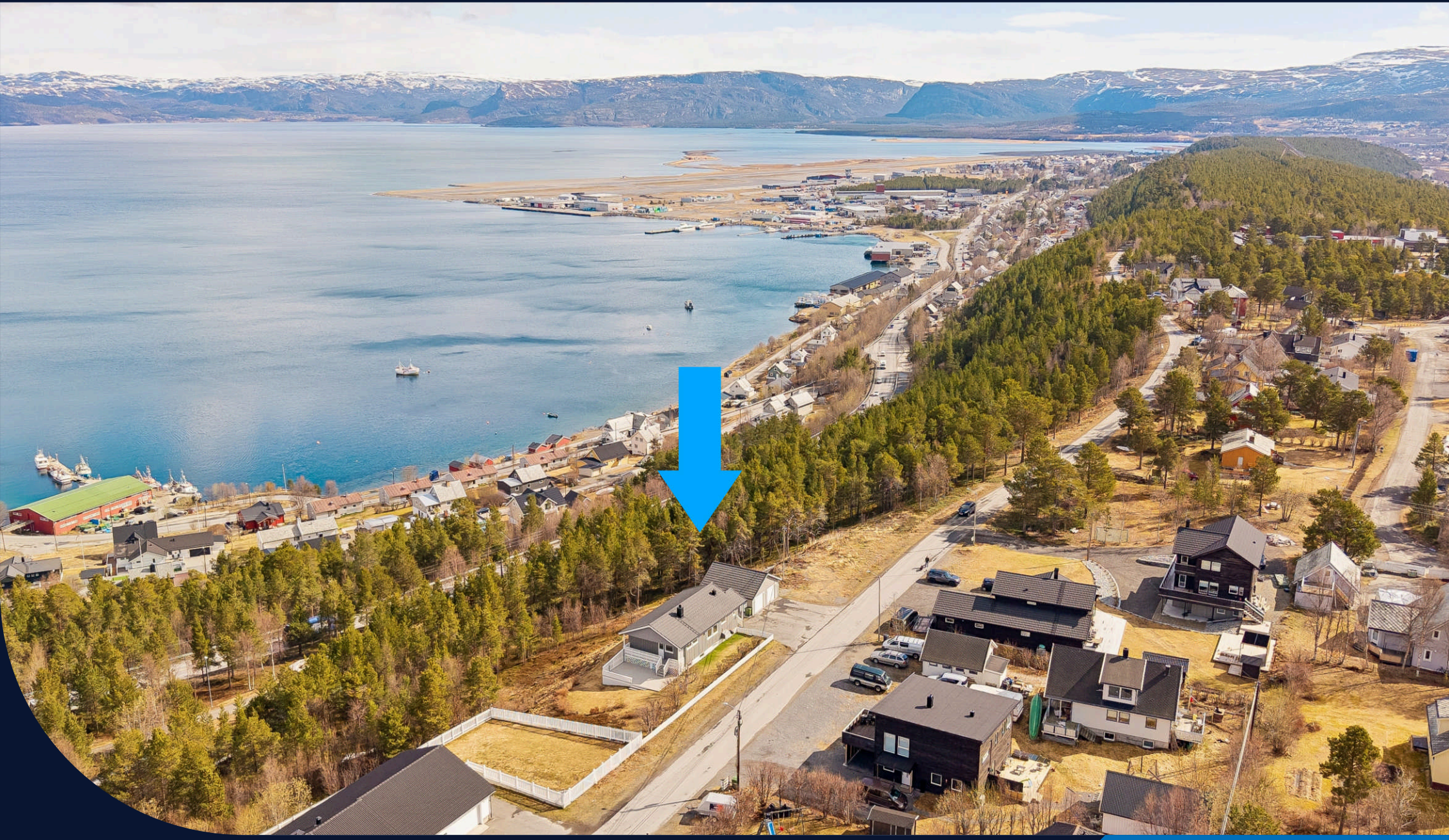


Velkommen til

Sandfallveien 7, 9510 Alta

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sandfallveien 7
9510 Alta

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 700 000,-
Omkostninger	kr	168 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 868 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1975
BRA/BRA-i	211 / 127 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Sandfallveien 7! Her presenteres en innholdsrik enebolig med en flott beliggenhet i Alta, med vidstrakt utsikt over fjorden og landskapet. Eiendommen grenser til friareal på to sider av boligen.

Boligen ligger på en stor tomt på ca. 887 m² med opparbeidet plen. Planløsningen er fleksibel, fordelt over to etasjer, og inneholder en romslig hoveddel samt en separat enhet i sokkeletasjen med egen inngang (ikke omsøkt/ikke godkjent). Lys og luftig stue med store vindusflater som rammer inn den flotte fjordutsikten og gir rikelig med naturlig lys. Her er det vedovn for kalde dager og en effektiv varmepumpe. Boligen har sett betydelige oppgraderinger de siste årene; badet i hovedetasjen ble fornyet i 2021 med varmekabler, og taket fikk nytt, slitesterkt tekke av steinbelagte stålplater i 2022. I tillegg er gulvene i stue, kjøkken og soverommene i første etasje byttet i nyere tid. Eiendommen har flere fine uteplasser, inkludert en balkong og en romslig terrasseplatting hvor man kan nyte omgivelsene. En stor, dobbel garasje på 44 m² med elektriske portåpnere gir gode parkerings- og lagringsmuligheter. Beliggenheten er sentral og familievennlig, med gangavstand til skoler, Finnmarkshallen og flotte turområder rett utenfor døren.

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
Sandfallveien 7, 9510 Alta

Registerbetegnelse
Gnr. 29, Bnr. 185, Alta kommune.

Pris

Prisantydning	kr	6 700 000,-
Omkostninger	kr	168 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 868 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 885 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 167 500,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 168 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 29 208.25,- 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 2 203,- 01-01-2023
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: 127 m²
BRA - e: 84 m²
BRA totalt: 211 m²
TBA: 46 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 uisolert garasje med to elektriske garasjeporter. I tillegg er det asfaltert parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 886 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Festet tomt som er skrånende og opparbeidet med asfaltert parkering, plen og beplantning. Eiendommen er dels inngjerdet med hvitt stakittgjerde.

Eiendomsgrensene er basert på eldre kartlegging og er angitt som mindre nøyaktige. Avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av løsmasser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen og utvendig fuktsikring er fra byggeåret 1975.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur og stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Terrengforhold:
Skrånende tomt med asfaltert parkering, opparbeidet plen og annen beplantning. Tomten er dels inngjerdet. Det er forholdsvis flatt opparbeidet plen på oversiden av boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. De utvendige vannledningene er av jernrør og er fra 1975. De utvendige avløpsrørene er av ukjent type og er fra 1975.

Grunneier/bortfester: Alta kommune.

Festeavgiften blir regulert hvert 10.år, neste gang 01.01.2033 ihht. KPI.
Bortfester: Alta kommune. Alta kommune har forkjøpsrett på alle eiendommer som er festet hvor de er grunneier.

Grunneier
Alta kommune

Byggeår
1975 ifølge kommunen.

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 87 m²: Entré, gang, bad, to soverom, stue og kjøkken.

Sokkeletasje
BRA-i 40 m²: Trapperom, gang, bod, toalettrom, soverom, vaskerom og kott.
BRA-e 40 m²: Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue og to boder. Takstmann har valgt å sette disse som BRA-e da det er egen inngangsdør til disse rommene.

Garasje:
1. etasje
BRA-e 44 m²: Garasje.

Fra boligen er det adkomst til en balkong på 6 m², en terrasse på 8 m² og en platting på 32 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 24.08.1995 for boligen. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Sokkeletasjen er omgjort og innredet med en leilighet bestående av stue, kjøkken, gang, soverom og bad/vaskerom. På byggetegningene er disse arealene i all hovedsak markert som brenselrom, matbod og hobbyrom.
- Matrikkelen har registrert leiligheten som «ikke godkjent bolig», og det foreligger ikke dokumentasjon på at etablering av boenheten er omsøkt og godkjent.
- Det er i tillegg registrert avvik i planløsningen i 1. etasje, samt endringer på fasaden sammenlignet med godkjente tegninger.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

For garasjen foreligger det godkjente tegninger datert 25.07.1996 som stemmer med dagens bruk.

Standard
Eneboligen er fra 1975 og er godt vedlikeholdt, men har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning fornyet i nyere tid, ukjent årstall. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Ingen hvitevarer medfølger. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Badet ble pusset opp i 2021. Vegger: Våtromsplater. Himling: Himlingsplater. Gulv: Belegg med varmekabler. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Elektrisk styrt vifte. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til fuger og

fallforhold.

Toalettrom sokkeletasje:
Dels oppgradert, ukjent årstall. Innredning med servant og gulvmontert toalett.

Vaskerom sokkeletasje:
Vegger: Malte plater. Himling: Standard himlingsplater. Gulv: Belegg. Rommet har servant, badekar og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Bad/vaskerom, innredet enhet sokkeletasje:
Vegger: Våtromsplater. Himling: Standard himlingsplater. Gulv: Belegg. Varmekilde: Panelovn. Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt vifte. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Kjøkken, innredet enhet sokkeletasje:
Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Frittstående komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat, vinyl, parkett og belegg. Gulv på soverommene i 1. etasje, i gang, stue og kjøkken er byttet i nyere tid, ukjent årstall.
Vegger: Malte plater, tapet og strie. Vegger på soverommene i 1. etasje er oppgradert i nyere tid, ukjent omfang og årstall.
Himling: Himlingsplater og systemhimling i deler av innredet enhet.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i sokkeletasje er av betong.

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

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt tretrapp.

Innvendige dører:
Boligen har malte glatte innvendige dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedinntaket er av jernrør med stoppekran.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Kjøkken i hoveddel og innredet enhet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Våtrommene har elektrisk

styrt vifte.

