gmail.com
482 79 626

OK Takst & Bygg AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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





Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
Gnr 33 - Bnr 817
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende i Kaiskuru. Boligen er oppført med støpt gulv på grunn, 1. etasje i bindingsverkskonstruksjon og loft med takstoler som saltak.
Boligen fremstår generelt i god stand og det er ikke observert vesentlige avvik utover normal slitasje og brukslitasje iht alder.
De fleste registrerte avvik er aldersrelaterte.
Yttertaket bør kontrolleres snarlig og vurderes skiftet grunnet alder.
Våtrommene har nådd forventet levetid og anbefales renovert.
Pipe og ildsted bør kontrolleres av fagperson på grunn av påviste sprekker i pipen.
For nærmere beskrivelse av eventuelle avvik vises det til punktene under tilstandsgrader.

**Enebolig - Byggeår: 1994**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast. Naturlig falmet pga elde.
Takstige til pipe er etablert.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med ventiler i røstvegger og raftekasser.
Bygningen har trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ca 24kvm terrasse terrassebord og malt rekkverk, bygd i 2004.
Ca 4kvm trapp med terrassebord og malt rekkverk fra byggeåret.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Belegg.
Vegger: Malte plater og tapet..
Himling: Standard himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betonggulv i 1.etasje.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu/ tredører.
Det er røkt tobakk i boligen.
Bolig hvor det har vært røkt tobakk over lengre tid kan ha vedvarende lukt, misfarging av overflater og behov for omfattende rengjøring eller overflatebehandling for å fjerne lukt og avsetninger.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrommet er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Membranløsning/tettesjikt har passert forventet levetid og det må påregnes full renovering av badet for å oppnå dagens standard og tåle normal bruks etter dagens krav.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten utslag på fukt.

Bad
Våtrommet er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Membranløsning/tettesjikt har passert forventet levetid og det må påregnes full renovering av badet for å oppnå dagens standard og tåle normal bruks etter dagens krav.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten utslag på fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter laminat benkeplate med stål vaskekum.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har skjult el-anlegg med fordelerskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1994.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forholdsvis flat eiendom med drenerende masser. Uteområdet er opplyst å være av opparbeidet plen og asfalter parkering.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det mangler beskrivelse av to sikringer i kursfortegnelsen i sikringsskapet.
Brannvarslere på loftet er demontert, disse må byttes batteri på og testes.
Det mangler rekkverk og håndlist til terrasse trappeløp.
Brannslukker er over 10år og bør byttes.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

| | |
|---|---|
| Teknisk verdi bygninger | 3 600 000 |

Gå til side





OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
Gnr 33 - Bnr 817
5601 ALTA

# Beskrivelse av eiendommen

**Forutsetninger og vedlegg**

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

Foreligger tegninger datert 1994. Terrasse er bygd i ettertid og er ikke med i godkjente tegninger, ukjent om denne er søkt/godkjent.

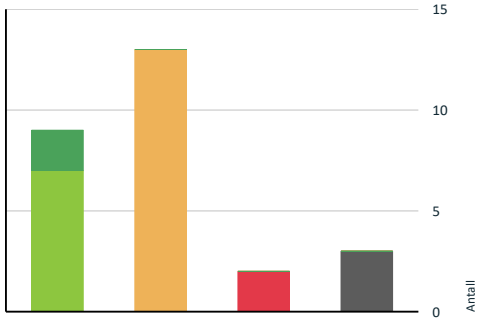
**Garasje**

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger, søknader, brukstillatelser eller ferdigattest. Det kan derfor forekomme avvik i bygninger som søknadspliktig.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Tilstandsgrad vurderinger omhandler eneboligen, øvrige bygninger inngår ikke i tilstandsgrad vurderinger og det er kun gjort en enkel befaring av. Eventuelle merknader om andre bygninger er under punkt Garasje/uthus eller merknader om andre rom.
- Varmekilder er ikke funksjonstestet.
- Boligen er bebodd og større møbler og inventar er ikke flyttet på, takstmannen stiller seg ikke ansvarlig for eventuelle skjulte skader.
- Ikke adkomst eller mulighet å undersøke utvendig tak pga snø.
- Undersøkelse av utvendige bygningsdeler er utført mens det var mørkt ute og begrenses av dette.
- Uteareler er snødekt.
- Det er ikke fremlagt dokumenter som beskriver oppbygning. Beskrivelse av skjulte konstruksjoner baserer seg på erfaringsmessig byggeskikk fra byggeår, som kan inneholde feil, og det tas forbehold om dette.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**


- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Generell** — Gå til side


**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**


- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side


**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**


- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side




Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
Gnr 33 - Bnr 817
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side


### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1994

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Anbefalte tiltak:
Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
Taktekking er opplyst å være fra byggeåret som vil si at forventet levetid er oppnådd. Det bør påregnes utskifting av taktekking i nær fremtid.



### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plast. Naturlig falmet pga elde.
Takstige til pipe er etablert.

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:



Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
Gnr 33 - Bnr 817
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

# Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende musesperre og større åpninger en 5-6mm i nedkant av utvendig kledning kan medføre at gnagere får tilgang til vegg og tak konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmaterialer og økte vedlikeholds og reparasjonskostnader.

Værslitt maling og utvendig kledning med påbegynte sprekker kan føre til økt fuktopptak i materialene. Over tid kan dette gi redusert beskyttelse av konstruksjonen og økt risiko for råteskader. Skadene kan forverres dersom tiltak ikke iverksettes, noe som kan medføre høyere vedlikeholds og reparasjonskostnader samt redusert levetid på kledningen.

Anbefalte tiltak:
Det bør etableres musesperre i nedkant av utvendig kledning, ved tiltak pass på og ikke tette for lufting.
Det bør påregnes vedlikehold som skraping og maling av utvendig fasade.





Utvendig kledning har tegn til slitasje og tørkesprekker.





### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med ventiler i røstvegger og raftekasser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

Loftsluke til kryploft mangler dampsperre og pakning rundt åpningen. Takkonstruksjonen er gjenbygget, og loftsluken er isolert over, slik at åpningen ikke er tilgjengelig uten å bryte isolasjonen. Ved åpning av luken er det risiko for at isolasjonen ikke kan tilbakeføres på en tilfredsstillende måte, og luken er derfor ikke åpnet. Det foreligger dermed ingen mulighet for nærmere vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Utett dampsperre og manglende pakning rundt lofsluke kan føre til fukttransport til kryploftet, med økt risiko for kondens, muggvekst og råteskader samt redusert isolasjonsevne.

Anbefalte tiltak:
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Etablere tett loftsluke med dampsperre og pakning mot kryploft. Sikre korrekt tilbakeført isolasjon rundt åpningen for å redusere luftlekkasjer og risiko for fuktproblemer.



Loftsluke i bod som mangler dampsperre og pakning.

# Tilstandsrapport



Kaldsone bak knevegger er kontrollert fra kottdør.



Ventiler i røstvegger for lufting.



Luftespalte med netting til lufting av kaldrom bak knevegger.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 3-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Ett vindu på loftet har skadet/defekt pakning.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Værslitte karmer med sprekker kan føre til økt fuktopptak i materialene. Over tid kan dette gi redusert beskyttelse og økt risiko for råteskader i karmene og tilstøtende konstruksjon. Skadene kan forverres dersom tiltak ikke iverksettes, noe som kan medføre høyere vedlikeholds og reparasjonskostnader samt redusert levetid.

