



HOLMVANNET 33

## 04

Velkommen til Holmvannet 33

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 20

Beliggenhet

## 25

Plantegning

## 28

Eiendommen

## 34

Tekniske dokumenter



## HOLMVANNET 33

Holmvannet 33 er en moderne og pen hytte fra 2009 over ett plan med god standard og planløsning. Eiendommen ligger i et populært og tilbaketrukket hyttefelt i Alta, ca. 25 min med bil fra sentrum. Det er parkering ved Holmvannet på sommerstid ca. 200 meter fra hytta, og på vinterstid er det adkomst via skuterløype. Fritidsboligen har hyggelig naturtomt og romslige uteplasser med gode solforhold i usjenerte omgivelser. Mot sør er det terrasse av god størrelse. Inne har hytta en romslig stue, et moderne kjøkken og to fine soverom i hytta, ekstra soveplass i anneks og gode lagringsmuligheter i 2 utvendige boder. Fritidsboligen har også innlagt strøm og trykkvanns system som må fylles opp med ved å ta vann inn i dunker.

Kort fortalt:

- En moderne og pen hytte fra 2009.
- Flott grillhytte fra 2013.
- Populært hyttefelt nær Alta.
- Sommervei og skuterløype.
- Hyggelig, usjenert naturtomt.
- Sørvendt terrasse og uteplass.
- Gode solforhold på uteområder.
- Et moderne og pent kjøkken.
- Romslig stue og store vinduer.
- Pent bad som har dusjkabinett.
- To fine soverom inne i hytta.
- Soveplass i anneks.
- Automatsikringer i sikringsskap.
- Ny stor bod/skuter garasje fra 2017



## HOLMVANNET 33

Prisantydning	<b>2 300 000</b>
Omkostninger	<b>68 769</b>
Totalpris	<b>2 368 769</b>
P-rom	<b>62 m2</b>
Bruksareal	<b>64 m2</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>2009</b>
Punktfestetomt	<b>Punktfeste</b>



**Mia Benedicte Lund**

Eiendomsmegler MNEF/Fagansvarlig

41 45 20 78 / lund@partners.no

**& PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING

Markedsgata 21-25 9505 Alta



## ENTRÉ

Det er adkomst via et hyggelig vindfang som gir et godt førsteinntrykk, og i forbindelse med inngangspartiet er det egen bod. Inne har vindfanget trepanel på veggene, tre på gulv, åpen garderobeløsning og plassbygd hylle.





## STUE

Hytta har en romslig og hyggelig stue med delvis åpen løsning til kjøkkenet. Rommet er har store vindu som supplerer rikelig med naturlig lys. Mot kjøkkenet er det en koselig peisovn som varmer godt. Videre har stuen trepanel på vegg og pent gulv, samt god plass til sofaløsning og spisebord. Utgang til flott terrasse som har overbygd tak og god plass til møblering.





## KJØKKEN

I hytta er det et moderne og pent kjøkken. Innredningen har lyse, profilerte fronter, laminerte benkeplater og 2-delt oppvaskkum. God oppbevaring-/og benkeplass. Over kokesone er det montert ventilator.





## BAD

Av våtrom er det et pent bad som hovedsakelig har trehvitt panel på vegg og tregulv. Rommet er utstyrt med heldekkende servant, svart skuffeseksjon, speil med lys, toalett, dusjkabinett og naturlig avtrekk.

TG2:

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er avvik: vegger i våtsonen har ikke fuktsikring

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er avvik: rommet har ikke sluk og dermed ikke fall mot sluk

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom > Ventilasjon > Bad

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

TG3:

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000





## UTEAREAL

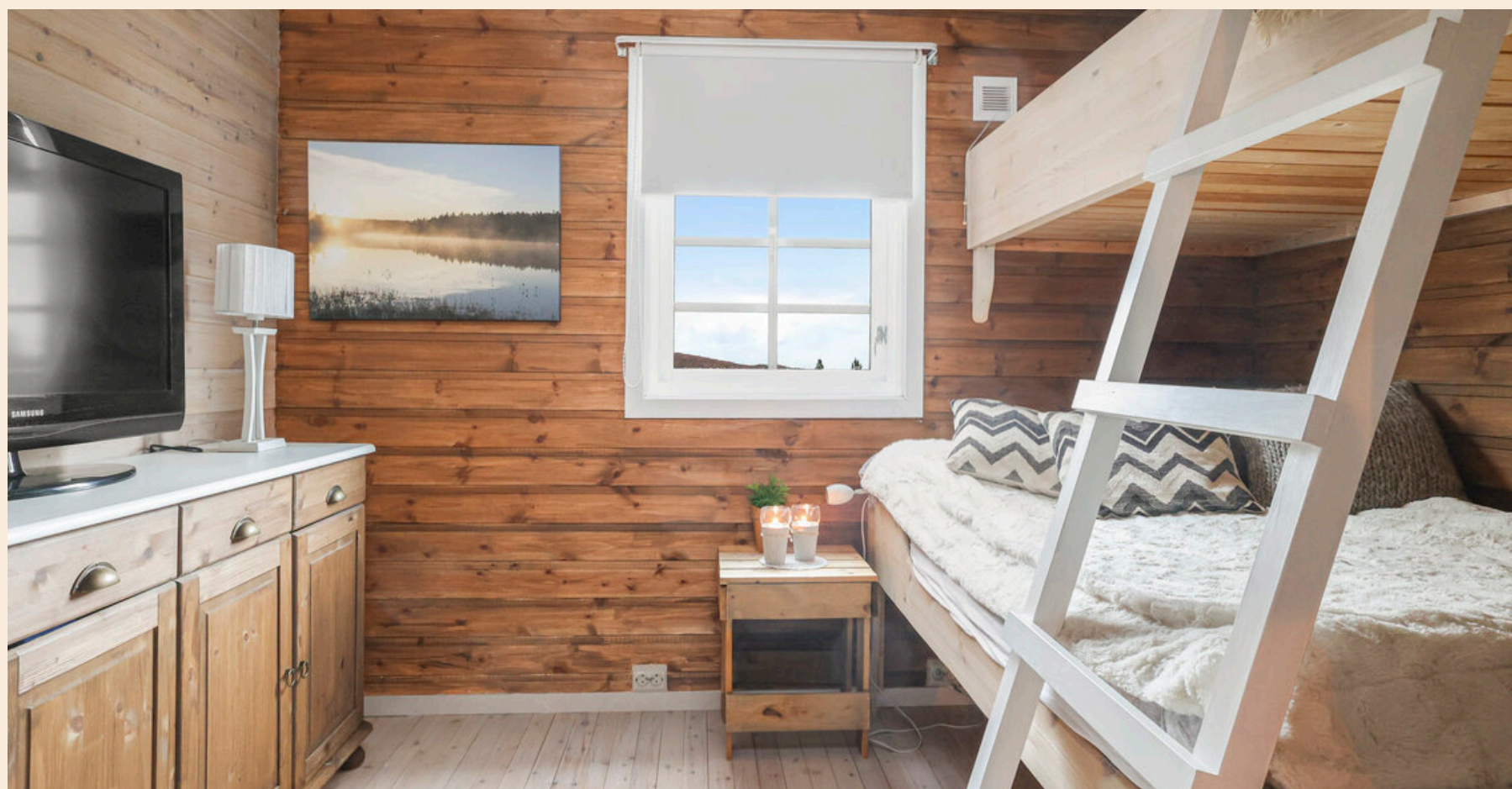
Fra stuen kan du ta deg ut på flott terrasse som er overbygd og har gode solforhold. Terrassen har god plass til hagemøbler i usjenerte omgivelse. Her har du også egen grillstue med fin utsikt over naturen. Tomten har naturlig vegetasjon med busker og trær.



