Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Skogheim 2
9517 ALTA
Gnr./Bnr.: 38/920
Alta kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 307 m²

Totalt bruksareal (BRA): 307 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Tor Einar Tangen

Signatur inspektør: Tor-Einar Rydheim Tangen

Mobil: 97677897

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for brannteknikske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.04.2025
Referansenummer	15069437
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-25-0047
Hjemmelshaver/selger	Tom Erik Nilsen/Erika Nilsen
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Tom Erik Nilsen og Erika Nilsen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	17.04.2025 21:08

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Skogheim 2
Postnummer/sted	9517 ALTA
Kommune	5601 - Alta
Gnr./Bnr.:	38/920
Tomt	Eiet tomt: 716 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2021		

Byggemåte

Enebolig (med godkjent utleieleilighet) beliggende i Transfarelv, Alta kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte veier, brostein, plenareal, terrasse på terreng og biloppstillingsplass.

Boligbygg oppført i 2021. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Boligen har entrédør med elektrisk kodelås. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass. Peisovn i spisestue. Oppvarming med gulvvarme i alle rom i 1. etasje. Mekanisk balansert ventilasjon.

Enebolig over 2 etasjer bestående av:
1. etasje: To stuer, to kjøkken, spisestue, bad, soverom, omkledningsrom, to entreer og bod.
2. etasje: Stue, to bad, vaskerom, fire soverom, kontor, omkledningsrom, gang og bod.
Utgang fra soverom til balkong.
Utgang fra stue og spisestue til terrasse.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Lite bad		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
Våtrom - Stort bad		Sanitærutstyr / innredning	9	
Våtrom - Bad leilighet		Overflater vegger	10	
Våtrom - Vaskerom		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Overflater gulv	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
Kjøkken - Enebolig		Vannrør	11	
Øvrige rom		Overflater gulv	13	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	14	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Radon		Radon	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Annet	17	
Drenering		Terrengfall fra grunnmur	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	166			166	51
	To stuer, to kjøkken, spisestue, bad, soverom, omkledningsrom, to entreer og bod				Terrasse
2. etasje	141			141	11
	Stue, to bad, vaskerom, fire soverom, kontor, omkledningsrom, gang og bod				Balkong
SUM	307			307	62
	Total bruksareal: 307 m²				

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 297 m2 P-rom og 10 m2 S-rom.

Rapport

Våtrom - Lite bad

Baderom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.
Baderomsplater på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med baklys og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med glassvegg.
Vegghengt dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner - Annet

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 20,6 prosent, ved 22,9 celsius.
TG 2	Overflater vegger	Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vindu og omliggende veggkonstruksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tilstanden kan kartlegges og nødvendige tiltak kan iverksettes.
	Overflater gulv	Det registreres at gulvbelegget har enkelte sprekker og utettheter i overganger. Tettefunksjonen er derfor ikke fullgod. Tiltak må påregnes.

Våtrom - Stort bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Takplater i himling.
Dobbel vegghengt servant med armatur.
Speil med baklys og stikkontakt over servant.
Vegghengt baderomsmøbel.
Dusjnisje.
Vegghengt dusjarmatur.
Badekar med innebygget badekararmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Det observeres sprekk i hjørnet på speil. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Våtrom - Bad leilighet

Baderom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.
Baderomsplater på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med lys og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

TG 2

Overflater vegger

Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Løsningen er ikke fullgod mot eventuelle lekkasjer. Tiltak bør iverksettes.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner

På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) og våtrommets utforming er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent.

Fallforhold (gulv)

Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.
Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.
Plater på veggflater.
Takplater i himling.
Gulvstående innredning.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner - Annet

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 31,3 prosent, ved 27,2 celsius.
TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Servant armatur har automatisk vannkran tilkoblet sensor under servant som er frakoblet. I følger huseier er dette grunnet funksjon er for sensitiv. Tiltak bør påregnes.
	Overflater gulv	Det registreres at gulvbelegget har sprekker og utettheter i overganger. Tettefunksjonen er derfor ikke fullgod. Tiltak må påregnes. Gulvets overflatemateriale er stedvis misfarget. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke etablert sprutsikring i våtsone rundt utslagsvask, som medfører at området ikke er beskyttet mot vannsøl. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken - Enebolig

HTH kjøkkeninnredning.
Innredningen er fra byggeår.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av stein.
Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med ett-greps kjøkkenarmatur.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert platetopp, to stekeovner, oppvaskmaskin, vannkoker, kjøleskap, fryser og kjøleskap med fryser.
Luke til robotstøvsuger i sokkel.
Ventilator innebygd i innredning/platetopp med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med gulvbelegg.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Stein plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Tiltak må påregnes.