Skadet eller defekt pakning i vindu kan føre til luftlekkasje, varmetap og økt risiko for fuktinntrengning og kondensskader.

Anbefalte tiltak:
Det bør påregnes vedlikehold som skraping og maling av utvendig karmer og detaljer rundt vinduer.
Defekte pakninger bør byttes og vindus mekanismer smøres og etterstrammes for økt levetid.

Vurdering tilstandsgrad 2 er også basert på alder og forventet levetid. Vinduer som har passert halvparten av forventet levetid vil normalt få slitasje på pakninger og mekanisme, noe som kan føre til kaldtrekk og redusert funksjon. Det må derfor påregnes normalt vedlikehold og utskifting av komponenter iht vinduenes alder og bruksslitasje.



Vinduer har slitasje og sprekker i karmer.





Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
Gnr 33 - Bnr 817
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

# Tilstandsrapport



Vinduer har slitasje og sprekker i karmer.

## TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdører er montert jevnt med utvendig kledning og har ikke tilfredstillende beslagløsning på oversiden.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Konsekvens:
Værslitte karmer med sprekker kan føre til økt fuktopptak i materialene. Over tid kan dette gi redusert beskyttelse og økt risiko for råteskader i karmene og tilstøtende konstruksjon. Skadene kan forverres dersom tiltak ikke iverksettes, noe som kan medføre høyere vedlikeholds og reparasjonskostnader samt redusert levetid.

Montering av dører jevnt med kledning uten beslag på oversiden kan medføre at vann trenger inn bak omrammingen, som igjen kan føre til fuktinntrenging og påfølgende fukt og råteskader i konstruksjon og dører. Dette er særlig risiko når tetting i overgang mellom karmer og vindtetting blir gamle og sprekker opp.

Anbefalte tiltak:
Det bør påregnes vedlikehold som skraping og maling av utvendig karmer og detaljer rundt ytterdører.
Det bør etableres beslag over ytterdører som er montert jevnt med kledningen.

Vurdering tilstandsgrad 2 er også basert på alder og forventet levetid. Ytterdører som har passert halvparten av forventet levetid vil normalt få slitasje på pakninger og mekanisme, noe som kan føre til kaldtrekk og redusert funksjon. Det må derfor påregnes normalt vedlikehold og utskifting av komponenter iht vinduenes alder og bruksslitasje.



Balkongdør har noe slitasje og sprekker på overflater.



Ytterdør.



Balkongdør.

## TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca 24kvm terrasse terrassebord og malt rekkverk, bygd i 2005.
Ca 4kvm trapp med terrassebord og malt rekkverk fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

# Tilstandsrapport





Det er registrert noe slitasje og avflassinger på overflatene.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Belegg.
Vegger: Malte plater og tapet..
Himling: Standard himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er registrert fuktskjolder i himling i stue.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Eksakt årsak til fuktskjoldene er ukjent. Ifølge nåværende eier har disse oppstått før han overtok boligen.

Anbefalte tiltak:
Gjennomføre ytterligere undersøkelser av ved å åpne himling med fuktskjolder, kontrollere ventilasjonsanlegg bak knevegg samt kontroll at taktekking.



Fuktskjolder i himling i stue.



Fuktmåling i området ga ingen utslag på befaringsdagen.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betonggulv i 1.etasje.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er påvist riss i overflate.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Det er observert forhold i røykrøret som kan indikere sprekker/ riss på innsiden av pipen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Sprekker i lecapipe kan føre til redusert tetthet og brannsikkerhet, med risiko for lekkasje av røykgasser, fuktinntrengning og videre nedbrytning av pipen dersom tiltak ikke utføres.

Manglende ildfast plate under sotluke kan medføre økt brannfare ved at gnister eller glør kan falle direkte på brennbart underlag.

Anbefalte tiltak:
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget av skadene i pipen.
Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.



Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
Gnr 33 - Bnr 817
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

# Tilstandsrapport



Sprekk i stein inni vedovn.



Antydning til sprekk inni pipe, usikkert omfang. Innvendig inspeksjon bør utføres. Ifølge eier var det tilfelle av fugl inni pipen i høst som kan ha påført merker i røykrøret.



Sotluke med brennbart materiale under luken.



Sprekk i pipe.

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.



### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu/ tredører.

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

Flertall av dørene har avvik som dørblad tar i karm eller terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Skjeve innerdører kan føre til redusert funksjon, problemer med lukking og låsing samt økt slitasje på hengsler, dør og karm.

Anbefalte tiltak:
Innerdører bør rettes/justeres.





### TG IU Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

Det er røkt tobakk i boligen. Vedvarende lukt, misfarging av overflater og behov for omfattende rengjøring eller overflatebehandling for å fjerne lukt og avsetninger.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 3 Generell**

Våtrommet er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Membranløsning/tettesjikt har passert forventet levetid og det må påregnes full renovering av badet for å oppnå dagens standard og tåle normal bruks etter dagens krav.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er vindu i våtsonen.
Det er registrert avvik som sprekker eller utettheter i tapetskjøter.
Det er registrert luftbobler eller dårlig vedheft i veggtapet.
Det er påvist manglende tetting eller fuge rundt rørgjennomføringer i vegg i våtsoner.
Tettesjikt/membran er over forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende tetting eller fuge rundt rørgjennomføringer i vegg i våtsoner kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og økt risiko for mugg og råteskader.

Utette skjøter i veggoverflater i våtsoner kan medføre at vann trenger inni tilstøtende konstruksjon.

Vindu i våtsonen utsettes for direkte vannsprut og høy luftfuktighet som kan føre til skader og fortkortet levetid på vinduet. Ved manglende tetting i overgang mellom vindu og membran/tettesjikt kan dette føre til fuktskader, vanninntrenging bak tettesjikt, muggvekst og redusert levetid på tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Åpning i tapetskjøt i våtsonen.





Vindu i våtsonen har ukjent utførsel av tetting/membran.



Røgjennomføringer i vegg mangler tetting.

### 1.ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**



Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
Gnr 33 - Bnr 817
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten utslag på fukt.



Det er målt med fuktindikator rundt sluk og skadeutsatte områder uten å påvise forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.



Fuktmåling med pigger i vegg mot dusjsone ga ingen utslag på befaringsdagen.

### LOFT > BAD

**TG 3 Generell**

Våtrommet er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Membranløsning/tettesjikt har passert forventet levetid og det må påregnes full renovering av badet for å oppnå dagens standard og tåle normal bruks etter dagens krav.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er vindu i våtsonen.
Det er påvist manglende tetting eller fuge rundt rørgjennomføringer i vegg i våtsoner.
Gulvet har ikke fall mot sluk.
En del av gulvbelegget rundt sluket er sveiset av ukjent årsak. Utførelsen avviker fra anbefalt løsning i vannutsatte områder som dette.
Tettesjikt/membran er over forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes bort som forutsatt, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert funksjon i våtrommet.