Varmtvannstank:
Boligen har to varmtvannsberedere på 200 liter, én fra 2013 og én fra 1993.

Elektrisk anlegg:
Boligen har dels skjult og dels åpent el-anlegg med fordelerskap med automatsikringer i begge etasjene. Det er gradvis utskiftet elektrisk anlegg. Det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på utført arbeid, og utvidet el-kontroll anbefales.

Branntekniske forhold:
Det er brannvarslere i gang og stue/kjøkken i 1. etasje, samt i gang i sokkeletasje. Den innredede enheten har brannvarsler i stue/kjøkken og tilstøtende rom. Det er en 6L skum brannslukker fra 2020 i hver enhet.

Lagring:
Innvendig bod i hoveddel sokkeletasje. Kott i hoveddel. To boder (bod 1 og bod 2) i innredet enhet sokkeletasje. Garasje på eiendommen med betonggulv og to porter 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:

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Brennbart materiale plassert for nær sotluke medfører økt brannfare og kan være i strid med gjeldende brannkrav.

- Sokkeletasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Løsningen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, og målinger viser motfall. Det er misfarging i belegg.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Våtrommet har ukjent alder, og restlevetid vurderes som usikker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Fuktmåling med fuktindikator i gulv i dusjsonen viste forhøyede verdier ved sluk, noe som kan indikere avvik ved slukløsning eller tettesjikt. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

- Sokkeletasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri. Lekkasje medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Det er registrert flere takplater med bulk og nedbøyninger. Beslag/tetting på oversiden av luftehatt ligger ikke tett mot pipebeslag og bør undersøkes nærmere med tanke på risiko for fuktinntrenging. En ikke tett overgang mellom pipehatt og beslag medfører risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Avløpslufting på kryploft er ikke isolert. Det er registrert tegn til kondensering/fuktskjolder i området. Manglende isolering av avløpslufting på kryploft kan føre til kondensdannelse som følge av temperaturforskjeller. Registrerte fuktskjolder indikerer at dette allerede forekommer.

- Utvendig - Vinduer: Enkelte vinduer har dårlig/manglende fall i beslag. Omramming rundt vindu ligger tett mot beslag og har tegn til slitasje. Når kledning rundt vinduer har liten klaring eller ligger tett mot beslag, reduseres tørkemulighetene og fuktopptrekk øker. Feil montert beslag med manglende fall kan medføre at vann ledes inn mot bolig og bak kledningen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert noe slitasje på malte/beisede overflater. Slitasje på terrassebord og malte/beisede overflater kan medføre redusert estetisk uttrykk og behov for vedlikehold.

- Innvendig - Overflater: Gulvet på kjøkkenet har ujevnheter og opphøyninger. Det er registrert luftlommer og dårlig vedheft i veggstrie i den innredede enheten. Eksakt årsak til avvikene er ukjent.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. I stue i 1. etasje er det målt 15 mm høydeforskjell. Skjevheter i gulv kan medføre redusert komfort. Eksakt årsak til skjevhetene er ukjent.

- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker/utettheter i fuger i nedkant av våtromsplater og under hjørneliste. Det er påvist åpninger/sprekker i plateskjøter i våtsoner. Utette silikonfuger og åpninger i plateskjøter kan føre til vanninntrengning i platene og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- 1. Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ved vanntest i dusjsonen påvist vann som ikke renner i sluk. Manglende eller redusert fall til sluk gjør badet mindre funksjonelt og øker risikoen for at vann renner ut av rommet.

- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjikt rundt vindu i våtsonen er ikke dokumentert, ukjent løsning. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer; rørgjennomføringer i gulvet har ikke mansjett/belegg oppbrett. Sluk ser ut til å være eldre type, ukjent om denne er byttet. Manglende tilfredsstillende tettesjikt rundt vindu medfører økt risiko for vanninntrengning. Løsningen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte har ulyder. Redusert tilluftsventilering til våtrom kan over tid føre til kondensering og økt fuktbelastning.

- Sokkeletasje Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist utettheter i beleggskjøt. Utettheter i skjøter i belegg kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er påvist sprekker/utettheter i fuger i nedkant av våtromsplater. Utette

silikonfuger kan føre til vanninntrengning i platene og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør. Manglende tilluftsventilering til våtrom kan over tid føre til kondensering og økt fuktbelastning.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer og materialsvikt som følge av alder og slitasje.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer og materialsvikt som følge av alder og slitasje.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstank er over 20 år. En varmtvannsbereder som er over 20 år har økt risiko for lekkasje eller svikt.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Utvendig fuktsikring vurderes å være fra byggeåret og har oppnådd forventet levetid. Restlevetid og funksjon er ukjent. Det er påvist utettheter i overgang mellom grunnmursplast og mur. Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet, øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og vanninntrenging i konstruksjoner under terreng.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Fall inn mot grunnmur gir økt risiko for vannansamling mot konstruksjonen og oppfukting av grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer og materialsvikt som følge av alder og slitasje.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og håndløper mangler på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk til platting bakkeplan har såpass lavt rekkverk at det bør bygges opp på grunn av fallfare.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er ukjent.
- Elektrisk anlegg: Alt utført arbeid på det elektriske anlegget er ikke dokumentert av godkjent virksomhet.

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

Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som

fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Pkt. 2: Bad i 1. etasje ble pusset opp i 2021. Arbeidet inkluderte nytt gulvbelegg, ny gulvvarme, ny membran, nye våtromsplater, ny baderomsinnredning, nytt toalett og nye dusjvegger.

Pkt. 7: Det ble installert nye garasjeporter med elektrisk portåpning i 2024.

Pkt. 23: Det er gradvis utskiftet elektrisk anlegg. Arbeid ble fullført i 2015.

Pkt. 30: Eiendommen har en innredet enhet i sokkeletasjen med ett soverom, kjøkkenstue og bad. Det er ukjent om enheten er godkjent for utleie av kommunen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Ny yttertekking av taket ble utført i 2022. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Det er takstige til pipe.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er datert fra ca. 2005-2010.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, datert fra ca. 2005-2010.

Balkonger/terrasser:
Balkong og terrasser av normal utførelse med terrassebord og malt rekkverk, ukjent årstall. Det er en 6 m² balkong, en 8 m² terrasse og en 32 m² platting.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en betongtrapp med fliser og malt rekkverk.

Garasje:
Uisolert garasje fra 1975. Gulvet er av betong. Veggene er av bindingsverk uten vindsperre, med utvendig fasade av liggende bordkledning. Taket er et saltak av takstoler med sponplater, tekket med steinbelagte stålplater og ukjent undertak. Garasjen har en malt tredør, vinduer med koblede glass og to porter med elektrisk åpner.

Beliggenhet
Fra Sandfallveien 7 har du en vidstrakt utsikt over Altafjorden. Boligen ligger høyt og fritt til i et etablert og rolig boligområde, med kort avstand til både sentrum, skoler og natur.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til barnehager, barne- og ungdomsskoler. Alta videregående skole ligger bare noen minutter unna. For fritidsaktiviteter er det kort vei til Finnmarkshallen, som er et naturlig samlingspunkt for fotball og friidrett i området. Dagligvarehandel og andre servicetilbud i sentrum er lett tilgjengelig med en kort kjøretur.

Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark rett i nærheten, slik som Komsatoppen og Sandfallet. Alta er kjent som «Nordlysbyen», og de arktiske landskapene gir rike muligheter for friluftsliv året rundt. Vinterstid kan du oppleve hundekjøring eller snøscooterturer i Finnmarksvidda, mens sommeren inviterer til alt fra laksefiske i den berømte Altaelva til fjellturer med spektakulær utsikt, for eksempel til Alta Canyon.

Kollektivtilbudet er godt, med busstopp ved Alta rådhus en kort spasertur unna. Herfra går det hyppige avganger som knytter deg til resten av byen og regionen. Alta lufthavn nås på under ti minutter med bil.

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

Viktig informasjon
Dødsbo. Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger godkjente bygningstegninger for eneboligen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Det foreligger godkjente bygningstegninger for garasjen. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv for tiltaket. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med varmepumpe og elektrisitet. Det er vedovn i boligen. Varmekabler er installert på gulv på bad i 1. etasje. Det er panelovn som varmekilde på bad/vaskerom i leilighet i sokkeletasje.

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
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Adgang til utleie
Eneboligen kan fritt leies ut.

Den del av boligen som er innredet som utleiedel er ikke godkjent til varig opphold eller som separat boenhet av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

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 er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens Arealdel 2021-2040 (plan-ID 20170001), vedtatt 15.02.2021. I kommuneplanen er 885 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse og 1 m² er avsatt til veg.