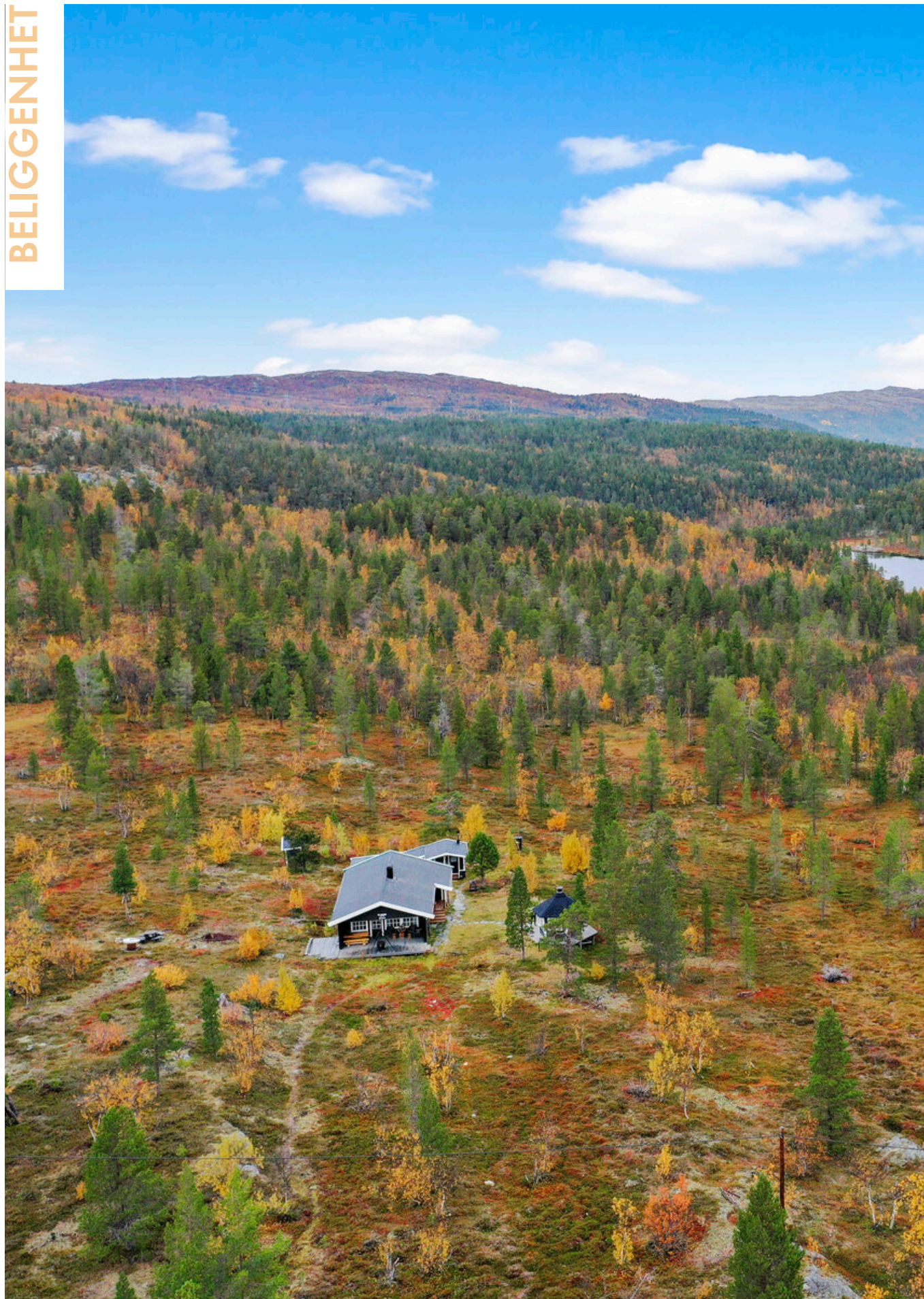


## SOVEROM

Hytta har to fine og gode soverom innvendig, og det er også soveplass i annekset. Soverommene er holdt i tidsmessige og behagelige farger, har tregulv og bra vindusflater. På ett er det plassbygd køyeseng, og alle har plass til møblement utover seng. Hytta har også gode lagringsmuligheter, to uteboder.







## BELIGGENHET

Hytta ligger i Bollo, som er et meget populært hyttefelt i Alta Kommune. Det er ca. ca. 25 min med bil fra sentrum.

På sommeren er det mulig å ro med båt over vannet og på vinteren er det flotte skiløyper og skuterløyper i området.

Hytta ligger usjenert til og det er ingen andre hytter som har innsyn til stuen og terrassen.



# Holmvannet 33

## Offentlig transport

✈ Alta lufthavn	34 min 🚗
🚋 Romsdal Linje 144, 235	20 min 🚗 8.7 km
🚋 Romsdalveien Linje 144, 235	22 min 🚗 10.2 km

## Avstand til byer

Alta	28 min 🚗
------	----------

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Gargiaveien 96	23 min 🚗
🚗 Altaveien 73	25 min 🚗

## Vintersport


Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.7 km
- 69 km preparert løype innenfor 1.5 km



Alpin

- Sarvesalta Alpinsenter
- Kjøretid: 44 min
- Skitrekk i anlegget: 1



## Aktiviteter

Holmen Husky	23 min 🚗
Alta Bowling	28 min 🚗
Alta kino	28 min 🚗
Nordlysbadet	29 min 🚗

## Sport

⚽ Tverrelvdalen stadion Ballspill, fotball	22 min 🚗 10.1 km
⚽ Tverrelvdalen kunstgressbane Ballspill, fotball	23 min 🚗 9.9 km
🏊 Spenst Alta, avd. Breverud	26 min 🚗
🏊 Spenst Alta	28 min 🚗

## Dagligvare

Joker Tverrelvdalen	25 min 🚗
Coop Extra Gakori	25 min 🚗

## Varer/Tjenester

📺 Parksenteret	29 min 🚗
----------------	----------



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Partners Eiendomsmegling Alta kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





# PLANTEGNING



## INNHold

Fritidsbolig (64 kvm): Entré, 2 soverom, Bad, Stue/kjøkken og bod.

Andre bygg: Bod, Anneks, Grillstue

Bruksareal andre bygg: 36 kvm

P-ROM	62 M <sup>2</sup>
BRA	64 M <sup>2</sup>



**& PARTNERS**  
EIENDOMSMEGLING

Holmvannet 33



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt.feil.



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

2 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

57 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 300 000,-))

9 900,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

68 769,- (Omkostninger totalt)

2 368 769,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

\* TG3:

- Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk. Kostnadsestimat : Under 10 000

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

\* TG2

- Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse mot sør har behov for olje/beis

Kostnadsestimat : Under 10 000

- Innvendig > Radon

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

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

Det er avvik: vegger i våtsonen har ikke fuktsikring

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- Våtrom > Overflater Gulv > Bad

Det er avvik: rommet har ikke sluk og dermed ikke fall mot sluk

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

- Våtrom > Ventilasjon > Bad

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tomteforhold > Byggegrunn

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er registrert noen høydeavvik på golv stue som skyldes bevegelser i fundamenter

Kostnadsestimat : Under 10 000

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist noe setninger/ bevegelser i hytten, det er indikasjoner på at hytten er forsøkt justert med klosser og kiler på søylefundamenter.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

\* TG2

- Innvendig > Overflater

Det er avvik: noe sprekker i furugulvet

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Kjenner du til om det er/har vært utført

arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av ufaglært / egeninnstats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert vannvarmer under kjøkkenbenk, og vannrør fra uttak på vegg fra utsiden. Avløp fra kjøkkenbenk, dusj, og vask under hytte til fall i grunnen, Ca 7 meter fra hytte.

- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja. Det er bevegelse på hytta, som gir noe skjevhet i gulv. Det forandre seg sommer/vinter. Har gravd drenering rundt hele hytten, noe som gjorde at

bevegelsene er redusert betraktelig. - Kjenner du til om det har vært utført arbeider på

terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært / egeninnstats

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Terasser foran hytte, og på siden er fornyet, og er forankret i fjell. Tak over terrasse er også bygget av

oss selv.



- TILLEGGSKOMMENTAR

Det er felles vannhus med 3 andre hytteeiere.

**Boligens areal**

Primærrom: 62 kvm, Bruksareal: 64 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 64 m².

Primærrom: 62 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken

Grillstue:

Bruksareal: 8 m².

Primærrom: 8 m².

Anneks:

Bruksareal: 8 m².

Primærrom: 8 m².

Bod:

1. etasje:

Bruksareal: 20 m².

Primærrom: 20 m².

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Det er ikke søkt om godkjenning fra Alta kommune på disse: Anneks, grillstue og bod/skuter garasje. Badet er registrert som vaskerom i tegningen fra Alta kommune.

**Arealbekreftelse**

Areal er opplyst av takstmann og ikke kontrollmålt av megler.

**Adkomst**

Adkomst fra offentlig vei, via grusvei. På sommeren kan du kjøre til en parkeringsplass et lite stykke unna hytten, der følger man en sti opp til hytten. På vinteren kan man gå på ski fra Detsika eller kjøre skuter på løype.

Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

**Tomt**

Eierform: Punktfestetomt, Utløpsår feste: 2083, Festeavgift: 1404, Neste regulering av festeavgift:

2023

Areal: 1 000 kvm, Eierform: Punktfestetomt

Tomten har ikke fastsatte tomtegrenser. Ved punktfeste er det vanlig at man benytter det arealet som er naturlig rundt hytta, ofte oppgitt til et areal på 1.000 kvm. Fritidsboligen har en punktfestet tomt. Festetomten kan ikke innløses. Bortfester er Finnmarkseiendommen.

**Garasje / parkering**

Parkering i Detsika på vinteren, og på sommeren er det mulig å parkere nærmere hytten på parkeringsplass.

**Byggemåte**

UTVENDIG

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er av pappshingel.

Takrenner, nedløpsrør og beslag utført i sort plast

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Takkonstruksjonen har A-takstoler og saksesperrer (Stue/kjøkkendel) i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasser utført i impregnerte materialer

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu. Innvendige tak har trepanel. Veggene har trepanel og malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen furu fyllingsdøre

**Ferdigattest / brukstillatelse**

Boligen har ferdigattest datert 2009

**Oppvarming**

Peisovn i hytten og panelovner slik det framkommer på visningen

**Energimerking**

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

**Kommunale avgifter**

Kr. 2 056 pr. år

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021. (Eiendomsskatt). Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen innværende år er på kr. 2056,-

**Eiendomsskatt**

Det er i Alta kommune vedtatt eiendomsskatt.

Eiendomsskatten utgjør X promille av

beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt

oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

**Formuesverdi**

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 2 159 240 pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger). Beregnet gjennom boligkalkulatoren på skatteetaten sine nettsider.

**Regulering**

Eiendommen er regulert til fritidsbolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

**Offentlige planer**

PlanId 19990019. Navn Bollo hyttefelt, fortetting

**Konsesjon / odel**

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

**Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

- Tinglyst festekontrakt til Finnmarkseiendommen (FEFO)

- 2021/435356-1/200 Jordskifte

15.04.2021 21:00

Sak: 15-204715REN-JVAD Detsikavegen

Gjelder feste

Gjelder denne registerenheten med flere

**Vei/vann/avløp**

Eiendommen er ikke tilknyttet noen form for vei, vann eller avløp.

**Tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

**Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

**Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til lund@partners.no eller SMS: 41 45 20 78 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av



megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

**Overtagelse**  
Etter avtale.

**Diverse**  
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

**Lov om hvitvasking**  
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også

opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

**Salgsbetingelser**  
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 han 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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

**Avhendingsloven**  
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**Finansiering**  
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

**Heftelser**  
§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.  
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om egedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.  
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:  
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,  
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd  
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere

informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

**Adresse og matrikkel**  
Holmvannet 33, 9537, Tverrelvdalen, Gnr. 35 bnr. 1 Fnr. 272 i Alta kommune

**Eier**  
Åshild Haugen Sivertsen  
Henning Sivertsen

**Oppdragsnummer**  
89-22-0144

**Meglers vederlag**  
Om meglers vederlag er det avtalt 1,7 % beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for tilrettelegging. kr. 7.250,-, fotopakke kr. 5.000,-, markedspakke kr. 14.900,- og grunnpakke kr. 990,-. I tillegg utlegg totalt kr. 5.894,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**  
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Alta AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

**Behandling av personopplysninger**  
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).



## TEKNISKE DOKUMENTER



## Tilstandsrapport

📍 Holmvannet 33, 9537 TVERRELVDALLEN

📖 ALTA kommune

# Gnr. 35, Bnr. 1, Fnr. 272

**Markedsverdi**

**2 200 000**

Areal (BRA): Fritidsbolig 64 m², Bod 20 m², Anneks 8 m², Grillstue 8 m²



Befaringsdato: 09.09.2022

Rapportdato: 23.09.2022

Oppdragsnr: 20305-1450

Referansenummer: OA7113

Autorisert foretak: Takst og Tilstand AS

Sertifisert takstmann: Ken Jørstad

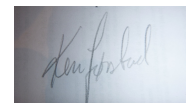


Gyldig rapport  
23.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Takst og Tilstand as



Ken Jørstad  
Uavhengig Takstmann  
23.09.2022 | ALTA

**Takst og Tilstand AS**  
Veidebakken 2  
415 89 744

**Rapportansvarlig**  
Ken Jørstad  
Uavhengig Takstmann  
post@takst.net  
911 96 517



Holmvannet 33, 9537 TVERRELVDALEN  
Gnr 35 - Bnr 1  
5403 ALTA

Takst og Tilstand AS  
Veidebakken 2  
9512 ALTA



## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- 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).



## 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.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig, hytten med innlagt vann og strøm. hytten går over et plan.

Ved befaring ble det avdekket følgende :

- noe skjevheter i hytten som følge av setninger.
- bad kan ikke regnes som et våtrom pga manglende fuktsikring
- noen fundamenter har behov for vedlikehold og justering
- vann fra nedløp må føres bort fra hytten.
- olje beise terrasse.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2009

#### UTVENDIG

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekingen er av pappshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag utført i sort plast Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Takkonstruksjonen har A-takstoler og saksesperrer (Stue/kjøkkendel) i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasser utført i impregnerte materialer Utført i impregnerte materialer.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av furu. Innvendige tak har trepanel. Veggene har trepanel og malte plater. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

#### VÅTROM

Bad Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Kan ikke regnes som et våtrom, har installert dusjkabinett men det ikke noen former for membran på golv eller vegger Taket og vegger har panel. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet er av tre. Det er ikke sluk/ukjent slukløsning. og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen..

#### KJØKKEN

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

De er ikke besiktiget i rørskap. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er av annen type. Varmekolbe

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell med innslag av silt/leire. det er laget en drengroft på oversiden /vestsiden av hytten for bortledning av vann / tilsig av vann inn mot hytten. Søyler av lettklinkerblokker ned på betongfundamenter. Terenget heller fra sørvest ned mot nordøst. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Bygningen har privat grunnboret brønn.



## Beskrivelse av eiendommen

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m²
Totalpris	2 200 000

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	64	62	2
Sum	64	62	2
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	20	0	20
Sum	20	0	20
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	8	8	0
Sum	8	8	0
Grillstue			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	8	8	0
Sum	8	8	0

### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

### Fritidsbolig

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

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

### Anneks

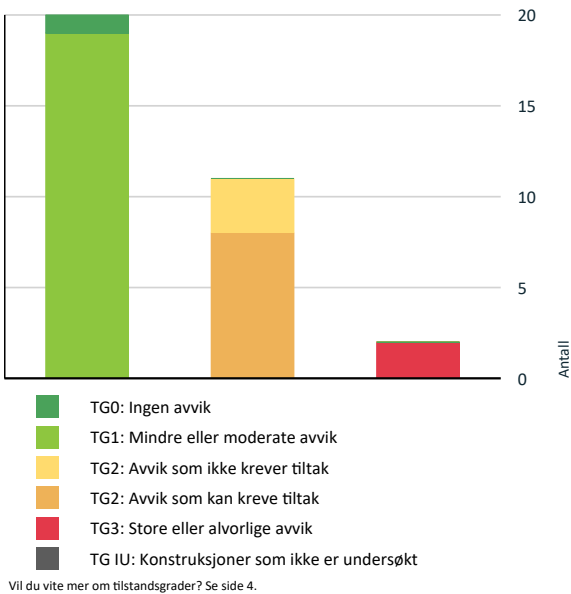
- Det foreligger ikke tegninger

### Grillstue

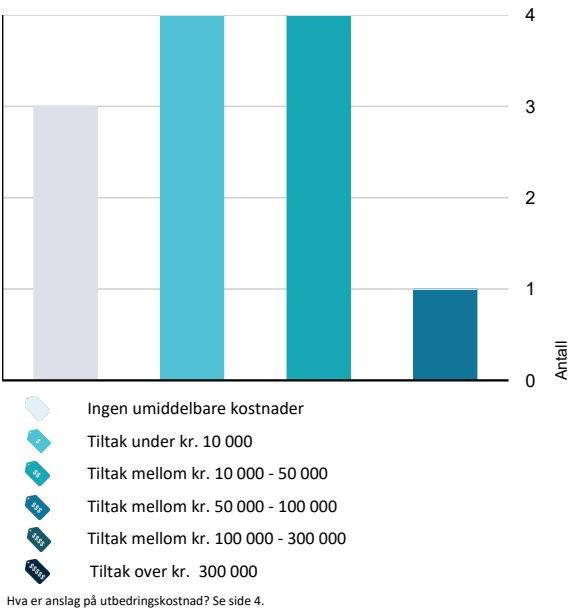
- Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ❗ **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Det er ikke montert rekkverk.

💡 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

- ❗ **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)  
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

💡 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

💡 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

- ❗ **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)  
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Terrasse mot sør har behov for olje/beis

💡 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

- ❗ **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- ❗ **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
vegger i våtsonen har ikke fuksikring

💡 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**




- ❗ **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
rommet har ikke sluk og dermed ikke fall mot sluk

💡 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

- ❗ **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.



# Sammendrag av boligens tilstand

	<b>Kostnadsestimat : Under 10 000</b>	
	<b>Tomteforhold &gt; Byggegrunn</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.	
	Det er registrert noen høydeavvik på golv stue som skyldes bevegelser i fundamenter	
	<b>Kostnadsestimat : Under 10 000</b>	
	<b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.	
	Det er påvist noe setninger/ bevegelser i hytten, det er indikasjoner på at hytten er forsøkt justert med klosser og kiler på søylefundamenter.	
	<b>Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000</b>	
	<b>AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK</b>	
	<b>Innvendig &gt; Overflater</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Det er avvik: noe sprekker i furugolvet	
		
	<b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
		
	<b>Våtrom &gt; Fukt i tilliggende konstruksjoner &gt; Bad</b> <a href="#">Gå til side</a>	
	Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.	
		

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2009

**Standard**  
Normal

**Vedlikehold**  
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering	
Tilbygg	Terrasser
Tilbygg	Tak over deler av terrasse
Tilbygg	Grillstua
Tilbygg	Utebod

## UTVENDIG

## Taktekking

 TG 1

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er av pappshingel.



takflate mot vest

## Nedløp og beslag

 TG 2

Takrenner, nedløpsrør og beslag utført i sort plast

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

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



fasade sør og øst



fasade vest og sør



overgang kledning/reisverk og bjelkelag

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har A-takstoler og saksesperrer (Stue/kjøkkendel) i tre.



takkonstruksjon av tre



uinnredet hems

# Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



vindu kjøkken ved spisebord



stuevinduer mot sør



"baderoms" vindu

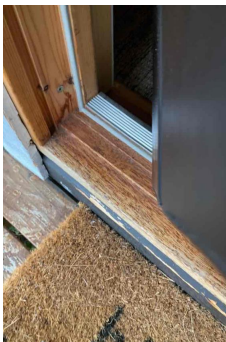
Dører

TG 1

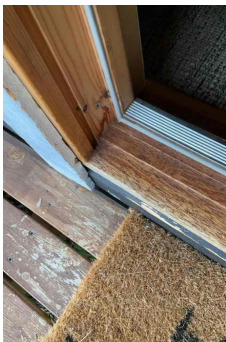
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



ytterdør



liten indikasjon på fuktskjolder som skyldes vann på terskel/karm.





# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasser utført i impregnerte materialer



terrasse mot vest



### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse mot sør har behov for olje/beis

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Beise/olje terrasse mot sør

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Utvendige trapper

TG 3

Utført i impregnerte materialer.



inngangstrapp mangler rekkverk på deler av trappen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## INNSENDIG

### Overflater

TG 2

Innwendig er det gulv av furu. Innvendige tak har trepanel. Veggene har trepanel og malte plater.



soverom 1 av 2

# Tilstandsrapport



soverom 2 av 2



stue



spisestue

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
noe sprekker i furugolv

### Tiltak

- Tiltak:

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



påvist noe høydeavvik på gulv i stue



påvist noe høydeavvik på gulv i stue



påvist noe høydeavvik på gulv i stue



påvist noe høydeavvik på gulv i stue



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## Vurdering av avvik:

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

## Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.



vedovn i stue



stålpipes

## Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



trøyfyllingsdører

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Kan ikke regnes som et våtrom, har installert dusjkabinett men det ikke noen former for membran på gulv eller vegger

## Overflater vegger og himling

Taket og vegger har panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik: vegger i våtsonen har ikke fuktsikring

## Tiltak

- Tiltak:

fuktsikring må foretas

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet er av tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik: rommet har ikke sluk og dermed ikke fall mot sluk

## Tiltak

- Tiltak:

etablere sluk og fuktsikring golv

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning. og ikke noen form for tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

## Tiltak

- Andre tiltak:

fuktsikring må utføres og sluk etableres for at rommet skal regnes som et våtrom

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen..