Utførelsen av belegget rundt sluken medfører økt risiko for vanninntrenging, da eldre fuger og sveiser ofte kan sprekke over tid, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Vindu i våtsonen utsettes for direkte vannsprut og høy luftfuktighet som kan føre til skader og fortkortet levetid på vinduet. Ved manglende tetting i overgang mellom vindu og membran/tettesjikt kan dette føre til fuktskader, vanninntrenging bak tettesjikt, muggvekst og redusert levetid på tilstøtende konstruksjon.

Manglende tetting eller fuge rundt rørgjennomføringer i vegg i våtsoner kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og økt risiko for mugg og råteskader.

Anbefalte tiltak:
Våtrommet bør totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Belegget rundt sluk er sveist av ukjent årsak.



Vindu i våtsonen.

# Tilstandsrapport



LOFT > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten utslag på fukt.



Det er målt med fuktindikator rundt sluk og skadeutsatte områder uten å påvise forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.



Fuktmåling med pigger i vegg mot dusjsone ga ingen utslag på befaringsdagen.



Det er målt med fuktindikator rundt sluk og skadeutsatte områder uten å påvise forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter laminat benkeplate med stål vaskekum.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Strakstiltak er ikke nødvendig, forholdet er av estetisk karakter.



Stedvis skader på overflater.





Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
Gnr 33 - Bnr 817
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

# Tilstandsrapport



Stedvis skader på overflater.

1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør.

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

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



Rør i rør er ført til rom med sluk (bod).



Hovestoppekran.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



# Tilstandsrapport



### Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult el-anlegg med fordelerskap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1994**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent Boligen er bygd før dokumentasjonskravet. Ifølge nåværende eier er det ikke utført endringer i hannes eie.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det er ikke fremvist samsvarserklæring til installasjon til garasje.**

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

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

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja To av sikringene er ikke merket.**
    **Det foreligger ingen dokumentasjon til installasjon av garasje.**

    **Elektrisk anlegg er forøvrig eget autorisasjonsområde og det anbefales på generelt grunnlag få en autorisert elektriker til utføre en gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte. Takstmannen er ikke utdannet innen faget og har ikke vurdert anlegget.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering



Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
Gnr 33 - Bnr 817
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

# Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1994.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG IU Terrengforhold

Forholdsvis flat eiendom med drenerende masser. Uteområdet er opplyst å være av opparbeidet plen og asfalter parkering.

**Vurdering av avvik:**
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.





### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1994. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1994. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Det mangler beskrivelse av to sikringer i kursfortegnelsen.
Brannvarslere på loftet er demontert.
Det mangler rekkverk og håndlist til terrasse trappeløp.
Brannslukker er over 10år.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det mangler beskrivelse av to sikringer i kursfortegnelsen.
Brannvarsler på loftet er demontert.
Det mangler rekkverk og håndlist til terrasse trappeløp.
Brannslukker er over 10år.

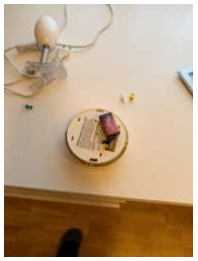
**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Konsekvens:
Manglende rekkverk medfører fare for liv og helse, bla fallskader.
Eldre brannslukker medfører fare for at den ikke virker om det blir bruk for dette.
Ufullstendig kursfortegnelse medfører usikkerhet om hva dette er til og om dette er montert av fagperson.

# Tilstandsrapport




Brannslukker fra byggeår.



Brannvarsling på loft har behov for nye batterier og test.



Rekkverk er ca 83cm.



Mangler rekkverk til terrasse trapp.



Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
Gnr 33 - Bnr 817
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Enebolig** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 400 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 110 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig** | Kr. | | **3 300 000** |
| **Garasje** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 390 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 70 000 |
| **Sum teknisk verdi - Garasje** | Kr. | | **320 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 620 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

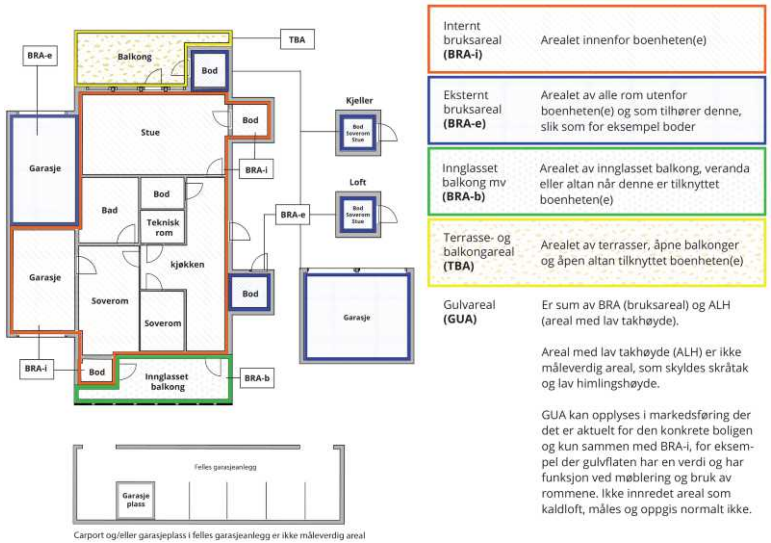
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer





Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
Gnr 33 - Bnr 817
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 67 | | | 67 | 28 |
| Loft | 35 | | | 35 | |
| **SUM** | **102** | | | | **28** |
| **SUM BRA** | **102** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Vindfang, bod 1, teknisk rom/bod, bad/vaskerom, trapperom, kjøkken, stue | | |
| Loft | Trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3 | | |

**Kommentar**

Trapp 4kvm.
Terrasse 24kvm.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Foreligger tegninger datert 1994. Terrasse er bygd i ettertid og er ikke med i godkjente tegninger, ukjent om denne er søkt/godkjent.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 28 | | 28 | |
| **SUM** | | **28** | | | |
| **SUM BRA** | **28** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke fremvist tegninger, søknader, brukstillatelser eller ferdigattest. Det kan derfor forekomme avvik i bygninger som søknadspliktig.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.1.2026 | Ole Kristoffer Hætta | Takstingeniør |
| | Hans Arne Krogh | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5601 ALTA | 33 | 817 | | 0 | 726.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Rødsvingelveien 10

**Hjemmelshaver**
Krogh Hans Arne, Alta Kommune

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom beliggende i et etablert boligområde i Kaiskuru.
Det er nærme til barneskole, barnehage, idrett-/skianlegg og lett adkomst til bussholdeplass. Det er ca 7km til Alta sentrum.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Kommuneplanens Arealdel 2021-2040.

**Om tomten**

Eiendommen har en relativt flat tomt som ifølge eier er opparbeidet med plen rundt boligen og asfaltert parkering foran garasjen.

Eiendommen var snødekt ved befaringstidspunktet.





# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Gulv: Betong.
Vegger: Uisolert bindingsverk, utvendig kledning av liggende trepanel.
Tak: W-takstoler, tekket med shingel.
Ytterdører og port: Malt tredør og uisolert treport med elektrisk åpner.

Garasjen fremstår å være i god stand med normale elde iht alder. Det er registrert noe maling slitasje i fasaden, samt at kledning går ned mot grunn som forårsaker hyppigere vedlikeholdsbehov og forkortet levetid pga fukt fra grunn.
Yttertekkingen nærmer seg forventet levetid og bør byttes i nær fremtid.