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 1 037 583,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 150 330,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Morten Bellika Johansen og Anita Bellika

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1040
Dato: 26.04.1993
Pant for forfalt festeavgift

Rettighet
Dagboknr.: 371
Dato: 07.04.1960
LEIE AV AREAL
LEIE-TID: 10 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 20 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,210

110,5 M2
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,62 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (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 25-05-2026 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 25.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 28.04.2026
Energiattest, datert 26.05.2026
Bygningstegninger, datert 01.03.1971
Bygningstegninge boligr garasje, datert 25.07.1996
Matrikkelrapport, datert 27.03.2026
Grunnkart, datert 27.03.2026
Kommuneplan, datert 27.03.2026
Reguleringsplan, datert 27.03.2026
Reguleringsbestemmelser, datert
Festekontrakt, datert 05.01.1993
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





























































Plantegning







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

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

SANDFALLVEIEN 7

Nabolaget Alta sentrum/Komsa - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Alta rådhus	**4 min**
Totalt 12 ulike linjer	0.3 km
Alta lufthavn	**6 min**

SKOLER

Aronnes skole (1-4 kl.)	**13 min**
84 elever, 8 klasser	1.2 km
Komsa skole (1-7 kl.)	**15 min**
326 elever, 29 klasser	1.3 km
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)	**10 min**
262 elever, 22 klasser	0.6 km
Alta ungdomsskole (8-10 kl.)	**8 min**
438 elever, 35 klasser	0.7 km
Alta videregående skole/Álttà joatkk...	**4 min**
900 elever	0.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

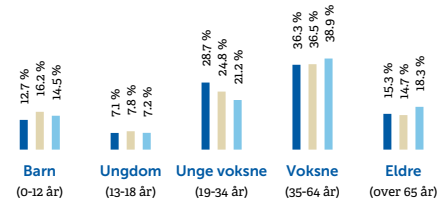
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Alta sentrum/Komsa	1 039	633
Alta	16 890	7 835
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Alta kommune Styrket Tilbud Til Førsko...	**3 min**
Komsatoppen Doremi (1-5 år)	**8 min**
39 barn	0.7 km
Áltta Siida (1-5 år)	**10 min**
52 barn	0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Midtbakken	**15 min**
Kiwi Maskinsvingen	**20 min**

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

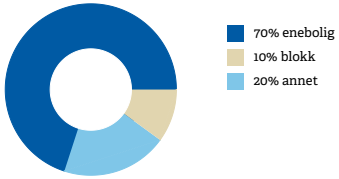
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Finnmarkshallen, delanl.friidrett	**6 min**
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.5 km
Alta videregående	**6 min**
Aktivitetshall	0.5 km
Spenst Alta	**15 min**
Feel24 Alta Parksenteret	**21 min**

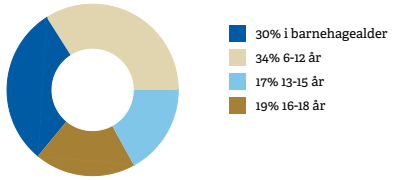
BOLIGMASSE



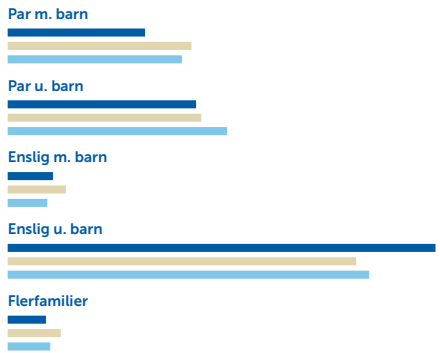
VARER/TJENESTER

Parksenteret	**21 min**
Apotek 1 Alta	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

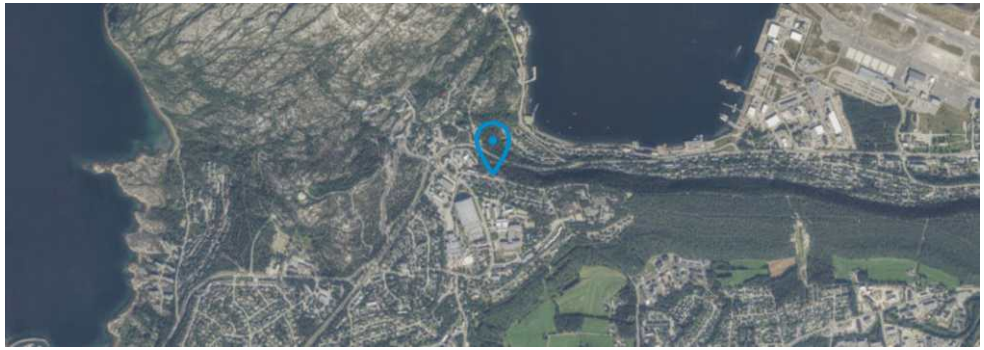


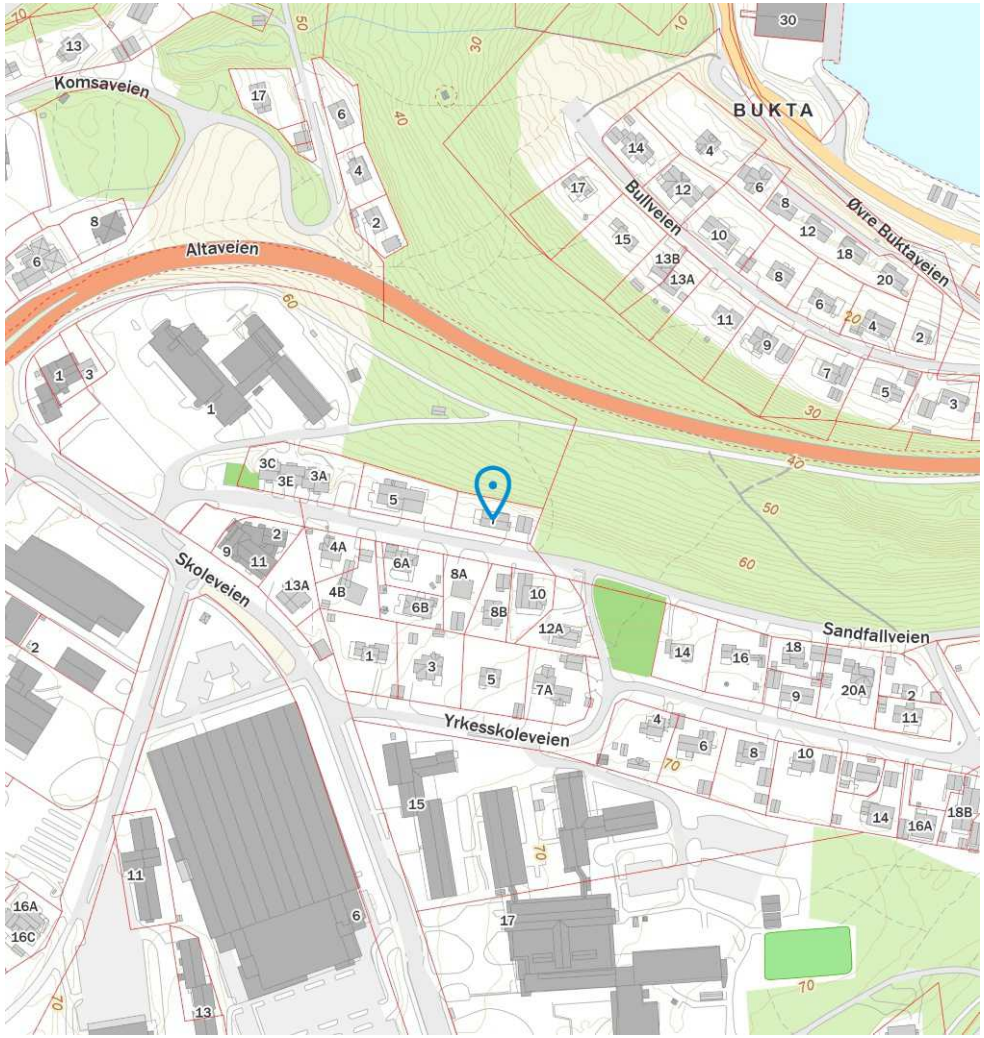
SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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

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





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
Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
ALTA kommune
gnr. 29, bnr. 185

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 25.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22368-1185 **Referansenummer:** EW1020

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.

Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
Gnr 29 - Bnr 185
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 med sokkeletasje i murkonstruksjon og 1. etasje oppført i standard bindingsverkkonstruksjon.
Det er etablert leilighet i sokkeletasjen. Det er ukjent om denne er omsøkt og godkjent.
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og delvis renovert. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik på overflater utover normale bruksmerker og slitasje forventet ut fra alder.
Boligen selges som dødsbo, og det foreligger begrenset med opplysninger om tekniske løsninger og årstall for utførte arbeider og de enkelte rom.

For øvrige avvik vises det til punktene under tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Stål takrenner, nedløpsrør og beslag.
Takstige til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong og terrasser av normalt utførelse med terrassebord og malt rekkverk, ukjent årstall.
6kvm balkong.
8kvm terrasse.
32kvm platting.
Betongtrapp med fliser og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat, vinyl, parkett, belegg.
Vegger: Malte plater/tapet/strie.
Himling: Himlingsplater, systemhimling i deler av leilighet.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv i sokkeletasje av betong.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod hovedbolig. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger: Våtromsplater.
Himling: Himlingsplater.
Gulv: Belegg.
Varmekilde: Varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten utslag på fukt.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er ukjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger: Malte plater.
Himling: Standard himlingsplater.
Gulv: Belegg.
Fall mot sluk er målt til 40mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 135mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten utslag på fukt.

Bad/vaskerom leilighet
Aktuell byggeforskrift er ukjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vegger: Våtromsplater.
Himling: Standard himlingsplater.
Gulv: Belegg.
Varmekilde: Panelovn.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten utslag på fukt.

KJØKKEN Gå til side

Hovedbolig:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Det er ingen hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Leilighet:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminer benkeplate.
Det er frittstående komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med innredning med servant og gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Boligen har to 200L varmtvannsberedere.
En er fra 2013 og en fra 1993.

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
Gnr 29 - Bnr 185
5601 ALTA

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har dels skjult og dels åpent el-anlegg med fordelerskap med automatsikringer i begge etasjene.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1975.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Skrånende tomt med forholdsvis flatt opparbeidet plen på oversiden av boligen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er brannvarsler i gang og stue/kjøkken 1.etg og en 6L skum brannslukker fra 2020.
Det er brannvarsler i gang kjeller og en 6L skum brannslukker fra 2020.
Leilighet har brannvarsler i stue/kjøkken og rom ved siden av stue, og en 6L skum brannslukker fra 2020.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Eiendommen ligger i et område markert som aksomehtsområde for kvikkleire iht. NVE kart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

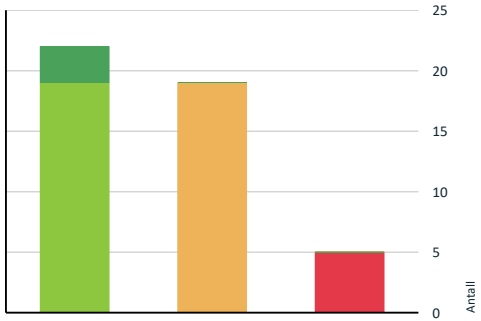
Det er avvik i planløsning i begge etasje samt fasade.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

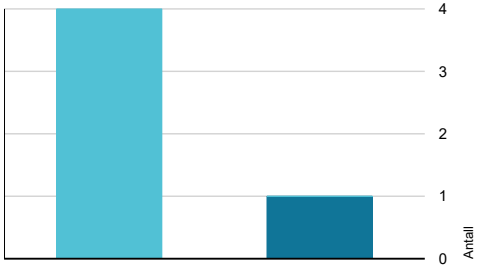
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som 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.
- 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.