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Tiltak

- Andre tiltak:

## KJØKKEN

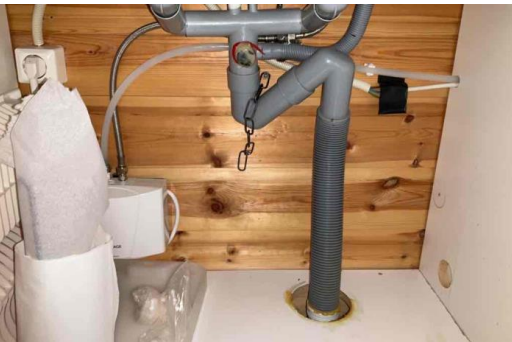
## ETASJE > STUE/KJØKKEN

## Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Det er kjølfrysenskap og komfyr.



kjøkken



## Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

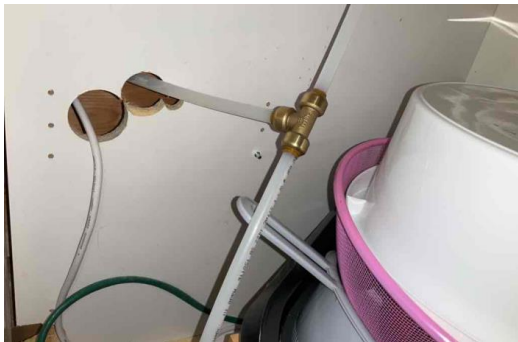


# Tilstandsrapport

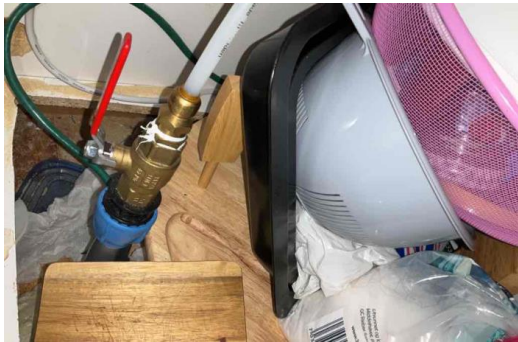
De er ikke besiktiget i rørskap. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



varmekabel på vannledning til brønnhuset



ledninger i plast



stoppekran i kjøkkeninnredningen



# Tilstandsrapport

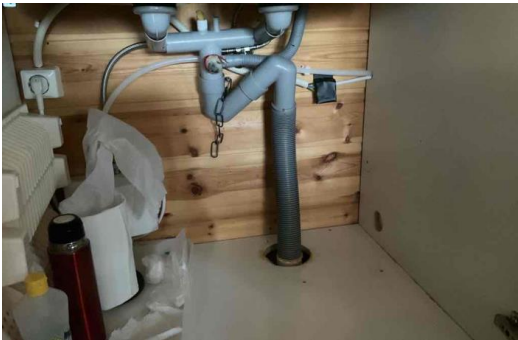
## Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.



avløp i plastrør



avløp i plastrør



## Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.



ventiler i vegg



ventiler i vegg

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er av annen type. Varmekolbe



## Elektrisk anlegg

TG 1

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
2009

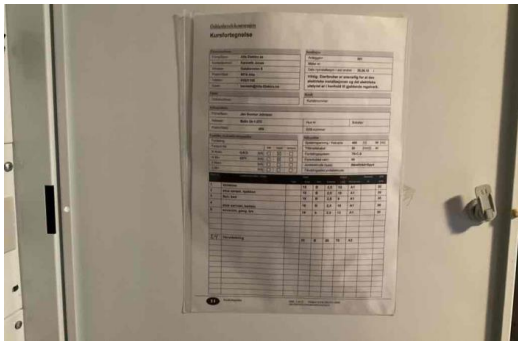


# Tilstandsrapport

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
7. 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**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



sikringsskap



kursfortegnelse

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



brannvarsler



brannalarm

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

TG 2

Det er byggegrunn av fjell med innslag av silt/leire.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er registrert noen høydeavvik på golv stue som skyldes bevegelser i fundamenter

### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Drenering

TG 1

det er laget en drengroft på oversiden /vestsiden av hytten for bortledning av vann / tilsig av vann inn mot hytten.



det er oppgitt å være laget en drengroft på vestsiden av hytten.



# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter TG 2

Søyler av lettklinkerblokker ned på betongfundamenter.



søylepunkt hvor lettklinkerblokk er fjernet og betongsøylke står igjen, forsøkt justert.



søylepunkt og fundament

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist noe setninger/ bevegelser i hytten, det er indikasjoner på at hytten er forsøkt justert med klosser og kiler på søylefundamenter.

### Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Hytten må justeres og tiltak mot bevegelser utføres, mulig isolering rundt enkelte søylepunkter

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

## Terrengforhold TG 1

Terrenget heller fra sørvest ned mot nordøst.



terrenget faller ned mot nordøst

## Utvendige vann- og avløpsledninger TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Bygningen har privat grunnboret brønn.

# Bygninger på eiendommen

## Bod

Byggeår	Kommentar
0	
Standard	
Vedlikehold	

### Beskrivelse

Utebod oppført med tresøyler ned på betongfundament. Det er noe liten dimensjon på søyler og noe få søyler for bæring av uteboden.

Bjelkelag av tre uisolert og utenvindtetting.

reisverk av tre uisolert og uten vindtetting.

Saltak med takstoler av tre uisolert.

yttertak av asfaltshingel.

Enkel inngangsdør og port (for scooter)



Anneks



Byggeår

0

Standard

Normal

Vedlikehold

Har behov for utbedringer

**Beskrivelse**  
Laftet anneks (opprinnelig en utebod)  
Fundamentert på lettklinkerblokker på stedlige masser.  
Bjelkelag av tre oppgitt å være uisolert.  
Vegger av fabrikklaftet plank.  
Saltak med takkonstruksjon av tre, ukjent isolering.  
yttertak av asfaltshingel  
Har en vedsjå på siden av bygningen.  
Eier opplyser at lekkasje i tak mellom anneks og vedbod er utbedret.

Anneks inneholder enkel boddør  
vinduer med isolerglass 2-lags i trekarmer  
Vedovn med stålpipe.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Utbedret lekkasje i tak anneks overgang mellom annekset og vedbod
------	---------------	---

Grillstue



Byggeår

0

Standard

Normal

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt av nyere dato

**Beskrivelse**  
Grillstue  
Fundamentert på fjell med søyler av impregnerttreverk.  
Bjelkelag av tre uisolert.  
Vegger av laftet plank.  
Takkonstruksjon av tre, undertak av taktrobord og yttertak av asfaltshingel  
Har en en åpen grillpeis i midten av grillstuen med stålpipe ut, tilluft fra under grillstuen.  
Enkel boddør og vinduer med glass imalte trekarmer  
meget fin grillstue som framstår,å være i god stand.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM	Markedsverdi
64 m <sup>2</sup> /62 m <sup>2</sup>	Kr. 2 200 000
2 Bod , Entré , 2 Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken , Grillstue	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt
Andre bygg: Bod, Anneks, Grillstue Bruksareal andre bygg: 36 m <sup>2</sup>	
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.



<div>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</div> <div>Kr. 2 000 000</div> <div>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</div> <div>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</div>	<div>Markedsverdi</div> <div>2 200 000</div> <div>Konklusjon markedsverdi</div> <div>2 200 000</div>
---	--

Fradrag for festetomt			
Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.			
Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Siste fritidsboliger i markedet med postnummer 9537 Tverrelvdalen siste 12 mnd:  
Tall fra Eiendomsverdi as :  
Fritidsbolig  
Lagt ut for salg14  
Solgt13  
Til salgs nå1  
Gjennomsnittspris1 855 000  
m² pris BOA/P-rom41 202  
Avvik pris/prisantydning-5.3 %  
Gjør endringer i kartet  
Hytte  
Antall treff: 14Side 1 av 2  
DatoAdresseTypeEierformBOA/P-romByggeårPrisMegler  
15.09.2022Holmvannet 60, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier19811 000 000  
31.08.2022Hestvannet 24, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier7720062 690 000Partners Eiendomsmegling  
23.08.2022Langvannet 14, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier732018\*3 700 000DNB Eiendom AS  
12.07.2022Hyttebyen 16, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier19791 600 000  
02.05.2022Holmvannet 51, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier7520102 500 000  
08.04.2022Bollovannet 102, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier3920021 800 000DNB Eiendom AS  
21.03.2022Bollovannet 21, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier19721 000 000  
11.03.2022Romsdalveien 117, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier1976900 000  
18.02.2022Langvannet 70, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier3519851 780 000DNB Eiendom AS  
22.12.2021Bollovannet 65, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier1985500 000  
06.12.2021Holmvannet 20, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier19801 000 000  
11.11.2021Hyttebyen 17, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier19992 500 000  
10.11.2021Lorttjønna 26, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier6420032 000 000  
27.09.2021Hestvannet 48, 9537 TVERRELVDALENFritidsboligSelveier20053 000 000

Eiendommen regnes som et godt objekt.

Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter og festeavgift ?	Kr.	
Kommunale avgifter og festeavgift ?	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	950 000

Bod		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	100 000

Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	50 000

Grillstue		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Sum teknisk verdi - Grillstue	Kr.	80 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 180 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000



Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 000 000
---	-----	-----------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)  
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	64	62	2	Entré , Soverom , Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken	Bod
Sum	64	62	2		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverksjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	20	0	20		Bod
Sum	20	0	20		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverksjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	8	8	0	Soverom	
Sum	8	8	0		

#### Kommentar

Vedstå er ikke tatt med i arealberegningen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverksjenester

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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Grillstue

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	8	8	0	Grillstue	
Sum	8	8	0		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



**Brannceller**  
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

**Nyere håndverksjenester**  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

**Krav for rom til varig opphold**  
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

**Befaring**

Dato	Tilstede	Rolle
09.9.2022	Ken Jørstad	Takstmann

**Matrikkeldata**

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5403 ALTA	35	1	272	0	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato				
Holmvannet 33							
Hjemmelshaver	Sivertsen Henning,Sivertsen Åshild Haugen						

**Eiendomsopplysninger**

**Beliggenhet**

Ligger pent til i Bollo hyttefelt.  
Eiendommen ligger på nordsiden av veien.  
Det er ca 22 km fra Alta sentrum.  
Området er spredt bebygget med fritidsboliger.  
Ikke funnet kilder stil støv eller støy.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Det er sommervei (Bolloveien) til parkering og derfra er det traktor vei og sti fram til hytten ca 1,2 km å gå.

**Tilknytning vann**

Vann fra brønn som deles med 3 andre hytter.

**Tilknytning avløp**

Avløp fra kjøkken og servant bad føres rett i i terreng på østsiden av hytten.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er naturtomt med meget gode solforhold og fin utsikt.  
Hytten ligger i på en mindre kolle i skrående terreng som skrår fra vest svakt ned mot øst.  
Det er laget gangveier på siden av hytten til grillstue, anneks og utebod

**Tinglyste/andre forhold**

Ingen heftelser registrert i eiendommen.

**Siste hjemmelsovergang**

Kjøpesum	År
1 400 000	2011



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiels aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- **Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM** er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

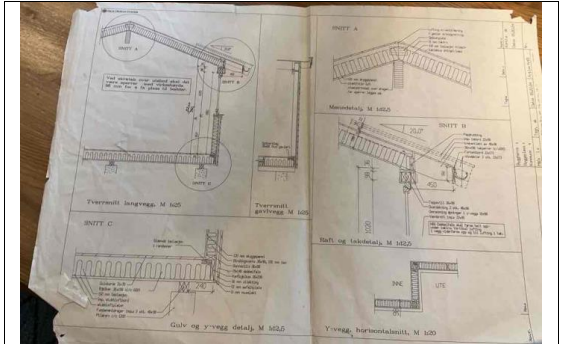
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OA7113>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

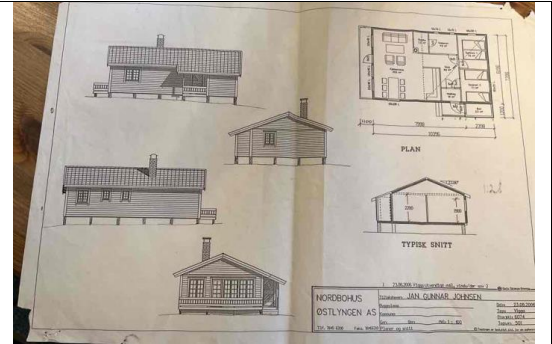
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Andre bilder



detaljetegninger utførelse



plan snitt og fasadetegninger



noe liten dimensjon på søyler på utebod



hull rundt enkelte søyler til bod, bør fylles opp og søyle kappes kortere



noe svak bæring for uteboden. bør forsterkes



fundamenter annek





tak og pipe anneks



mangelfull utførelse av ytterka på deler av anneks, har ført til vanninnsig i vedsjå



kledning anneks ligger noe lavt mot terreng

# Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Alta AS	Oppdragsnr.	89220144
Adresse	Holmvannet 33		
Postnr.	9537	Sted	Tverrelvdalen
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr 90692246
Selger 1 Fornavn	Åshild Haugen	Ettemavn	Sivertsen
Selger 2 Fornavn	Henning	Ettemavn	Sivertsen

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Montert vannvarmer under kjøkkenbenk, og vannrør fra uttak på vegg fra utsiden . Avløp fra kjøkkenbenk, dusj, og vask under hytte til fall i grunnen, Ca 7 meter fra hytte.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?



☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

Det er bevegelse på hytta, som gir noe skjevhet i gulv. Det forandre seg sommer/vinter. Har gravd drenering rundt hele hytten, noe som gjorde at bevegelsene er redusert betraktelig.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei☐ Ja, kun faglært☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Terasser foran hytte, og på siden er fornyet, og er forankret i fjell. Tak over terras se er også bygget av oss selv.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei☐ Ja, kun faglært☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det er felles vannhus med 3 andre hytteeiere.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
20.09.2022

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
20.09.2022

72

73



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	--

☒

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐

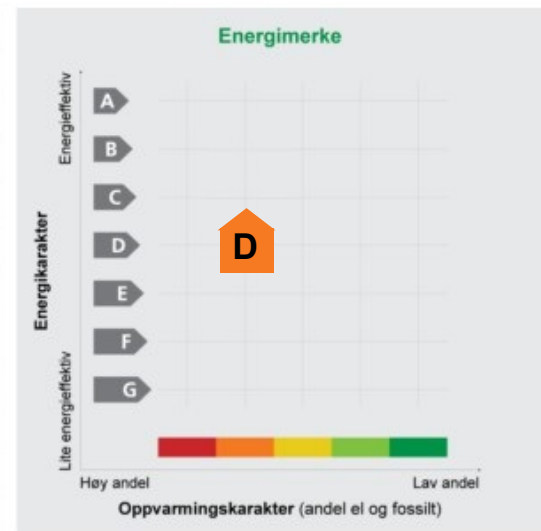
Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 20/09/2022 18:00:03 (EES-versjon: 2)



Adresse	Holmvannet 33
Postnr	9537
Sted	TVERRELVDALEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	35
Bnr.	1
Seksjonsnr.	0
Festenr.	272
Bygn. nr.	25038924
Bolignr.	H0101
Merkenr.	2a32b662-2657-4722-a94e-0e47311d3b20
Dato.	26 Sep 2022

Innmeldt av	*****
-------------	-------



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

**Målt energibruk**

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
  - Redusér innetemperaturen
- Tiltak utendørs
  - Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår:	2009
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Naturlig ventilasjon





### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/bjemme](http://www.enova.no/bjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

### Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

#### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Holmvannet 33  
Postnr/Sted: 9537 TVERRELVDALEN  
Bolignr: H0101  
Dato: 26.09.2022 12:17:16  
Energimerkenr: 2a32b662-2657-4722-a94e-0e47311d3b20  
Ansvarlig for energiattesten: \*\*\*\*\*  
Energimerking er utført av: \*\*\*\*\*

Gårdsnr: 35  
Bruksnr: 1  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 272  
Bygningsnr: 25038924

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 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 urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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.



**Alta kommune**

**Adresse:** Postboks 1403, 9506 ALTA

**Telefon:** 78 45 50 00

Utskriftsdato: 20.09.2022

**Vann og avløp med informasjon om vannmåler**

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

Kommunenr.	5403	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	1	Festenr.	272	Seksjonsnr.	
Adresse	Holmvannet 33, 9537 TVERRELVDALEN								

**Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen**

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

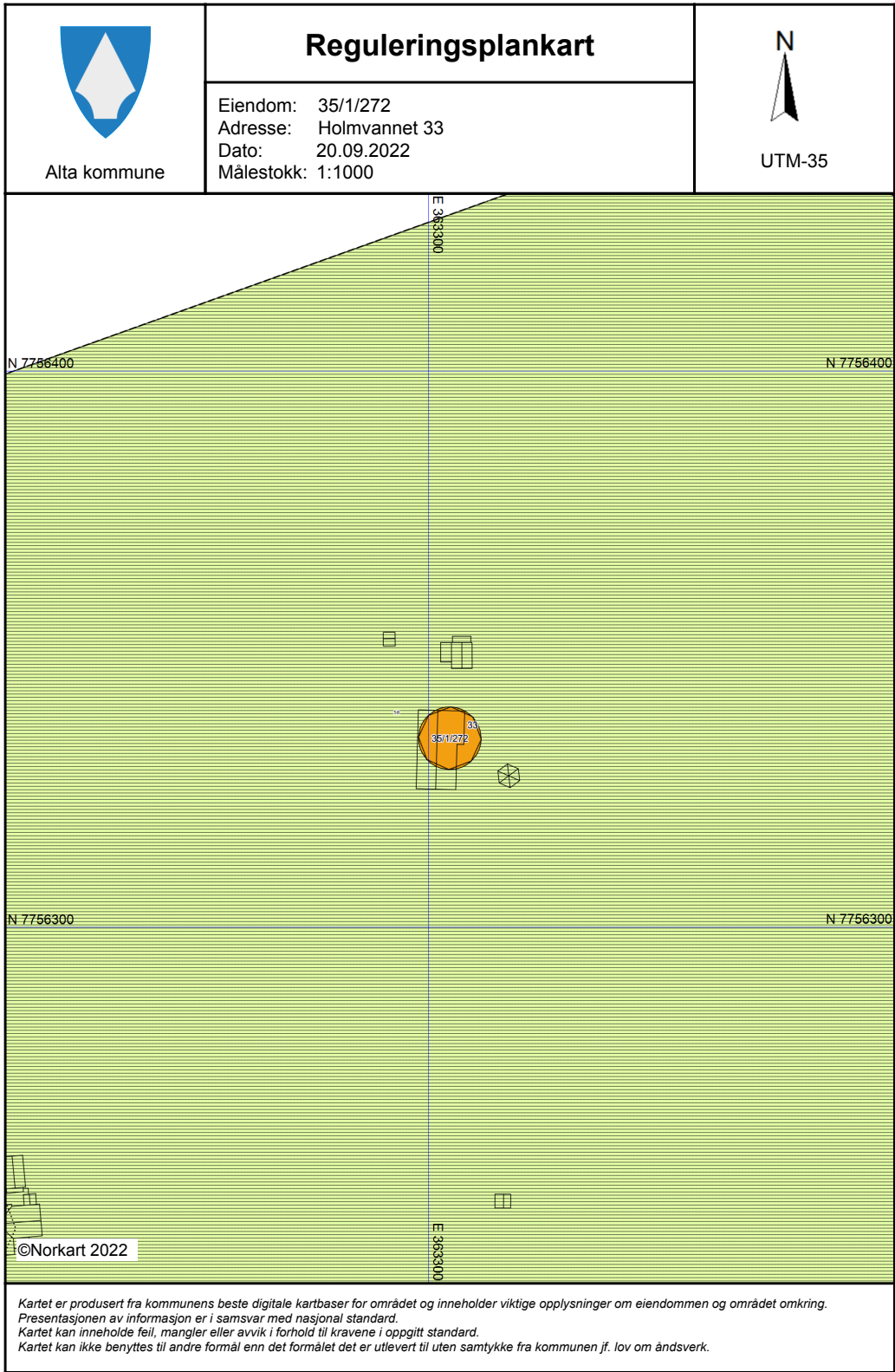
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

**FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.







Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 20.09.2022

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5403	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	1	Festenr.	272	Seksjonsnr.	
Adresse	Holmvannet 33, 9537 TVERRELVDALEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

☐ Kommuneplaner under arbeid

☐ Kommunedelplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner over bakken

☐ Reguleringsplaner bunn

☐ Bebyggelsesplaner

☐ Bebyggelsesplaner under bakken

☐ Kommunedelplaner

☐ Reguleringsplaner under bakken

☐ Reguleringsplaner under arbeid

☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☐ Bebyggelsesplaner over bakken

☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2021-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2021





			35/1/328, 35/1/329, 35/1/330, 35/1/331, 35/1/332, 35/1/333, 35/1/334, 35/1/335, 35/1/336, 35/1/337
Etablering av feste	21.11.2002	J 91/2002	35/1, 35/1/272
Etablering av feste			

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7756334.04	363303.84	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SIVERTSEN HENNING F110476*****	Fester (F) 1/2	BLÅBÆRVEIEN 13 9514 ALTA	Bosatt (B)
SIVERTSEN ÅSHILD HAUGEN F151076*****	Fester (F) 1/2	BLÅBÆRVEIEN 13 9514 ALTA	Bosatt (B)
FINNMARKSEIENDOMMEN S989480731	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 133 9811 VADSØ	

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
02.01.2018	I5-204715REN-JVAD	35/1/266, 35/1/267, 35/1/268, 35/1/269, 35/1/270, 35/1/271, 35/1/272, 35/1/273, 35/1/274, 35/1/275, 35/1/276, 35/1/277, 35/1/278, 35/1/279, 35/1/280, 35/1/281, 35/1/282, 35/1/283, 35/1/284, 35/1/285, 35/1/286, 35/1/287, 35/1/288, 35/1/289, 35/1/290

Adresse

Vegadresse: Holmvannet 33

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9537 TVERRELVDALEN	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	304 TVERRELVDALEN	Tettsted	
Valgkrets	8 TVERRELVDALEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	25038924		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	30.12.2009

1: Bygning 25038924: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 30.12.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	63
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	63
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
Rammetillatelse	18.12.2006	19.01.2007
Igangsettingsstillatelse	27.04.2007	19.01.2007
Ferdigattest	30.12.2009	30.12.2009

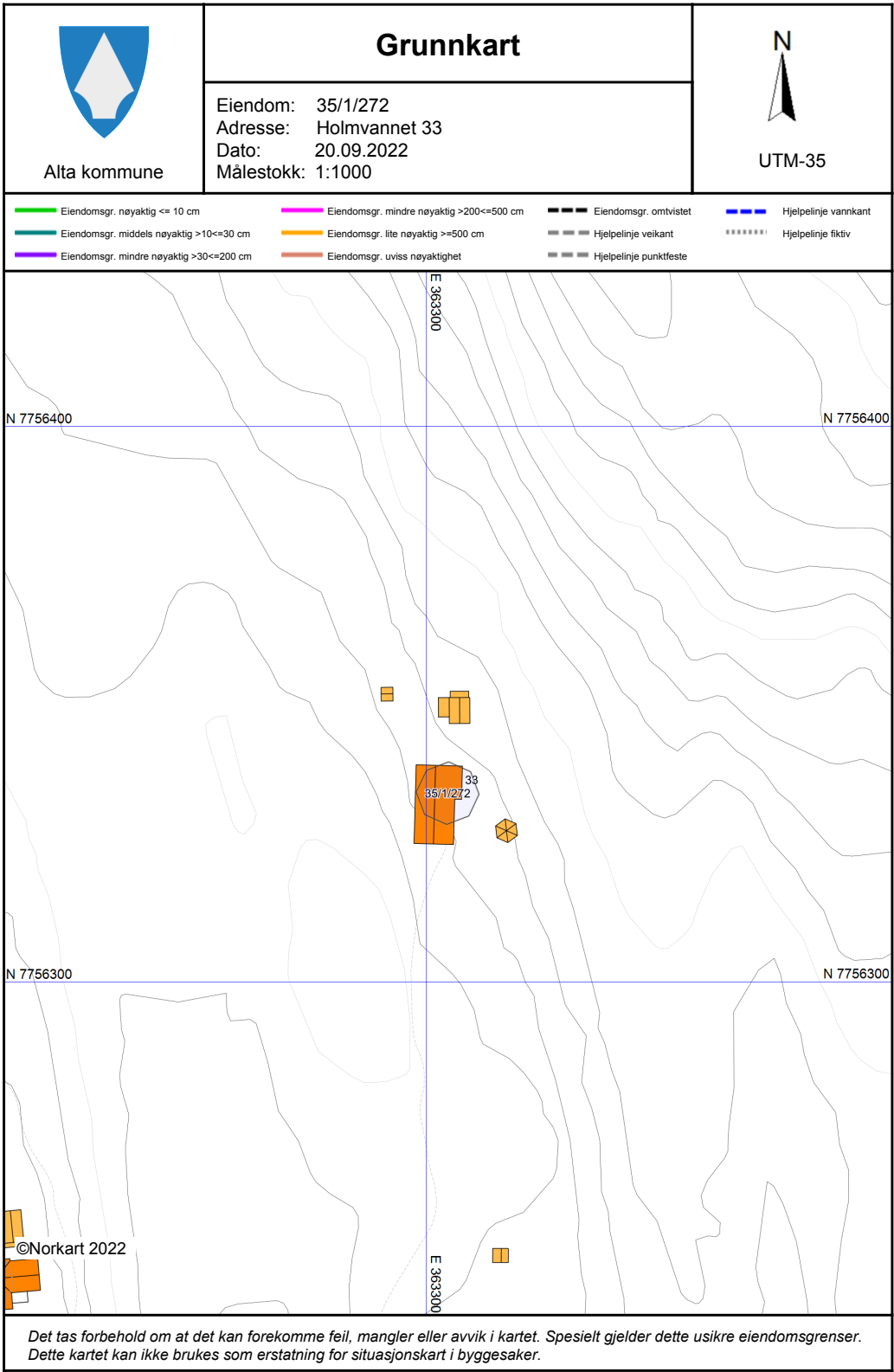
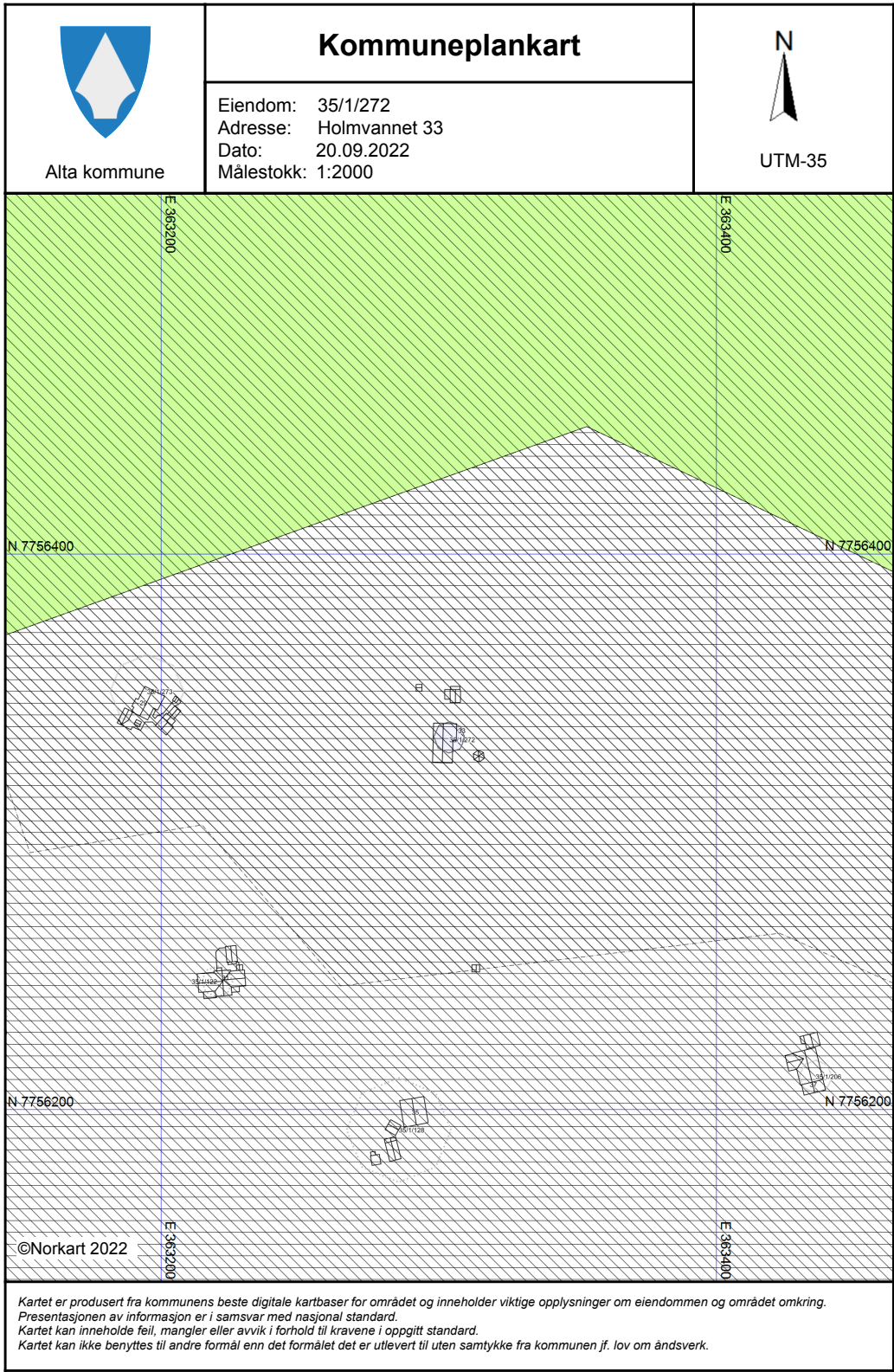
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Holmvannet 33	H0101	35/1/272	63	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	63	63	0	0	0