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



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 12.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | 14.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





Rødsvingelveien 10 , 9516 ALTA
Gnr 33 - Bnr 817
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

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

# Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

**Selgers egenerklæring**
Salg av bolig

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

## Selger av boligen

| |
|---|
| Selger 1: fornavn og etternavn: Hans Arne Krogh |
| Selger 2: fornavn og etternavn: |
| Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her: |

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som er del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

## Boligen som selges

| Adresse | Postnummer | Sted |
|---|---|---|
| Rødsvingelveien 10 | 9516 | Alta |
| **Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?** ☒ Ja ☐ Nei | Årst og måneden du overtok bo igen | |

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

## Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil el er mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

| | | |
|---|---|---|
| **Selges boligen som et dødsbo?** | | ☐ Ja ☒ Nei |
| **Selges boligen med fullmakt?** (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja" | ☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, skriv navn på fullmektig |
| **Kjenner du boligen?** | | ☒ Ja ☐ Nei |

Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.

Selgers initialer: H.A.K.





Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

## Våtrom, tak og fasade

| | |
|---|---|
| **1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl ært ☐ Ufaglært ☐ Begge<br>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført<br>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk |
| **3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon |
| **4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl ært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført |

Selgers initialer: H.A.K.

| | |
|---|---|
| 6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort |
| 7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?<br>☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☒ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført<br>Bygd garasje i 2005. Jeg og kompis (faglært snekker) satte opp garasjen. |
| 8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort |

## Drenering, fukt og lekkasje

| | |
|---|---|
| 9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| 10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| 11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge<br>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?<br>☐ Hele ☐ Deler | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet<br>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler |

Selgers initialer: HAK.





Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

| | |
|---|---|
| 12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| 13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |

## Tekniske installasjoner

| | |
|---|---|
| 14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| 15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført |
| 16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| 17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |

Selgers initialer: HAK.

| | |
|---|---|
| **18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført: |
| **19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført |
| **21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?<br>☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge | Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført<br>Satt inn automatisk måleavleser. Utført av kraftlaget, husker ikke år. |

Selgers initialer: H.A.K.





## Eiendommen og omgivelsene

| | |
|---|---|
| **24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?<br>☐ Ja ☒ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere<br>Bygd veranda i 2005/2006. |
| **27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |

Selgers initialer H.A.K.

| | |
|---|---|
| **29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til<br>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?<br>☐ Ja ☐ Nei | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble |
| **33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |

Selgeres initialer: H.A.K.





Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

| | |
|---|---|
| **34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |

## Generelt

| | |
|---|---|
| **37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?**<br>☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv nærmere |
| **38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort |
| **40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Hvis ja, beskriv feilene og omfanget |

Selgeres initialer: H.A.K.

| | |
|---|---|
| **41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?**<br>☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner ti | Hvis ja, beskriv nærmere<br>Jeg har røyket i boligen. |
| **42. Er det bestilt Norgespris på strøm?**<br>☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til | Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider. |

## Tilleggskommentarer

**43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.**

Selgeres initialer: Hans Arne Kroglh





## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

### Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

### Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

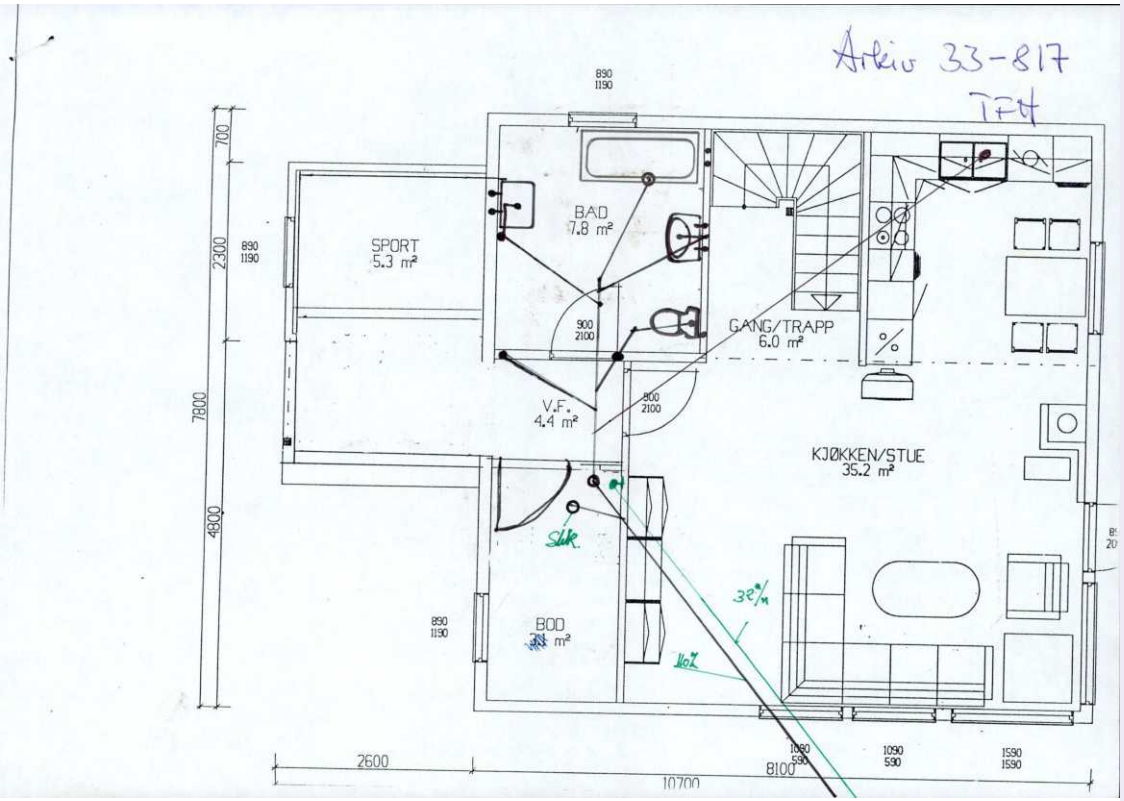
### Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