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Sokkeleteasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeleteasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeleteasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Sokkeleteasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
Gnr 29 - Bnr 185
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Sokkeleteasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeleteasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkeleteasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Vinduer og ytterdører er datert fra ca 2005-2010. Kilde: Produksjonsdato.
2018	Modernisering	Varmepumpe. Kilde: Produksjonsdato.
2021	Modernisering	Renovert badet i 1.etg. Kilde: Selger.
2022	Modernisering	Ny yttertekking tak. Kilde: Selger.
	Modernisering	Gulv og vegger på soverommene i 1etg fremstår som renovert i nyere tid, ukjent omfang og årstall. Gulv i gang, stue/kjøkken byttet men ukjent årstall. Kjøkkeninnredning fornyet i nyere tid, ukjent årstall. Toalettrom i underetasje dels renovert, ukjent årstall.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert flere takplater med bulk og nedbøyninger. Beslag/tetting på oversiden av luftehatt ligger ikke tett mot pipebeslag og bør undersøkes nærmere med tanke på risiko for fuktinntrenging. Taktekking og undertak har ukjent alder, noe som medfører usikkerhet knyttet til restlevetid og konstruksjonens tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- En ikke tett overgang mellom pipehatt og beslag medfører risiko for vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Forholdet bør undersøkes nærmere da det er usikkerhet til både alder og utførsel.

Anbefalte tiltak:
Detaljer rundt pipebeslagene bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.







Bulk i flere takplater.

TG 1 Nedløp og beslag

Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
Gnr 29 - Bnr 185
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Stål takrenner, nedløpsrør og beslag.
Takstige til pipe.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpslufting på kryploft er ikke isolert. Det er registrert tegn til kondensering/fuktskjolder i området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende isolering av avløpslufting på kryploft kan føre til kondensdannelse som følge av temperaturforskjeller. Registrerte fuktskjolder indikerer at dette allerede forekommer, noe som over tid kan medføre fuktskader og redusert levetid på omkringliggende konstruksjoner.
Det ble ikke påvist fukt på befaringsdagen, men forholdet bør utbedres.

Anbefalte tiltak:
Alle lufterør på kryploft som ikke er isolert bør isoleres for å redusere risiko for kondensdannelse og fuktskader.









Fuktmerker på isolasjon ved uisolert rør.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer har dårlig/manglende fall i beslag.
Omramming rundt vindu ligger tett mot beslag og har tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Når kledning rundt vinduer har liten klaring eller ligger tett mot beslag, reduseres dette tørkemulighetene og fuktopptrekk øker, noe som medfører hyppigere vedlikeholdsbehov samt forkortet levetid på kledningen.

- Feil montert beslag med manglende fall kan medføre at vann ledes inn mot bolig og bak kledningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
Omramming/kledning rundt vinduer bør utføres med mellomrom til beslag og vedlikeholdes.
Beslag med feil fall bør utbedres med riktig fall.







TG 1 **Dører**

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Hovedbolig.



Leilighet.



Hovedbolig.

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

Beskrivelse

Balkong og terrasser av normalt utførelse med terrassebord og malt rekkverk, ukjent årstall.
6kvm balkong.
8kvm terrasse.
32kvm platting.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje på malte/beisede overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
Gnr 29 - Bnr 185
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Tilstandsrapport

- Slitasje på terrassebord og malte/beisede overflater kan medføre redusert estetisk uttrykk og behov for vedlikehold. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan slitasjen over tid føre til økt risiko for fuktinntrengning, videre nedbrytning av materialene og forkortet levetid.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å gjennomføre nødvendig vedlikehold i form av rengjøring, sliping og overflatebehandling av trevirke.









TG 1 **Utvendige trapper**

Beskrivelse

Betongtrapp med fliser og malt rekkverk.



INNVENDIG

TG 2 **Overflater**

Beskrivelse

Gulv: Laminat, vinyl, parkett, belegg.
Vegger: Malte plater/tapet/strie.
Himling: Himlingsplater, systemhimling i deler av leilighet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gulvet på kjøkkenet har ujevnheter og opphøyninger.
Det er registrert luftlommer og dårlig vedheft i veggstrie i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Eksakt årsak til avvikene er ukjent. Forholdet er av estetisk karakter og ikke et straktiltaksbehov.

Tilstandsrapport







Ujevnheter i gulv på kjøkkenet.



Luftlommer bak strie.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv i sokkeletasje av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved punktmåling av gulv med laser er det avdekket skjevheter/høydeforskjell i boligens gulv.
De fleste rom har normale variasjoner opptil 10mm.
I stue i 1.etg er det målt 15mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

- Skjevheter i gulv kan medføre redusert komfort, blant annet ved at skap og møbler kan fremstå som skjeve.
Eksakt årsak til skjevheter er ukjent. Dersom skjevhetene varierer eller øker over tid, kan det indikere underliggende konstruksjonsmessige forhold som bør følges opp. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Brennbart materiale plassert for nær sotluke medfører økt brannfare. Forholdet kan også være i strid med gjeldende brannkrav og bør utbedres. Det må undersøkes hvilken tiltak som kan utføres da vegg for nærme sotluke. Eventuelle tiltak bør utføres av kvalifisert fagperson.

Anbefalte tiltak:
Det må etableres tilfredsstillende løsning og tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sotluke er ca 6cm fra vegg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
Gnr 29 - Bnr 185
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod hovedbolig. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Våtromsplater.
Himling: Himlingsplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist sprekker/utettheter i fuger i nedkant av våtromsplater og under hjørneliste.
Det påvist åpninger/sprekker i plateskjøter i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utette silikonfuger i nedkant av våtromsplater og åpninger i plateskjøter kan føre til vanninntrengning i platene. Dette kan medføre svelling av platene og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan også føre til forkortet levetid for platene og våtrommet. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling, som kan medføre behov for omfattende utbedringer på et senere tidspunkt.

Anbefalte tiltak:
Utbedre fuger i nedkant av veggplater og fuge plateskjøter.



Utett fuge i våtsone.

Tilstandsrapport



Utett fuge i våtsone.



Åpning i plateskjøt i våtsone.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Belegg.
Varmekilde: Varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 5mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er ved vanntest i dusjsonen påvist vann som ikke renner i sluk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Manglende eller redusert fall til sluk gjør badet mindre funksjonelt og mindre sikkert i bruk. Dette kan medføre stående vann på gulvet, utilstrekkelig avrenning til sluk og økt risiko for at vann renner ut av rommet og i rørgjennomføringer som forårsaker fuktskader.

Anbefalte tiltak:
Det bør etableres drensåpning i dusjskinne på gulv. Dette kan også medføre at vannet renner utenfor dusjsone.



Vann på gulv i dusjsonen som ikke renner i sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettesjikt rundt vindu i våtsonen er ikke dokumentert, ukjent løsning.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer, rørgjennomføringer i gulvet har ikke mansjett/belegg oppbrett.
Sluk ser ut til å være eldre type, ukjent om denne er byttet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Dersom membran/tettesjikt rundt vindu ikke er tilfredsstillende, medfører dette økt risiko for vanninntrengning dersom området utsettes for direkte vannsprut eller annen fuktbelastning. Det bør derfor vises særlig hensyn ved bruk av området for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader rundt vinduet.

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Anbefalte tiltak:
Rørgjennomføringer i gulv bør utbedres.



Gulv ved skinne som blokkere til sluk har samme høyde som rørgjennomføringer i gulvet.

Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
Gnr 29 - Bnr 185
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Tilstandsrapport



Eventuell lekkasjevann vil renne i gulvkonstruksjonen da slukområde blokkeres av gulvskinne.



Sluk er mulig gjenbruk av tidligere sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekksvifte har ulyder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Redusert tilluftsventilering til våtrom kan over tid føre til kondensering og økt fuktbelastning. Dette gir risiko for mugg- og soppdannelse, særlig i områder med begrenset luftgjennomstrømning.

Anbefalte tiltak:
Det bør etableres tilluftspalte under dør på minimum 10–15 mm.



Nærmest tett dør inn til badet.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

SOKKELETEASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er ukjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport



SOKKELETEASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Malte plater.
Himling: Standard himlingsplater.

SOKKELETEASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Belegg.
Fall mot sluk er målt til 40mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 135mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist utettheter i belegg skjøt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er påvist utettheter i skjøter i belegg. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner og bør utbedres for å sikre tett overflate.

Anbefalte tiltak:
Belegg skjøter må sveises.





SOKKELETEASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det er pr nå ikke funnes tegn som indikerer fuktskader som følge av dette.

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Anbefalte tiltak:
Utbedre rørgjenomføringer i gulv og belegg skjøter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
Gnr 29 - Bnr 185
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Tilstandsrapport





SOKKELETEASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETEASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

SOKKELETEASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er ukjent. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Våtromsplater.
Himling: Standard himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist sprekker/utettheter i fuger i nedkant av våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utette silikonfuger i nedkant av våtromsplater og åpninger i plateskjøter kan føre til vanninntrengning i platene. Dette kan medføre svelling av platene og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan også føre til forkortet levetid for platene og våtrommet. Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling, som kan medføre behov for omfattende utbedringer på et senere tidspunkt.