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

Utskriftsdato: 20.09.2022

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	5403	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	1	Festenr.	272	Seksjonsnr.	
Adresse	Holmvannet 33, 9537 TVERRELVDALEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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 2021
Eiendomsskatt	2 056,00 kr
Sum	2 056,00 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - fritid	1028300 prom	2,00 kr	1/1	0 %	2 056,00 kr	1 542,00 kr
				Sum	2 056,00 kr	1 542,00 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Plan og byggesak

RAMBØLL NORGE AS  
Kongleveien 45  
9510 Alta  
v/ Irina Haldorsen

Vår ref	Arkiv	Sak	Dato
19477/09	GNR/B 35/1/272	06/2828-8/MIEI	ALTA, 30.12.2009

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 1 for:

Byggested:	Gnr/bnr/festenr: 35/1/272
Adresse:	Bollo
Tiltakets art:	Nybygg Fritidsbolig
Tiltakshaver:	Anita og Jan Gunnar Johnsen
Ansvarlig søker:	Rambøll Norge AS

Saksopplysninger:

Deres søknad datert: 13.10.2006  
Anmodning om ferdigattest mottatt her: 20.10.2009

Merknader:

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Med hilsen

Arnold Hammari  
Fagansvarlig byggesak

Mikkel Nils Eira  
avdelingsingeniør

Kopi til:

Anita og Jan Gunnar Johnsen, Lunnerveien 1, 9518 Alta

Org.nr. 944 588 132  
Bankgiro: 4901.07.00190

Postadresse:  
9506 ALTA

Besøksadresse:  
Sandfallveien 1  
ALTA

Drift- og utbyggingssektoren  
Telefon: 78455000  
Telefaks: 78455016







Alta kommune

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

Utskriftsdato: 20.09.2022

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	5403	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	1	Festenr.	272	Seksjonsnr.	
Adresse	Holmvannet 33, 9537 TVERRELVDALEN								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten er for inneværende år.

Takst	1 469 000,00 kr
Skatt	2 056,00 kr
Antall boenheter	0
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Alta kommune

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

Utskriftsdato: 21.09.2022

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	5403	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	1	Festenr.	272	Seksjonsnr.	
Adresse:	Holmvannet 33, 9537 TVERRELVDALEN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	<input type="checkbox"/>

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsgdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



## Reguleringsbestemmelser

for

**Reguleringsendring Bollo hyttefelt -Fortetting**

**17.02.00**

### § 1 Generelt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting av Bollo hyttefelt.

Reguleringsplanen erstatter tidligere vedtatte reguleringsplaner:

”**Vestre Bollo; Hytteområde nr. 4**” vedtatt i kommunestyret 15.09.89

”**Bollo felt 3**” vedtatt i kommunestyret 28.08.81

Som kartinformasjon ligger også motorferdselløypa og dispensasjonstraseene inne på plankartet. Forvaltningen av disse skjer imidlertid med hjemmel i motorferdselloven, og endringer kan derfor skje uten at disse vises på plankartet. Motorferdselløypene og disp-traseene er kun oppdatert pr. vedtaksdato.

Stier med mer som vises på plankartet er grunnlagsdata som ble innhentet gjennom flyfotografering i 1968, og er derfor ikke helt à jour.

### § 2 Reguleringsformål

Planområdet består av følgende reguleringsformål

1. **Bygeområde;** fritidsbolig, herunder hytte og nødvendige uthus
2. **Landbruksområder;** herunder områder for jordbruk og skogbruk
3. **Spesialområder;** herunder privat veg, privat parkeringsplass, friluftsområde, kulturminneområde

### § 3 Tidsplan infrastruktur

Nødvendig etablering av parkeringskapasitet internt i Bollo hyttefelt skal skje i løpet av barmarkssesongen 2002, kfr. Bestemmelsen § 8 og 9.

### § 4 Fellesbestemmelser

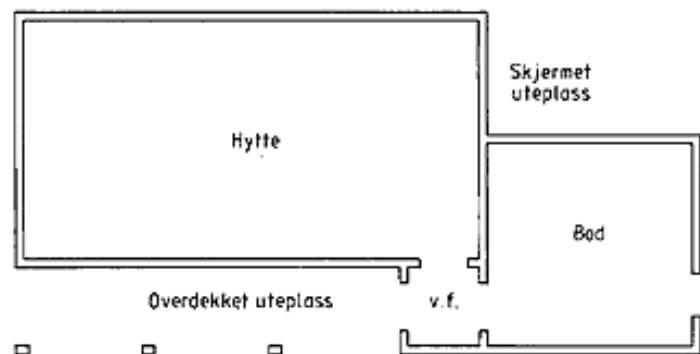
- a) **Eksisterende vegetasjon** skal bevares i størst mulig grad. Ubebygde arealer skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- b) **Framføring av strøm, vei og vann/avløp** internt i feltet kan bare tillates gjennom reguleringsendring. Slik plan skal omfatte alle berørte hytteiere.
- c) **Brønn/vannpost:** Etablering av brønn/vannpost tillates. Anlegget skal medføre minst mulig terrenginngrep, og det skal søkes felles løsning med flere hytteiere der dette er naturlig.
- d) **Kulturminner:** Dersom det ved arbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kulturminneråd og fylkeskonservator omgående, jfr. Lov om kulturminner av 1978, § 8. Det er heller ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminner eller sikringssona på 5 meter rundt kulturminnet, jfr. Kulturminnelovens §§ 3 og 6.
- e) **Innhegning:** Det er ikke tillatt å sette opp gjerder/innhegninger, med mindre disse er knyttet til stedbunden næring.
- f) **Beiterett:** Det må påregnes beite fra bufe og rein i hele planområdet.

### § 5 Bestemmelser for byggeområde

Det er markert flere tomter i terrenget enn det som vises på plankartet (nummererte peler fra 1 til 72). Årsaken er at noen tomter har falt ut på bakgrunn av merknader/innsigelser i planprosessen. Det er kun de tomtene som vises på plankartet som er vedtatt.

- a) **Situasjonsplan:** Ved (1. gangs) søknad om byggetillatelse skal det vedlegges helhetlig situasjonsplan som viser plassering av hytte, terrasser og uthus/utedo – uavhengig av om bebyggelsen planlegges oppført trinnvis over tid. Tiltak det tidligere bare er innlevert situasjonsplan på skal, i det øyeblikk det er aktuelt å sette tiltaket i verk, saksbehandles på ordinær måte i forhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven.
- b) **Plassering:** Hyttetomtene er markert i terrenget med nummererte peler. Før tiltak settes i verk må det påsees at det er samsvar mellom plankart og pel. Ved eventuell uoverensstemmelse er det plankartet som gjelder. For følgende tomter gjelder spesielt at bygningsmyndighetene skal fastsette eksakt plassering før utbygging: nr.1, 3 og 33 (avstand vannkant), 15 (avstand vannkilde), 16 (avstand adkomstveg), 24 (ikke pel i marka) og 35/1/123 (jfr brev av 27.08.99 til fester). På hver tomt kan det settes opp ei hytte i en etasje, samt *ett* uthus/utedo. Det vil si at det maksimalt tillates *to* bygg på hvert punktfeste. Hytta skal plasseres slik at pelen kommer innenfor hyttas yttervegger. Hytte og uthus skal plasseres slik at de danner gode uterom, avskjermet mot vær, vind og eventuelt innsyn (kfr. eksempel 1). Uthus/utedo skal ikke plasseres lenger unna hytta enn 15 meter. Utedoen må heller ikke plasseres i direkte nærhet til bekk eller vannåre slik at sigevann kan komme til å forurense drikkevannskildene i området.
- c) **Tillatt bruksareal:** Bebyggelsen skal samlet sett ikke overstige 80 m<sup>2</sup> BRA (hytte inklusive eventuelle overbygde terrasser, boder, badstu, utedo og annet - enten det er bygd fast i hytta eller er frittliggende).