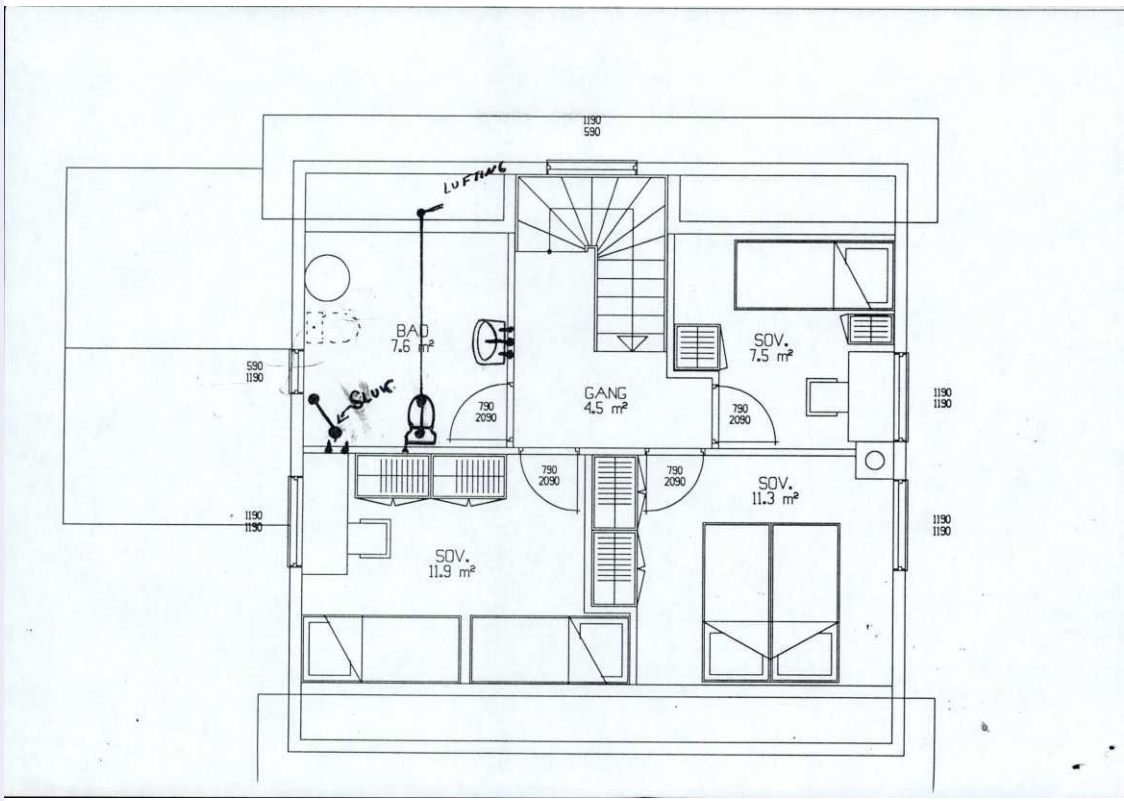
- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 månedene.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

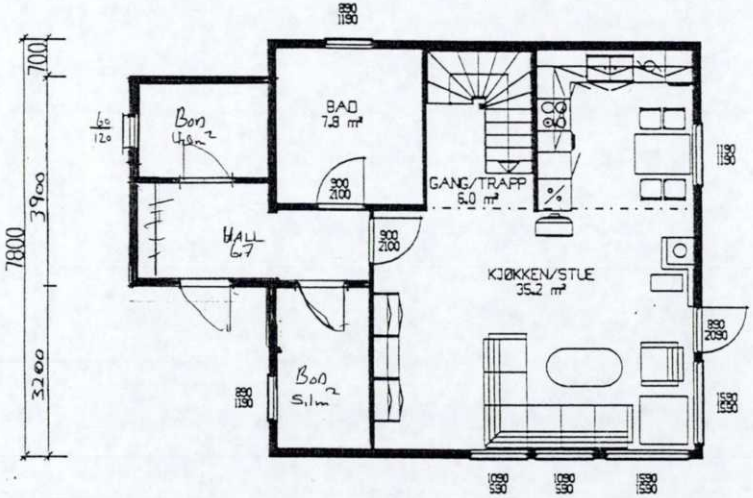
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?** | ☒ Ja | ☐ Nei | ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene |
| ☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker. | | | |

## Signatur

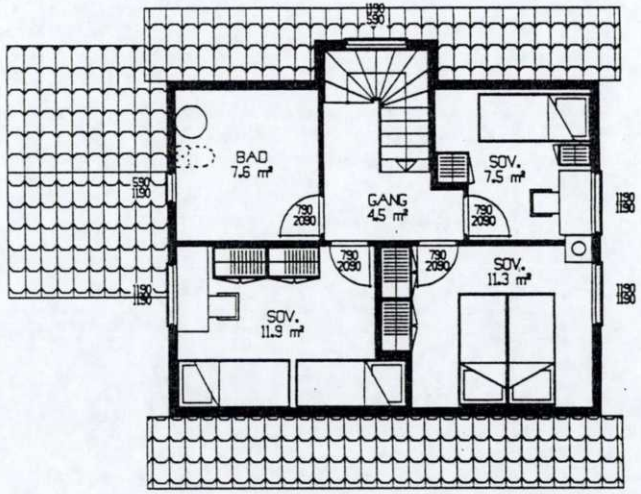
| | | |
|---|---|---|
| Selger 1: sted<br>Alta | Selger 1: dato<br>14/1-26 | Selger 1: underskrift<br>Hans Arne Kroglh |
| Selger 2: sted | Selger 2: dato | Selger 2: underskrift |
| Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her | | |


Arkiv 33-817
TFH
SPORT
5.3 m²
BAD
7.8 m²
V.F.
4.4 m²
GANG/TRAPP
6.0 m²
KJØKKEN/STUE
35.2 m²
BOD
SLUK.
32%
11%
2600
8100
10700
7800
4800
2300
700


LUFTING
BAD
7.6 m²
SLUK.
GANG
4.5 m²
SOV.
7.5 m²
SOV.
11.3 m²
SOV.
11.9 m²




HOVEDPLAN 63.5m² BRA-K




LOFTSPLAN 35.2m² BRA-K

GODKJENT AV
ALTA BYGNINGSRÅD
DATO 06 MAI 1994

Byggherre : Stein E. Haugland
Tegning Rev : 27.04.94
Mål : 1:100
Tegn : T-Ken

Bruksareal : 102.54

GODKJENT AV
ALTA BYGNINGSRÅD
DATO 06 MAI 1994

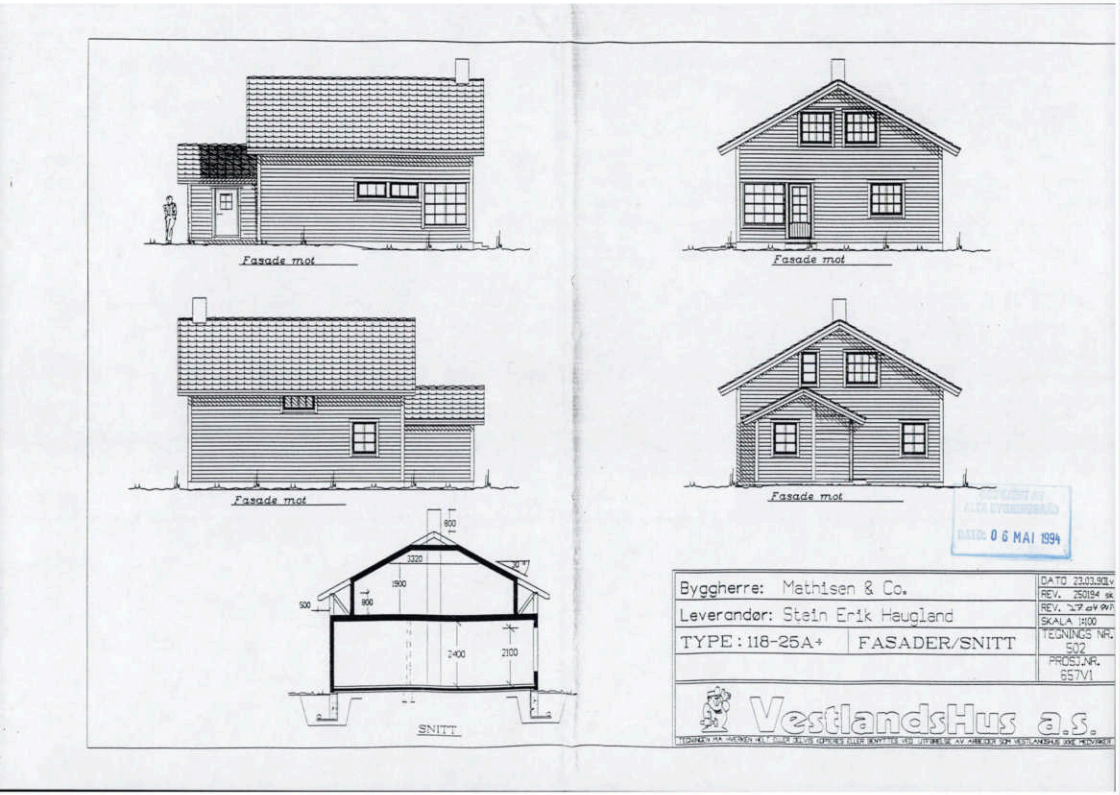
| BER |
|---|
| Hove |
| Bad |
| Und.e |
| Lofts |
| Etg.p |
| Tota |
| Grunn |
| Bruk |