Anbefalte tiltak:
Fuger bør utbedres.

Tilstandsrapport



SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Belegg.
Varmekilde: Panelovn.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er misfarging i belegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Manglende eller redusert fall til sluk gjør badet mindre funksjonelt og mindre sikkert i bruk. Dette kan medføre stående vann på gulvet, utilstrekkelig avrenning til sluk og økt risiko for at vann renner ut av rommet og forårsaker fuktskader.

- Misfarging i belegg, eksakt årsak er ukjent. Det kan ikke utelukke behov for utskifting av belegg.

Anbefalte tiltak:
Fallforhold bør utbedres.
Forebyggende tiltak kan være å etablere høyere tettesjikt ved dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 20 000





SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Våtrommet har ukjent alder, og restlevetid vurderes som usikker.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Fuktmåling med fuktindikator i gulv i dusjsonen viste forhøyede verdier ved sluk, noe som kan indikere avvik ved slukløsning eller tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Forhøyede fuktmålinger i dusjsonen indikerer at tettesjiktet ikke er funksjonelt og bør skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:
Våtrommet bør renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmåling ved sluk viser forhøyede fuktverdier.

Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
Gnr 29 - Bnr 185
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Tilstandsrapport



Sluk.



Fuktmåling utenfor dusjsone viser normale verdier.

SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Manglende tilluftsventilering til våtrom kan over tid føre til kondensering og økt fuktbelastning. Dette gir risiko for mugg- og soppdannelse, særlig i områder med begrenset luftgjennomstrømning.

Anbefalte tiltak:
Det bør etableres tilluftspalte under dør på minimum 10–15 mm.



SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er ingen hvitevarer.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SOKKELETEASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminer benkeplate.
Det er frittstående komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Lekkasje må tettes som strakstiltak. Forholdet medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lekkasje i blandebatteri.



Mangler en skapfront.

SOKKELETEASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

SOKKELETEASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med innredning med servant og gulvmontert toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer og materialsvikt som følge av alder og slitasje. Forebyggende utskifting bør påregnes innen overskuelig tid.
Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg
Ved renovering av våtrom og kjøkken bør også røropplegget fornyes/kontrolleres.

Strakstiltak er ikke vurdert som nødvendig, da anlegget fungerer i dag.



Stoppekran. Hovedinntak av jernrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
Gnr 29 - Bnr 185
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer og materialsvikt som følge av alder og slitasje. Forebyggende utskifting bør påregnes innen overskuelig tid.
Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg
Ved renovering av våtrom og kjøkken bør også røropplegget fornyes/kontrolleres.

Strakstiltak er ikke vurdert som nødvendig, da anlegget fungerer i dag.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har to 200L varmtvannsberedere.
En er fra 2013 og en fra 1993.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- En varmtvannsbereder som er over 20 år har økt risiko for lekkasje eller svikt.

Generelt sett anbefales det å bytte til ny bereder med fast strøm tilkobling.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har dels skjult og dels åpent el-anlegg med fordelerskap med automatsikringer i begge etasjene.

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.
   1975

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Boligen er dødsbo, ingen info om el-anlegget.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ingen dokumentasjon fremvist.

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?
   Ukjent Boligen er dødsbo, ingen info om el-anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Boligen er dødsbo, ingen info om el-anlegget.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Boligen er dødsbo, ingen info om el-anlegget.

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll av hele anlegget pga manglende dokumentasjon og ukjent installatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1975.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Utvendig fuktsikring vurderes å være fra byggeåret og har oppnådd forventet levetid. Restlevetid og funksjon er ukjent.
Det er påvist utettheter i overgang mellom grunnmursplast og mur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet, øker risikoen for redusert funksjon, fuktbelastning mot grunnmur og vanninntrenging i konstruksjoner under terreng.

- Utettheter mellom grunnmursplast og mur medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Hulltaking i vegg mot grunn er kun utført i ett område, og det kan derfor ikke gis sikker vurdering av tilstanden i hele konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:
Grunnmursplast bør undersøkes nærmere rundt hele boligen og tettes der hvor dette er nødvendig.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes



Ikke tett overgang mellom grunnmursplast og mur.



Mangler tettelist i grunnmursplast.



Ikke tett overgang mellom grunnmursplast og mur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt med forholdsvis flatt opparbeidet plen på oversiden av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
Gnr 29 - Bnr 185
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Tilstandsrapport

- Fall inn mot grunnmur eller manglende tilstrekkelig fall fra grunnmur gir økt risiko for vannansamling mot konstruksjonen. Dette kan medføre oppfukting av grunnmur og tilstøtende bygningsdeler, med fare for fuktskader, mugg- og soppvekst samt redusert levetid på konstruksjonene. Risikoen vurderes som særlig relevant ved eldre dreneringssystem som i denne boligen. Det anbefales terrengjustering og kontroll av utvendig fuktsikring.

Anbefalte tiltak:
Det bør foretas terrengjusteringer slik at fall på oversiden blir bedre.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1975. 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

• Andre tiltak:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Dette innebærer økt risiko for lekkasjer og materialsvikt som følge av alder og slitasje. Forebyggende utskifting bør påregnes innen overskuelig tid.

Det vurderes ikke som nødvendig med strakstiltak, da anlegget fremstår å fungere tilfredsstillende på befaringsdagen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er brannvarsler i gang og stue/kjøkken 1.etg og en 6L skum brannslukker fra 2020.
Det er brannvarsler i gang kjeller og en 6L skum brannslukker fra 2020.
Leilighet har brannvarsler i stue/kjøkken og rom ved siden av stue, og en 6L skum brannslukker fra 2020.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Eiendommen ligger i et område markert som aksomehtsområde for kvikkleire iht. NVE kart.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område markert som aksomehtsområde for kvikkleire iht. NVE kart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

- Rekkverk til platting bakkeplan har såpass lavt rekkverk at den bør bygges opp pga fall fare.

- Eiendom beliggende innenfor kvikkleireområde kan være utsatt for redusert stabilitet i grunnen, med risiko for setninger, grunnforholdssvikt og i alvorlige tilfeller skred, avhengig av lokale grunnforhold og belastning. Forholdet kan også ha begrensninger og andre tiltaksbehov ved feks utbygging.

- Manglende håndløper på vegg til innvendig trapp medfører økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Det reduserer også trappens sikkerhet og brukervennlighet i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

- Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført radonmåling. Forholdet medfører at radonnivået i boligen er ukjent. Forhøyede radonnivåer kan være helseskadelige over tid.

- All utført arbeid på det elektriske anlegget er ikke dokumentert av godkjent virksomhet. Det kan derfor forekomme feil og avvik i anlegget som ikke er avdekket, da vurderingen ikke er utført av person med nødvendig fagkompetanse.

Anbefalte tiltak:
Rekkverk til platting bakkeplan bør forhøyes.
Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
Det bør gjennomføres radonmålinger i boligen.
Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunkte

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

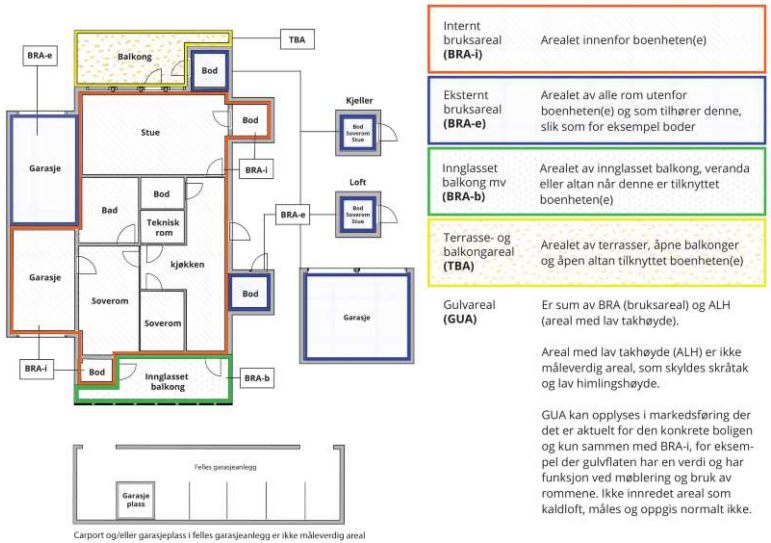
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	87			87	46
Sokkeleteasje	40	40		80	
SUM	**127**	**40**			**46**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Sokkeleteasje	Trapperom, gang, bod, toalettrom, soverom, vaskerom, kott	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er avvik i planløsning i begge etasje samt fasade.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Sokkeletasjen er ombygd til leilighet. Det er ukjent om tiltaket er omsøkt og godkjent, og det foreligger ikke tegninger som samsvarer med dagens planløsning. Dette medfører usikkerhet knyttet til lovlighet, bruksendring og eventuell godkjenning fra bygningsmyndighetene.
Det er ukjent om det er etablert tilfredsstillende brannskille mellom bolig og leilighet, da dokumentasjon ikke foreligger. Dette medfører usikkerhet knyttet til brannsikkerhet og om utførelsen tilfredsstiller gjeldende krav.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Ole Kristoffer Hætta	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5601 ALTA	29	185		0	886.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sandfallveien 7

Hjemmelshaver
Bellika Sylvi, Alta Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende ved Sandfallveien i Alta.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Skrånet tomt med asfaltert parkering, opparbeidet plen og annen beplantning og dels inngjerdet tomt.