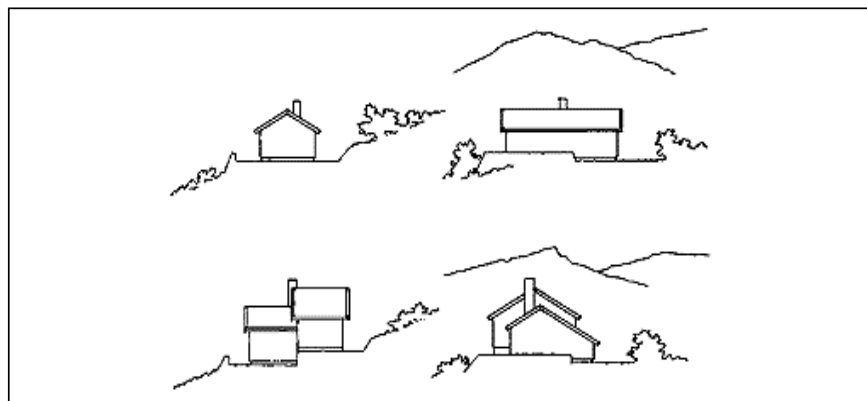




#### Eksempel 1: Skjermede uterom

Vindfanget kan med fordel danne et bindeledd mellom hytta og for eksempel vedboden. Legger man boden forskutt i forhold til hytta, oppnår man dessuten skjermede uteplasser. Kilde: Byggforsk

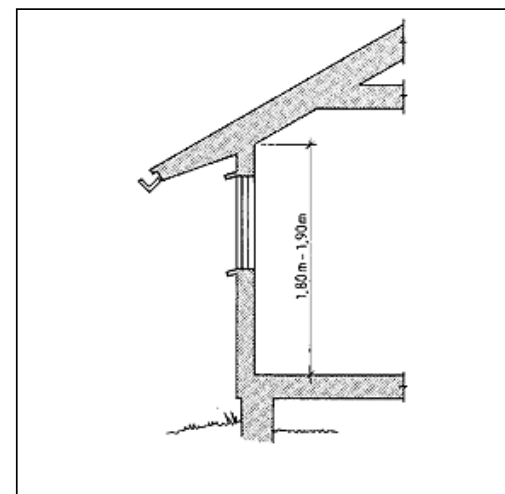
- d) **Terrengtilpasning/form:** Bebyggelsen på hvert punktfeste skal gis en enhetlig utforming. Det stilles krav til god byggeskikk/arkitektur. Bebyggelsen skal videre plasseres slik at den blir minst mulig eksponert i terrenget. I hellende terreng skal byggets langside legges parallelt med kotene, slik at høyden på fundamentene blir minst mulig. Mindre skjæringer og fyllinger kan tillates for å legge bebyggelsen bedre i terrenget og minske høyden på fundamentene. Se eksempel 2. Utover dette er det ikke tillatt å anlegge skjæringer/fyllinger.
- e) **Terrasse:** Terrasse som ikke inngår i BRA (kfr § 5c) skal være minst mulig, og ikke overstige 10% av hyttas BYA. Gjennom byggetillatelse kan det likevel settes strengere krav til størrelse på terrasse, blant annet ut fra estetiske hensyn, hyttas størrelse/utforming, terreng med mer. Der hvor fundamentene på terrassen blir høyere enn 0,6 cm over gjennomsnittlig terreng skal terrassen trappes av i forhold til terrenget.



#### Eksempel 2: Terrengtilpasning

Ligger hytta i skrånende terreng, bør en velge en smal og lang strakt bygningskropp eller alternativt avtrappe hytta etter terrenget for å unngå for høy grunnmur på nedsiden. Legger en gavlveggene på tvers av terrengfallet, virker hytta mindre dominerende, og hyttene bak får mer utsikt. Kilde: Byggforsk

- f) **Høyde:** Mønehøyde på hytta skal ikke overstige 5,60 m over gjennomsnittlig terreng. Plan- og bygningsmyndighetene kan sette strengere krav til maksimal høyde der dette vurderes som nødvendig, både i forhold til fjernvirkning og i forhold til nærmiljø. For frittliggende uthus gjelder at disse skal være så lave som mulig. Eksakt mønehøyde fastsettes gjennom byggetillatelsen.
- g) **Tak:** Tillatt takform er saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 25 grader når ikke annet er særskilt fastsatt i disse bestemmelser. Eksakt takvinkel innenfor dette intervallet avgjøres i hver enkelt byggesak. Se for øvrig eksempel 3. For følgende hyttetomter gjelder *spesielt* at hytta skal være så lav som mulig, med mønehøyde maksimalt 5 meter over gjennomsnittlig terreng. Takvinkelen skal være 22 grader; tomt nr 4,13,14,19,21,27,44,46,52,53,54,55,56 og 57.
- h) **Materialer:** Bebyggelsen skal føres opp i tre. På tak skal det velges matte materialer. Blanke takplater tillates ikke. Torvtak anbefales, men kan *pålegges* av bygningsmyndighetene for tomtene som er listet opp i bestemmelsen § 5 g dersom hensynet til å redusere hyttas eksponering i terrenget tilsier det.
- i) **Fargesetting:** Bebyggelsen innenfor hvert punktfeste skal gis en enhetlig fargesetting. Det skal velges farger som naturlig finnes i terrenget der hytta plasseres, og som gir den en avdempet virkning i omgivelsene ("jordfarger"). Fargeprøve skal vedlegges søknad om byggetillatelse, og skal vise både hovedfarge og farge på detaljer.



#### Eksempel 3: Redusert høyde

Redusert høyde på ytterveggene langs raftet samt stort takutspring gjør at hytta virker lavere. Ved slik løsning må inngangsdør plasseres i en av gavlveggene eller i inntrukket fasadeparti på en av langveggene om det skal bli tilstrekkelig høyde til døra. Kfr. eksempel 1. Kilde: Byggforsk

## § 6 Bestemmelser for landbruksområdene

- a) I landbruksområdene er det kun tillatt å sette i verk tiltak som har direkte tilknytning til formålet.

## § 7 Bestemmelser for spesialområde, friluftsområde,

- a) Tiltak som ikke har tilknytning til *allmennhetens* friluftsinteresser er forbudt.
- b) I forbindelse med landbruksdrift kan det tillates nødvendig transport gjennom friluftsområdet. Denne skal i utgangspunktet følge eksisterende kjøreveger/kjørespor i terrenget. Transportopplegg samt tidspunkter for skogsdrift og transport fastlegges i samarbeid mellom landbrukskontoret og plan- og bygningsavdelinga, etter høring hos berørte parter.
- c) Ved søknad om tillatelse til tiltak som kan komme i konflikt med automatisk fredet kulturminne (vist på plankartet) skal kulturminnevernet høres (Fylkeskonservator og Samisk kulturminneråd).
- d) Oppstillingsplass/avkjørsel for inntil 2 biler langs kjøreveg (spesialområde privat veg) kan tillates i samråd med grunneier. Ved etablering av oppstilling for 3 eller flere biler, eller ved etablering av biloppstillingsplass i terrenget (mer enn 5 meter fra vegkant), skal det også leveres søknad til bygningsmyndighetene.

## § 8 Bestemmelser for spesialområde, privat parkeringsplass

- a) Administrasjon av drift og vedlikehold av parkeringsplassene skal skje i henhold til veglovens kapittel VII.
- b) Det skal beregnes minimum 0,5 oppstillingsplass per hyttetomt. P-plassen ved O-hytta skal derfor utvides til å romme minimum 12 biloppstillingsplasser. (De øvrige innregulerte p-plassene tilfredsstiller minimum dekningsgrad).
- c) Planutvalget skal påse at parkeringsanlegg med tilhørende adkomst får en tilfredsstillende landskapstilpasning.

For etablering av enkeltstående biloppstillingsplasser langs veg, se bestemmelsenes § 7d.

## § 9 Bestemmelser for spesialområde, privat veg

- a) Administrasjon av drift og vedlikehold av vegen skal skje i henhold til veglovens kap. VII om private veger.
- b) Terreng- og vegetasjonsinngrep i forbindelse med drift og vedlikehold av kjøreveg skal utføres så skånsomt som mulig.
- c) Vegskjæringer/-fyllinger skal revegeteres etter inngrep, vedlikeholdsarbeid etc.
- d) Planutvalget skal påse at vegen får en tilfredsstillende landskapstilpasning.

Oppdragsnr 89-22-0144	Ansvarlig megler Mia Benedicte Lund	Telefon 41 45 20 78	Vår dato 20.09.2022
--------------------------	--	------------------------	------------------------

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

<b>Adresse:</b>	Holmvannet 33, 9537 Tverrelvdalen
<b>Selger(e):</b>	Åshild Haugen Sivertsen / Henning Sivertsen
<b>Matrikkel:</b>	Gnr. 35 Bnr. 1 Fnr. 272 i Alta kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Vennligst fyll ut og returner til [lund@partners.no](mailto:lund@partners.no)

Årlig festeavgift	Kr. 1404	Forfallsdato: 10.06.2022
Restanse festeavgift	Kr. 0,-	
Festeavgift ajour, betalt for år	2022	
Neste regulering av festeavgift	2023	
Festekontrakt utløper dato	31.12.2083	
Rett til fornyelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Reguleres iht. konsumprisindeks?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Mulighet for innløsning av festetomten?	<input type="checkbox"/> Nei	
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen		
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr. 1675	Kontonummer:
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?	Nei	
Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn: Mobil: E-post:	Navn:



	Mobil: E-post:
--	-------------------

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen  
Partners Eiendomsmegling Alta AS

Mia Benedicte Lund  
Eiendomsmegler/Fagansvarlig  
E-post: lund@partners.no Mobil: 41 45 20 78

Vedlagt: Kopi av festekontrakten



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



# Hyttepakken



## Hva inneholder hyttepakken?

Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

## Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

## Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

## Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner.

## Hytteforsikring

Vår standard hytteforsikring sikrer hytten din ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

## Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for hyttepakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved hyttekjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 450 kroner.

## Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

## Priser på Hyttepakken:

Hytte med andelsnummer	6 850 kroner
Hytte med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hytte med eget gnr/bnr	9 900 kroner

*Merk: For alle fritidsboliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til hyttepakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

## Skadedyr

Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i hytten din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne proses- sen for deg.

## Verdibevist

Selges eiendommen med verdibevist på bad, tak eller drenering, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av Våtrom, Yttertak og Drenering hvis det er uttett. Verdibevist er gyldig i fire år forutsatt at kunden til enhver tid har boligen forsikret i If



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

#### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

### Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-  
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av  
blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 89220144

Adresse: Holmvannet 33, 9537 Tverrelvdalen

Betegnelse: GNR 35, BNR 1, fnr 272 i Alta kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--



[illegible]



PARTNERS.NO