| ET AREAL: | | |
|---|---|---|
| n = | 58.2BA | |
| = | 3.2BA | |
| = | | |
| n = | | |
| = | 21.1BA | |
| = | 83 BA | |
| te= | 69.2m² | |
| al= | 98.7m² | |
| RA) | | |

| | | |
|---|---|---|
| Byggherre: Mathisen & Co. | | DATO 23.03.901v |
| Leverandør: Stein Erik Haugland | | REV. 250194 sk |
| | | REV. 150294 HD |
| | | SKALA 1:100 |
| TYPE : 118-25A÷ | PLANER | TEGNINGS NR. 501 |
| | | PROSJ.NR. 657V1 |

VestlandsHus a.s.

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I






**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alta kommune: Grunneiendom 5601-33/817

Norkart
Utskriftsdato: 08.01.2026 09:54

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 | 726.7 |
| Etablert dato | 28.03.1990 | Historisk oppgitt areal | 727 |
| 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 33/817 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 33/817 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 28.03.1990 | | | 33/2 (-727), 33/817 (727) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 7765378.18 | 361165.18 | 0 | Ja | 726.7 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| [redacted] | Fester (F)<br>1/1 | RØDSVINGELVEIEN 10<br>9516 ALTA | Bosatt (B) |
| | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Postboks 1403<br>9506 ALTA | |

## Adresse

### Vegadresse: Rødsvingelveien 10

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 9516 ALTA | Kirkesogn | 11050101 Alta |
| Grunnkrets | 409 Raipas | Tettsted | 8542 Alta |
| Valgkrets | 3 Elvebakken | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 14536639 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 22.08.1994 |
| 2 | 23405172 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 11.06.2004 |

### *1: Bygning 14536639: Enebolig (111), Tatt i bruk 22.08.1994*

#### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 101 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 101 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

#### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 07.04.1994 | 18.05.1994 | |
| Igangsettingstillatelse | 01.07.1994 | 14.09.1994 | |
| Tatt i bruk | 22.08.1994 | 15.09.1994 | |

#### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Rødsvingelveien 10 | H0101 | 33/817 | 101 | 4 | 2 | 2 | Kjøkken |

#### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 38 | 0 | 38 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 63 | 0 | 63 | 0 | 0 | 0 |

### *2: Bygning 23405172: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 11.06.2004*

#### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 28 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 28 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

#### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 11.06.2004 | 15.07.2004 | |
| Igangsettingstillatelse | 11.06.2004 | 18.11.2004 | |
| Tatt i bruk | 11.06.2004 | 18.11.2004 | |

#### *Bruksenheter*



**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Alta kommune: Grunneiendom 5601-33/817
Norkart
Utskriftsdato: 08.01.2026 09:54

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 33/817 | - | - | - | - | - |

#### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 28 | 28 | 0 | 0 | 0 |

# Alta kommune

BYGNINGSSJEFEN

## MIDLERTIDIG-BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 . juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

| Anmelder | Byggherre |
|---|---|
| Mathisen & Co<br>Rurveien 7<br>9500 Alta | Haugland, Stein Erik<br>Nordahl Griegs Vei 2<br>9500 Alta |

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR**

| Eiendom/byggested | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Kaiskuru | 33 | 817 | | |

| DERES SØKNAD | Dato | Arbeidets art | Byggets art |
|---|---|---|---|
| | 22.03.1994 | NYBYGG | ENEBOLIG |

| Vedtak av bygningssjefen | Dato | Jnr. |
|---|---|---|
| | 28.04.1994 | 559/94 |

**VILKÅR**

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[ ] hele bygget [X] følgende del av bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført

Utvendige restarbeider:

Finplanering med fall fra mur, montering av platt framfor terassedør, montering av ventiler i vindu.

Innvendige restarbeider:

montering list overgang terskel/ belegg på bad/ bod, montering av vindusventiler, montering av trapp til loft, fullføring montering listing og garderobeskap på soverom loft, isolering av kanaler påkaldloft.

Dette arbeidet må være fullført innen : 31.12.1994

**KLAGE** -Dette vedtaket kan påklages i hht. pbl. § 15 og fvl. § 27. Se vedlegg.

| ALTA | Dato | Sign. |
|---|---|---|
| | 22.08.1994 | Gunvald for Jonas<br>Karl R. Olsen BYGNINGSSJEF |

| KOPI SENDT | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ansvarshavende | Navn Erlend Lillemoen | Adresse Postboks 2052 | 9501 | Alta |
| Andre | Navn | | | |
| | Navn | | | |
| | Navn | | | |

SAKSBEHANDLER *Arnold Hammari*


Rådhuset
Sentraladm., teknisk etat og kulturetat
Sandfallvn. 1, 9500 ALTA
Tlf. 78 44 00 00. Fax. 78 44 01 75 / 78 44 00 09

Skolekontoret
Kinovn. 13, 9500 ALTA
Tlf. 78 44 00 00
Fax. 78 43 62 93

Helse- og sosialetaten
Markvn. 29–33, 9500 ALTA
Tlf. 78 43 7788
Fax. 78 43 57 03

Postgiro:
0801 5988100
Bankgiro:
4901.07.00190




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/1807/82
Attesteringstidspunkt 2026-01-08 12:22
Side 1 av 2

Doknr: 1807 Tinglyst: 30.05.1994 Emb. 082
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# *Festekontrakt til boligformål*

TINGLYST
30 MAI 1994
SORENSKRIVEREN I ALTA
DAGBOK NR: 1807

Hj. dok. Skrw vedr. konsesj. fritat
Samt. fra Husb./ Fylkeslandbr. dat.
Alta sorenskriverembete, 30.05.94

Alta kommune bortfester herved til ..Stein Erik Haugland 160158 [redacted].....

.....

(nedenfor kalt festeren) boligtomten Gnr...33..... Bnr..817..... i Alta.

**§ 1. Arealet**

Tomtens areal er ca. ..726,9..... m².
Kommunen forbeholder seg rett til å rekvirere og foreta mindre vesentlige grensejusteringer uten at erstatningsplikt inntrer eller at festeavgiften justeres.