Sandfallveien 7 , 9510 ALTA
Gnr 29 - Bnr 185
5601 ALTA

OK TAKST & BYGG AS
Killiveien 23A
9518 ALTA

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uisolert garasje fra 1975.
Gulv: Betong.
Vegger: Bindingsverk uten vindsperre, utvendig fasade av liggende bordkledning.
Tak: Saltak av takstoler med sponplater, tekket med steinbelagte stålplater. ukjent undertak.
Ytterdører og vinduer: Malt tredør, vinduer med koblede glass.
Port: To stk porter med el-åpner.

Garasjemur på baksiden buler utover, ser ut som dette har vært fra støping.
Halve garasje innvendig er ikke synlig for inspeksjon pga inventar.

Garasjen fremstår å være i god stand.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 28.04.2026
Johansen Morten Bellika

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Morten Bellika Johansen

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandfallveien 7
9510 Alta

5601-29/185/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Halvorsen elektro, Kristiansen rør
Beskrivelse av arbeidet: Ny gulvbelegg, ny gulvvarme, ny membran, nye våtromsplater, ny baderomsinnredning, nytt toalett, nye dusjvegger

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
Firmanavn: Alta bygg
Beskrivelse av arbeidet: Nye garasjeporter med elektrisk portåpning

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Halvorsen elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Gradvis utskifting av elektrisk anlegg.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

Sokkelleilighet på ca.50 kvm. 1 soverom, kjøkkenstue, bad

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Generelt

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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	M39/204 HØGTUN	Beregnet areal	886.5
Etablert dato	15.10.1974	Historisk oppgitt areal	887
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	29/185
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	29/185
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.10.1974			29/50, 29/185

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7767482.94	358657.96	0	Ja	886.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Fester (F) 1/1		Død (D)
	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1403 9506 ALTA	

Adresse

Vegadresse: Sandfallveien 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9510 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	504 Sentrum	Tettsted	8542 Alta
Valgkrets	2 Komsa		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192561639		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1975
2	192561639	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	31.12.1995
3	192561620		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1975
4	192561620	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	31.12.1996

1: Bygning 192561639: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 31.12.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	182
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	182
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	31.12.1975	13.03.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandfallveien 7	H0101	29/185	129	4	1	2	Kjøkken
Ikke godkjent bolig	Sandfallveien 7	U0101	29/185	53	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	98	0	98	0	0	0
U01	1	84	0	84	0	0	0

2: Bygningsendring 192561639-1: Tilbygg, Tatt i bruk 31.12.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	11
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
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
Tatt i bruk	31.12.1995	13.03.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	29/185	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	11	0	11	0	0	0

3: Bygning 192561620: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.12.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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
Tatt i bruk	31.12.1975	13.03.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	29/185	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0

4: Bygningsendring 192561620-1: Tilbygg, Tatt i bruk 31.12.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

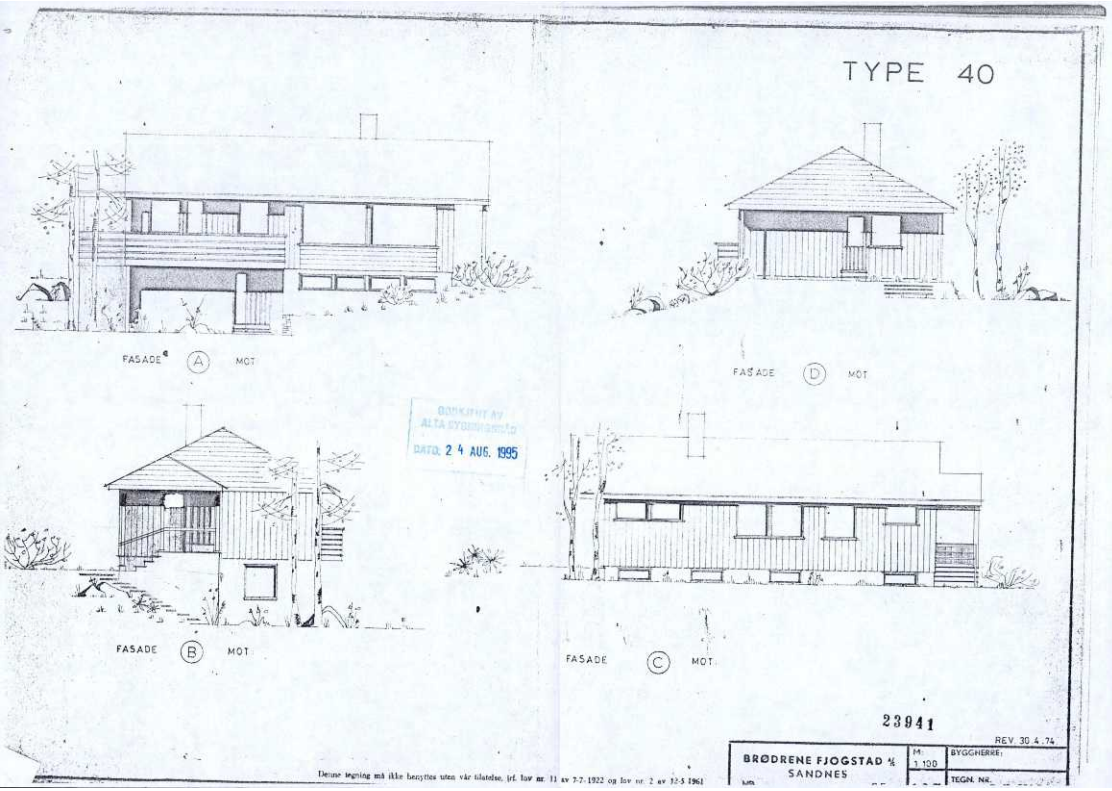
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	31.12.1996	13.03.2000	

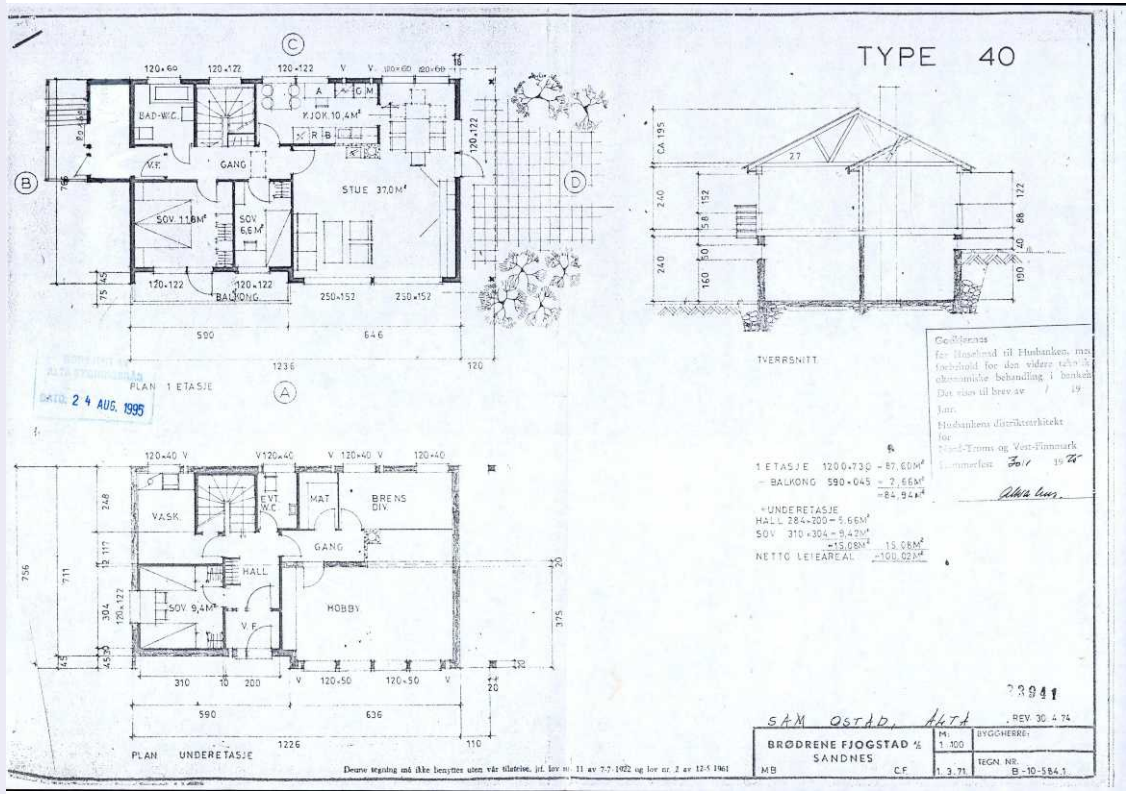
Bruksenheter

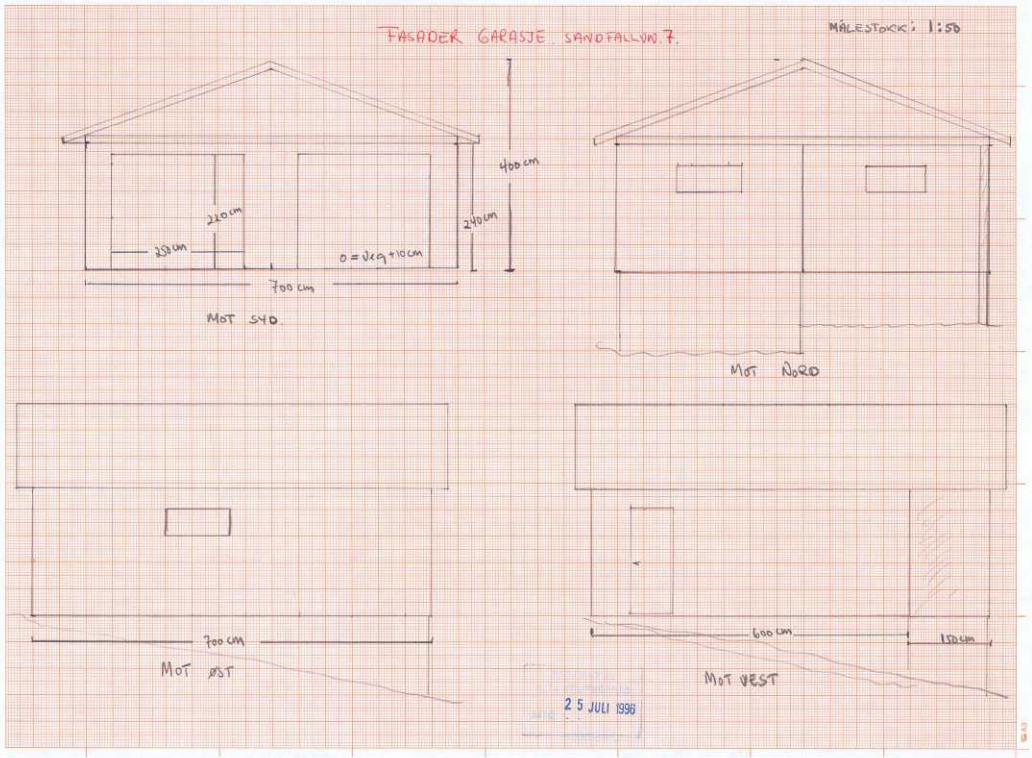
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	29/185	-	-	-	-	-