**§ 2. Festetiden**

Festetiden er 80 år beregnet fra..24.05.94..... Ved festetidens utløp har partene rett til å si opp denne kontrakt med to års varsel.
Innløsning av tomten kan ikke kreves.

**§ 3. Festeavgiften**

Festeavgiften er kr. ..1,29..... pr. m² pr. år som tilsvarer kr.937,70..... pr. år for tomta, som betales forskuddsvis og forfaller til betaling ved forfall første termin for ordinære kommunale avgifter.

Partene kan kreve festeavgiften regulert hvert 10. år i samsvar med kommunestyrets vedtak.

**§ 4. Øvrige avgifter**

Festeren betaler etter påkrav:

a) Tilknytningsavgift for vann og avløp kr. ..15.176,80..... som gir rett til å bebygge tomta med inntil ...100 BA..... m² gulvflate.
Nybygg/utvidelse som medfører at denne grense overskrides kan først igangsettes etter at tilknytningsavgift i h.h.t. det til enhver tid gjeldende avgiftsregulativ er betalt for det overskridende areal.

b) innfestingsavgift for tilstøtende trafikkareal inkludert kostnader til gatelys, asfaltering og overvannsgrøfter med kr. 54.880,-..... Det av kommunen utarbeidede kostnadsoverslag skal her legges til grunn, justert med de faktiske påløpne utgifter.

**§ 5 Renter — Panterett**

Forfalt festeavgift belastes med den til enhver tid gjeldende rentesats fastsatt medhold av lov om morarente.
For forfalte **avgifter med renter har kommunen 1. prioritets panterett i festet** med påstående bygninger, ved eventuell brann i assuransesummen.

**§ 6 Overdragelse — forkjøpsrett**

Overdragelse eller framfeste av festeretten og/eller hele eller vesentlige deler av bygninger er ikke tillatt med mindre kommunen samtykker.
Ved samtykke skal festekontrakten avløses av en ny eller ajourføres, også m.h.t. festeavgiftens størrelse.
Kommunen har forkjøpsrett ved overføring av bygninger på festetomta. Verdsettelsen hører inn under skjønn og skal begrenses til bygninger og innretninger som festeren har tilført tomten. Ved eventuelt salg av tomta, skal festeren har forkjøpsrett med mindre salget skyldes festerens misligehold av denne kontrakt. Jfr. § 10.

### § 7 Utnyttelse av tomta

a) Festers bruk av tomta skal være i overensstemmelse med gjelde reguleringsplan m/tilhørende vedtekter.

b) Bygget på tomta skal oppføres og fullføres i samsvar med tomtetildeling og meddelt byggetillatelse.

c) Naturlig terreng, trær m.m. må søkes best mulig bevart. Eventuell fjerning av trær på tomten er betinget av kommunens samtykke.

d) Tomtas gjerdeplikt påhviler festeren.

e) Opparbeidelse av tomtas utenomhusarealer og bruk av disse skal skje i samsvar med stadfestet reguleringsplan eller meddelt byggetillatelse. Ubebygd areal holdes i ryddig og ordentlig stand.

f) Dersom bebyggelsen rives eller brenner skal gjenoppføring påbegynnes innen ett år beregnet fra rivningsstart/brannen.

g) Mislighold av eventuell frister under pkt. b og f medføre automatisk oppsigelse av denne kontrakt med mindre fristforlengelse aksepteres av kommunen.

h) Kommunen har i festetida vederlagsfritt rett til uhindret å legge vann-, avløps og elektriske ledninger og andre anlegg av almen interesse under/på/over festetomta uten å betale erstatning herfor. Det samme gjelder ettersyn, reparasjoner og vedlikehold, omlegging og utvidelse i rimelig utstrekning. Tomta må ikke bebygges/utnyttes på en slik måte at adgangen til de gjennom tomta kryssende ledninger sperres eller vanskeliggjøres.

### § 8 Særbestemmelser

Så lenge det hviler lån av statslåneinnretning på den festede grunn skal:

a) Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

b) Statslåneinnretningen eller kommunen i tilfelle festeledighet ha rett til å sette inn nye fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt av lånets løpetid.

c) Tomta ikke forlanges ryddiggjort med mindre kommunen innløser lånet.
Ovennevnte rettigheter kan ved kommunens samtykke tilstås andre låneinnretninger.

d) § 6, 3. ledd viker prioritet for Husbanken til enhver tid.

e) Andre bestemmelser:

### § 9 Avvikling av festet

Festeren har rett og plikt til å fjerne bygninger m.m. ved festetidens utløp.

### §10 Mislighold

Ved vesentlig mislighold av denne kontrakt, kan kommunen heve kontrakten og kreve tomten ryddiggjort på festerens bekostning. Mislighold medfører erstatningsplikt for lidt økonomisk tap.

### § 11 Tomtefestet m.m.

Tomtefestelovens bestemmelser gjelder med mindre annet er avtalt.

### § 12 Omkostninger

Festeren bærer alle omkostninger vedrørende inngåelse av denne kontrakt.

### § 13 Verneting

Alta Herredsrett vedtas som rett verneting for tvist i forbindelse med denne eiendommen.

Denne kontrakt er skrevet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Alta, 26/5 1994

for Alta kommune

Stein E Haugland
feste





Returneres til
DnB NOR Meglerservice AS
Akersgt. 68
0021 OSLO

Oppdragsnr. 11004048

TINGLYST
12 JULI 2004
ALTA TINGRETT
DAGBOKNR.: 2219

# Skjøte 1)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e) 2)**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2012 | ALTA | 33 | 817 | | | 1/1 |

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Nei [X] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [x] Ja
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [x] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Boligeiendom [ ] F Fritidseiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Fritliggende enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokkleilighet [ ] AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kr 1.325.000,- ***EnMillionTreHundreTjueFemTusen00/100

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)**

Kr 1.325.000

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 16 01 58 [redacted] | Stein Erik Haugland | 1/1 |

**5. Til**

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4) | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| 130651[redacted] | Hans Arne Krogh | [X] Ja [ ] Nei | 1/1 |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |

**6. Særskilte avtaler**

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 2219 Tinglyst: 12.07.2004 Emb. 082
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2004-1-1

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

**Kjøper/erververs underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato Alta 26/4-04

**Utsteders underskrift 7)** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Stein Erik Haugland

Stein Erik Haugland

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Roy Sæterma
Statsautorisert eiendomsmegler

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

**Bortfesters underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 2

07.07.04



TINGLYST
12 JULI 2004
ALTA TINGRETT
DAGBOKNR.: 2219

**Påskrift på:**

Festekontrakt på eiendommen gnr. 33, bnr. 817 i Alta kommune med Alta Kommune Plan og Utviklingssektoren som bortfester og Stein Erik Haugland som fester.

Nærværende festekontrakt overdras herved til

Hans Arne Krogh personnr: 130651[redacted]
personnr:

med de rettigheter og plikter som følge av denne kontrakt.

Stein Erik Haugland.
Stein Erik Haugland

Festeavgiften justeres til dagens sats som er

kr 2,09 pr kvm, kr 1519,– pr. år.

Som kjøper godtar jeg herved de rettigheter og plikter som følger av denne kontrakt.

Hans Arne Krogh
Hans Arne Krogh

Grunneier, samtykker i overdragelsen.

ALTA, den 28/4 2004

ALTA KOMMUNE
Plan- og utviklingssektoren
Pb. 1403, 9506 ALTA

Alta kommune

# Grunnkart

Eiendom: 33/817
Adresse: Rødsvingelveien 10
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35




*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.*

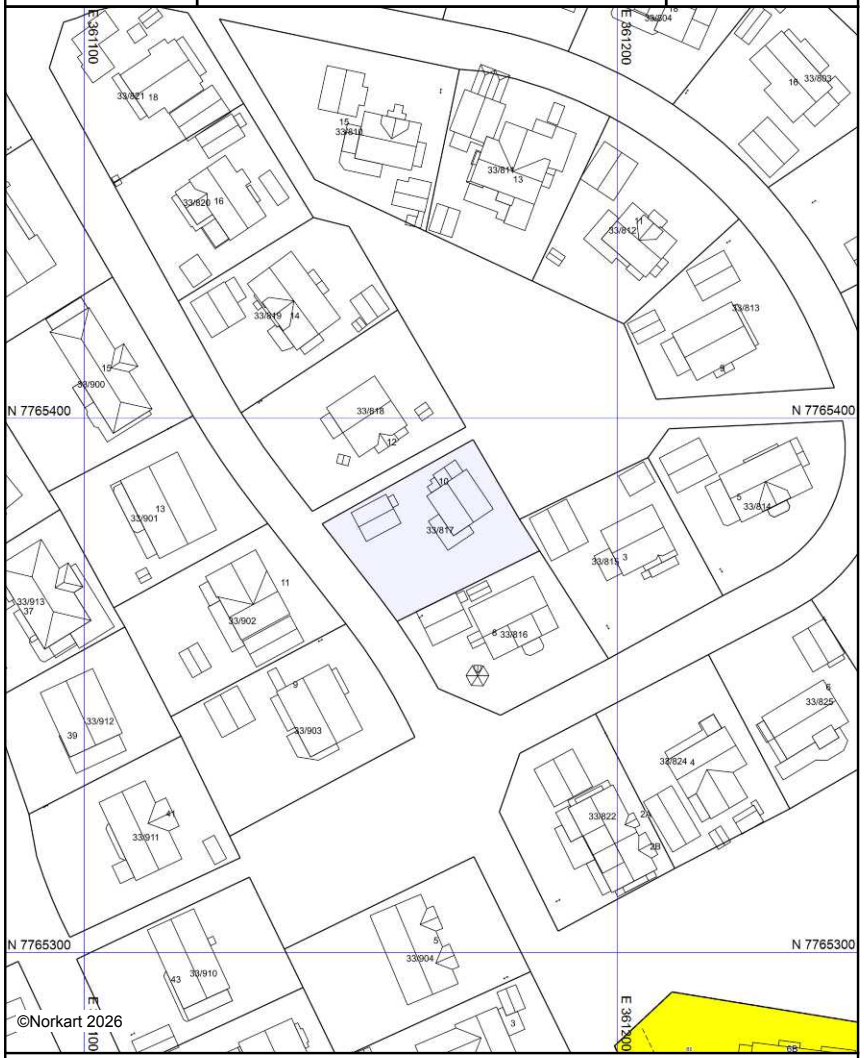
Alta kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 33/817
Adresse: Rødsvingelveien 10
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

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.*

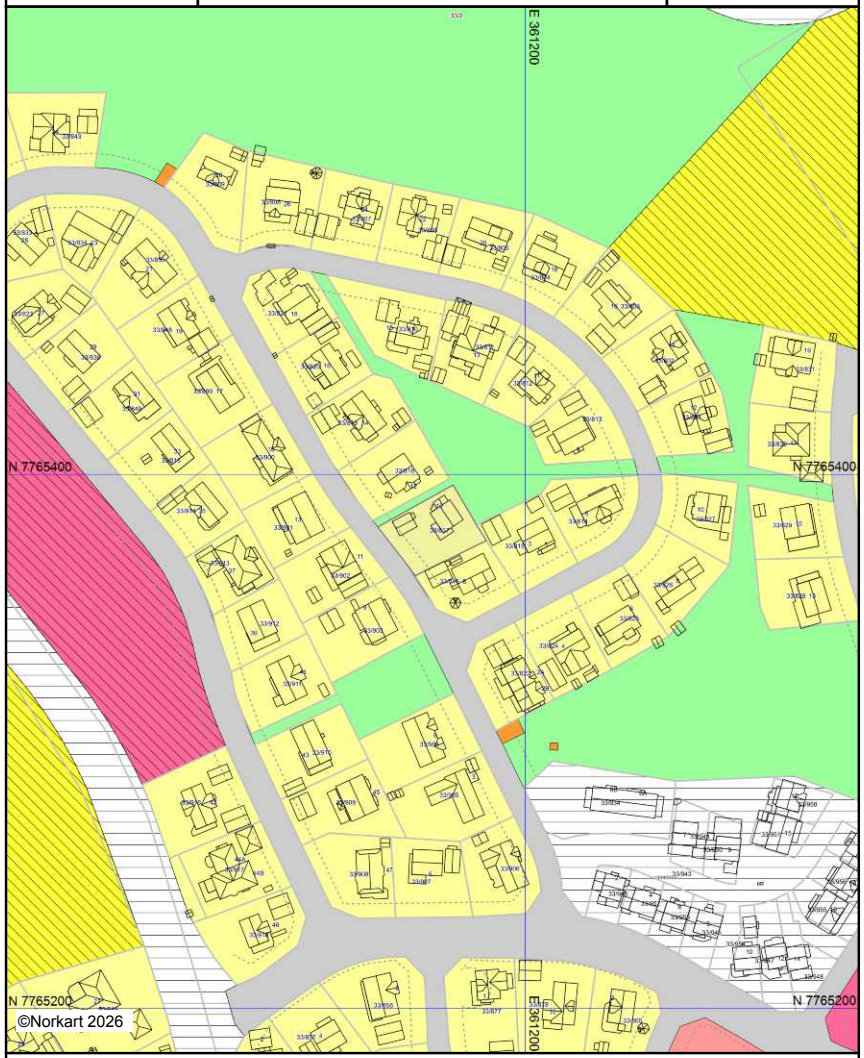
Alta kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 33/817
Adresse: Rødsvingelveien 10
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

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.*

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Rødsvingelveien 10, 9516 ALTA** | |
| Dato for energimerking<br>**21.07.2026** | Merknummer<br>**Energiattest-2026-322914** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**14536639** |
| Gårdsnummer<br>**33** | Bruksnummer<br>**817** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1994** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**102,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**102,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**225,37 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**336,62 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**34 335 kWh** |




## Rødsvingelveien 10, 9516 ALTA

## Detaljering

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



# Rødsvingelveien 10, 9516 ALTA

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

#### Tiltak 18: 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 utendørs

### Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 21: 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 22: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Notater



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

## Hva koster det?

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

**Pris gjelder for 5 år.**

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

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



# Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 5260002 / Christina Soløy, tlf. 905 86 511
Rødsvingelveien 10, 9516 Alta.
Gnr. 33, Bnr. 817, Alta kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 5260002
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.07.2026

Christina Soløy
Eiendomsmegler

905 86 511
christina.soloy@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Alta
Løkkeveien 115, 9510 Alta

eiendomsmegler1.no