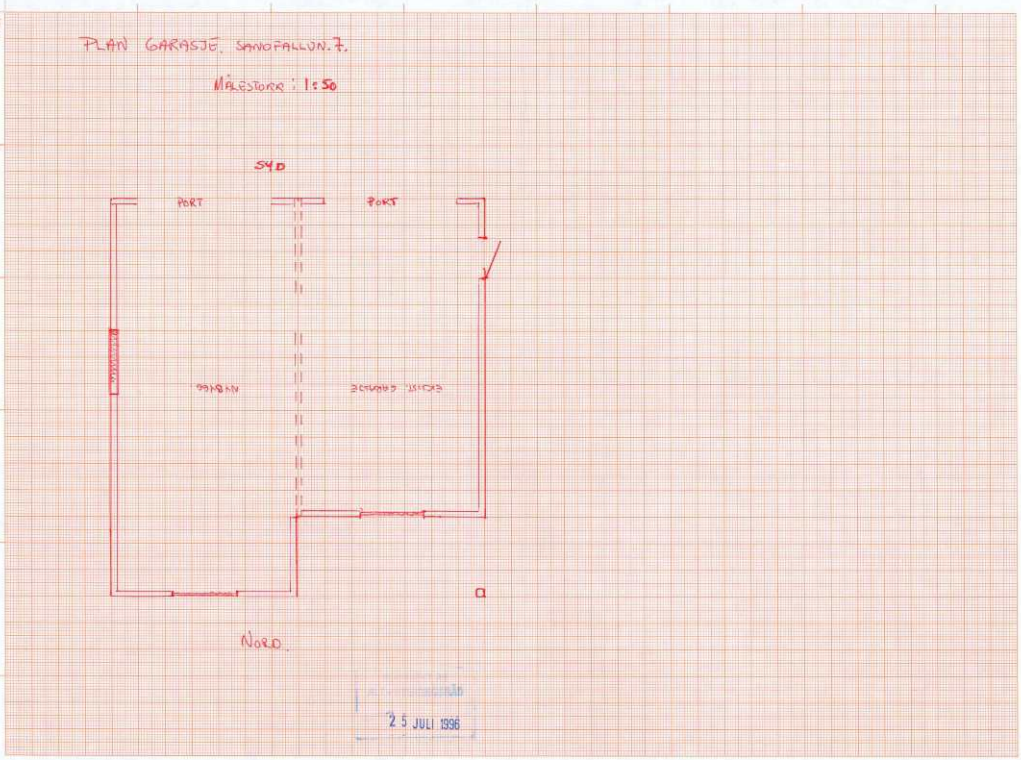
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0


TYPE 40
FASADE Ⓐ MOT
FASADE Ⓓ MOT
FASADE Ⓑ MOT
FASADE Ⓒ MOT
DATO: 24 AUG. 1995
23941
REV. 30.4.74
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:100
BYGGHERRE:
TEGN. NR.
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfl. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961


TYPE 40
Ⓒ
Ⓑ
Ⓓ
Ⓐ
BAD-W.C.
GANG
STUE 37,0M²
SOV 11,6M²
SOV 6,6M²
KJØK. 10,4M²
BALKONG
PLAN 1 ETASJE
TVERRSNITT
DATO: 24 AUG. 1995
1 ETASJE 1200×730 = 87,60M²
– BALKONG 590×045 = 2,66M²
=84,94M²
*UNDERETASJE
HALL 284×200 = 5,68M²
SOV 310×304 = 9,42M²
=15,08M²
NETTO LEIEAREAL =100,02M²
VASK
GANG
HALL
SOV 9,4M²
MAT
BRENS DIV.
HOBBY
PLAN UNDERETASJE
23941
SAM OSTAD, ALTA
REV. 30.4.74
BRØDRENE FJOGSTAD A/S
SANDNES
M: 1:100
BYGGHERRE:
TEGN. NR. B-10-584.1
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfl. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961


FASADER GARASJE SANDFALLVN. 7.
MÅLESTOKK: 1:50
400 cm
240 cm
220 cm
55 cm
o = vrq + 10 cm
700 cm
MOT SYD
MOT NORD
700 cm
MOT ØST
600 cm
150 cm
MOT VEST
25 JULI 1996


PLAN GARASJE SANDFALLVN. 7.
MÅLESTOKK: 1:50
SYD
PORT
PORT
NORD
25 JULI 1996

Festekontrakt til boligformål

TINGLYST
26 APR. 1993
SORENSKRIVEREN I ALTA
DAGBOK NR: 1040

Alta kommune bortfester herved til ... Sylvi Bellika 050152 [redacted] .....
Arne H. Reiersen 020553 [redacted] .....

(nedenfor kalt festeren) boligtomten Gnr. 29 Bnr. 185 i Alta.

§ 1. Arealet

Tomtens areal er ca. 887,3 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 5.1.93 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. 1,26 pr. m² pr. år som tilsvarer kr. 1118,- 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. --- som gir rett til å bebygge tomta med inntil --- 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. --- Det av kommunen utarbeidede kostnadsoverslag skal her legges til grunn, justert med de faktiske påløpne utgifter.
Festeren betaler 50% av kostnadsoverslaget ved kontraktsinngåelse. Restbeløpet betales etter påkrav når arbeidet er utført og i henhold til revidert regnskap.

§ 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 mislighold 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: Denne kontrakt erstatter festekontrakt tgl. 30.1.76. Festeavgiften er endret til å gjelde kr. 1.118,- pr. år. Festetiden er endret til å gjelde 80 år fra 5.1.93.

§ 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, 5/1 1993

for Alta kommune

fester

Overformynderiet samtykker herved i overdragelsen av festeretten.

ALTA OVERFORMYNDERI

TINGLYST

SOREN[illegible]EN I ALTA

DAGBOK NR. 1040

ATOEMS NOSMAL 5000

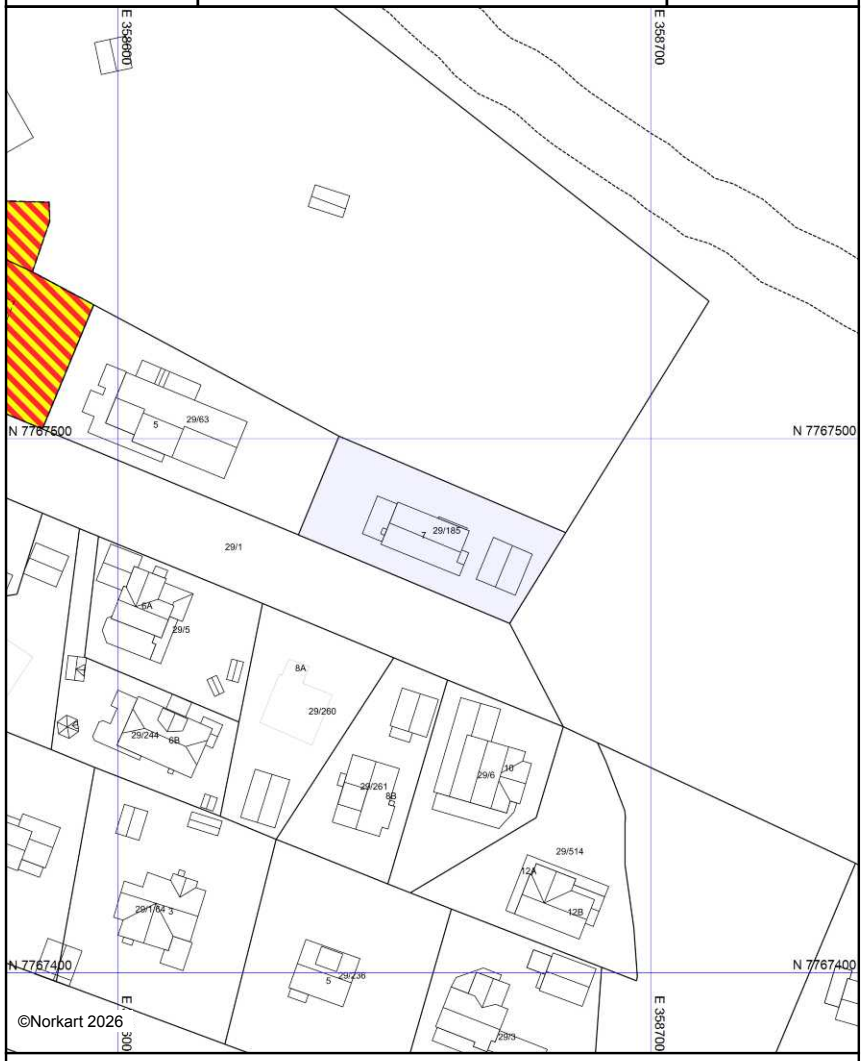
Alta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/185
Adresse: Sandfallveien 7
Dato: 27.03.2026
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.

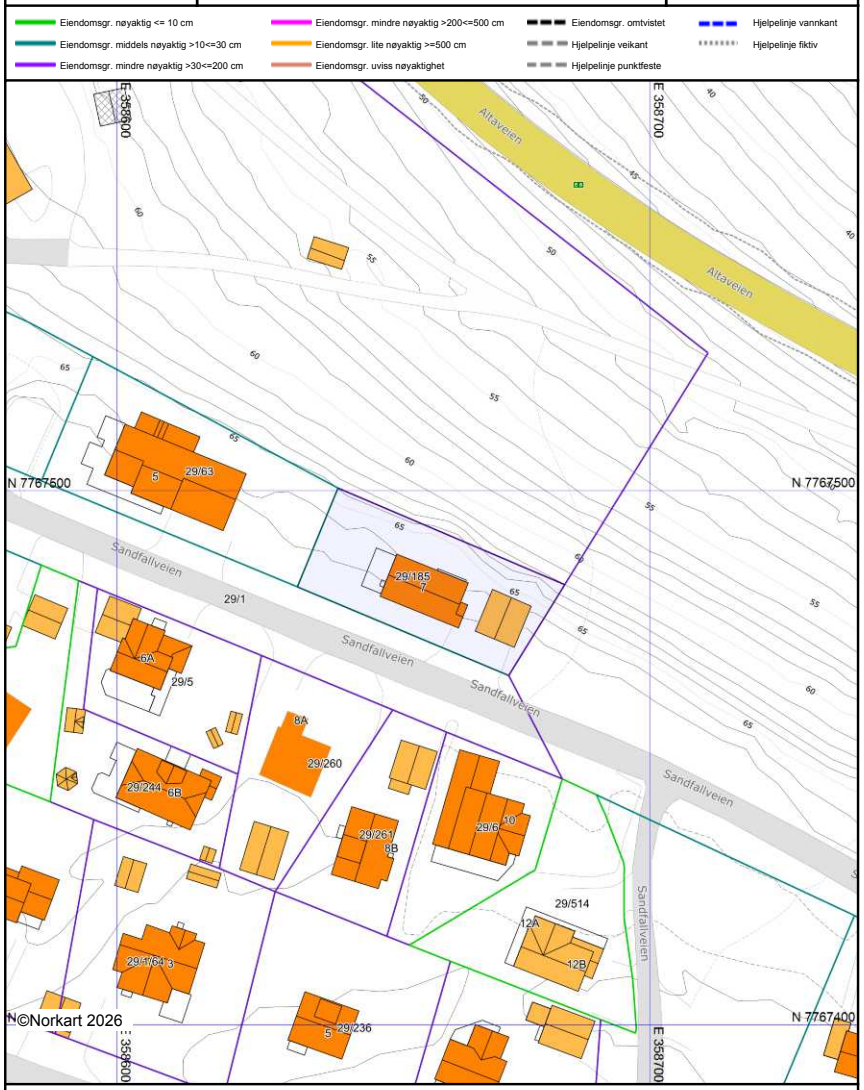
Alta kommune

Grunnkart

Eiendom: 29/185
Adresse: Sandfallveien 7
Dato: 27.03.2026
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.

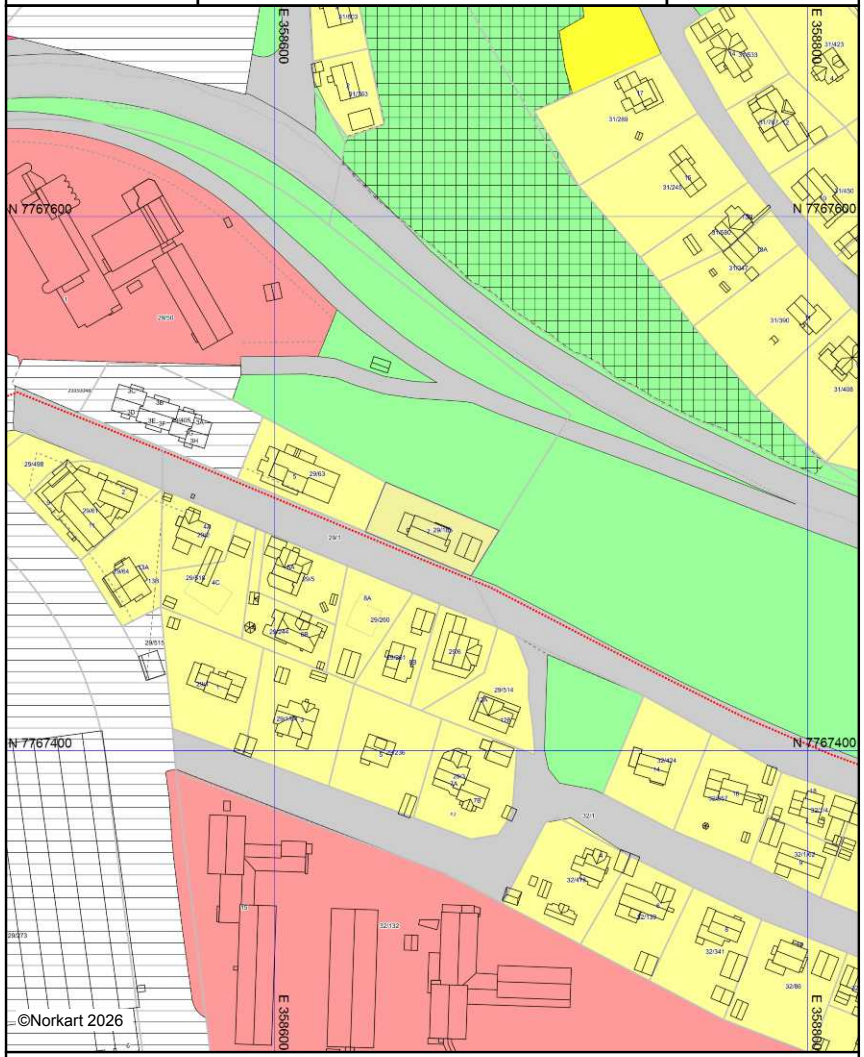
Alta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/185
Adresse: Sandfallveien 7
Dato: 27.03.2026
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.

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring ihht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Reguleringsplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Forretningsområde
- Område for industri
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse

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

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)
- Park/Turvei
- Friområde
- Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)
- Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)
- Privat veg
- Parkbelte
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Kommunalteknisk anlegg
- Frisiktsone
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Klimavernsone
- Bevaringsområde
- Steinbrudd
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)
- Bolig/Forretning
- Bolig/Offentlig/institusjon
- Forretning/Industri
- Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Bebyggelse og anlegg
- Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritid- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse / Annen næring
- Kontor / Hotell / Bevertning
- Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
- Idrett / Nærmiljøanlegg
- Idrettsstadion
- Golfbane
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund / Krematorium
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Havn / Kai
- Kollektivnett
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)
- Forsvaret
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål / Skogbruk
- Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
- Natur-/Friluft-/Reindrift
- Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
- Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
- Fiske
- Fiskebruk
- Kaste- og lassettingplasser / oppvekstområde for yngel
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde, Friluftsområde
- Idrett/vannsport
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag
- Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone
- Sikringsone
- Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
- Infrastruktursone
- Gjennomføringsone
- Angitthensynsone
- Båndlegging
- Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndlegginggrense nåværende
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning

Kommuneplan (PBL 2008)

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

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

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

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

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)
- Ulike typer militære formål
- Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)
- LNFR-areal
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
- LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel,Farleder,småbåthavn
- Fiske
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde vann / Friluftsområde
- Kombinerte formål sjø og vassdrag

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
- Hensynsone,-infrastruktu,-gjennomføringsgrense
- Båndlegging,-detaljeringsgrense

Utskriftsdato: 27.03.2026

Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA
Telefon: 78 45 50 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	**Gårdsnr.**	29	**Bruksnr.**	185	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sandfallveien 7, 9510 ALTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 016,80 kr
Eiendomsskatt	7 247,00 kr
Feiing	522,00 kr
Feste	-33 708,25 kr
Renovasjon	8 825,00 kr
Vann	4 285,20 kr
Sum	**-6 812,25 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann abonnement	15%	1 stk	2351.75	1/1	0 %	2 351,75 kr	587,94 kr
Vannforbruk areal	15%	140 m2	12.54	1/1	0 %	1 754,90 kr	438,72 kr
Avløp abonnement	15%	1 stk	3254.50	1/1	0 %	3 254,50 kr	813,62 kr
Avløp forbruk areal	15%	140 m2	17.94	1/1	0 %	2 511,60 kr	627,90 kr
Renovasjon 360 l	25%	1 stk	9337.50	1/1	0 %	9 337,50 kr	2 334,38 kr
Tomteleie/festeavgift	0%	2203 stk	1.00	1/1	0 %	2 203,00 kr	550,75 kr
Feiegebyr og branntilsyn	0%	1 stk	548.00	1/1	0 %	548,00 kr	137,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2415700 prom	3.00	1/1	0 %	7 247,00 kr	1 811,75 kr
					Sum	**29 208,25 kr**	**7 302,06 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

enova

Energiattest



Adresse **Sandfallveien 7, 9510 ALTA**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301870**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192561639**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **185**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **167,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **205,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **306,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 569 kWh**



Sandfallveien 7, 9510 ALTA

Detaljering

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



Sandfallveien 7, 9510 ALTA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 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.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: 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.

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.



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: 5260032 / Christina Soløy, tlf. 905 86 511
Sandfallveien 7, 9510 Alta.
Gnr. 29, Bnr. 185, 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: 5260032
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.05.2026

Christina Soløy
Eiendomsmegler

905 86 511
christina.soloy@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Alta
Løkkeveien 115, 9510 Alta

eiendomsmegler1.no