Kjøkken - Leilighet

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap med komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i veggplater og takplater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.
Malte veggflater.
Takplater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuff.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat, gulvbelegg og vegg til vegg teppe.
Gulvvarme i alle rom i 1. etasje.
Vegg- og himlingsflater i malte flater, veggplater, takplater og system himling.
Glatte innerdører.
Mekanisk balansert ventilasjon.
Øvrig oppvarming med elektrisitet.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Overflater gulv

Gulvets overflatemateriale har ett hakk i entre og stedvis misfarget på treningsrom. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Gulvlistenes overflatemateriale har enkelte synlige skader. Ifølger huseier er forholdet grunnet feil produksjon fra fabrikant. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Gulvets overflatemateriale er stedvis misfarget under matter. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet vurderes til å av estetisk karakter.

TGIU

Annet

Deler av overflatene i bod og stue i leilighet var ikke tilgjengelig for inspeksjon pga. særlig tungt/store mengder inventar. Det gjøres oppmerksom på at det kan være bygningsdeler som er utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Deler boligen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Loft - uinnredet / råloft

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft.

TGIU

Helhetsvurdering

Det er ingen tilkomstmulighet til kaldtloftet. Bygningsdelen er ikke undersøkt. For å danne seg et bilde av tilstanden, bør det etableres takluke og gjøres ytterligere undersøkelser.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Stålpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i spisestue.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen

TG 3

Ildsteder inne i boligen

Ildsted har ingen underliggende ubrennbar plate. Forholdet kan føre til at glør og gnister treffer brennbart materiale/gulvet når ildstedet brukes.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2

Innvendige trapper

Trappen har stedvis knirk. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 2. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og gang.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Etasjeskiller - 1. etasje

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Stue og entre.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra byggeår.
Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert på bad.
Hovedstoppekran er plassert i omkledningsrom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Fordelerskap i leilighet for rør-i-rør system er plassert på bad.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på omkledningsrom.
Varmtvannsbereder til leilighet på 198L (fra 2022) plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 281L (fra 2021) plassert på omkledningsrom.
Mekanisk avtrekk (fra byggeår) på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk er plassert over himling på bod.
Balansert ventilasjon for leilighet (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

Radon

TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer plassert omkledningsrom.
Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Forekommer det at sikringer løses ut: Aldri.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ja.

Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el -kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Konstruksjon - Annet

TG 2 | Fasader ink. kledning

Vindusomraming mangler stedvis overflate behandling. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan medføre redusert levetid. Tiltak må påregnes.

Til informasjon:
Ifølger huseier er mangler ett strøk maling deler av boligen. Fasade med inngangspart til eneboligen er ferdig malt.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås.
Overbygg over entrédør.
Vinduer med karmer av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Dører

TG 2 | Vinduer

Det observeres manglende renskjæring av vindsperre rundt vinduer og terrasserdører. Forholdet er av estetisk karakter.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takplater av metall fra byggeår.
Pipe helkledd i metall med pipetopp.
Renner og nedløp i metall.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger - Skorsteiner over tak

TGIU | Takgjennomføringer

Takgjennomføringer er ikke undersøkt på grunn av sikkerhetsmessige forhold.

Inspeksjonsmulighet

Yttertaket ble kun vurdert fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige forhold. Vurderingen er derfor i hovedsak basert på informasjon om yttertakets alder og eventuelle observasjoner gjort fra innsiden, med den begrensning dette innebærer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvendt balkong på 11 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av plast.
Balkongen har utvendig stikkontakt.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG 2 Annet

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på 51 m2.
Terrasse i trekonstruksjoner.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer) - Platting på terreng - Annet

TGIU Fundamenter

Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjor at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong.
Støpt plate på mark.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Grunnmur

TGIU Byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

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

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Alder - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

TG 2 Terrengfall fra grunnmur

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren ved leiligheten. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

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

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Brannteknikske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens brannteknikske forhold opp mot dagens byggteknikske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av brannteknikske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Er det avdekket at det er utført arbeider på brannskillende konstruksjoner som ikke er dokumentert: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,37 meter og i entre er takhøyden målt til 5,32 - 6,67 (skråtak) meter.

2. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,50 - 3,85 (skråtak) meter og på bad er takhøyden målt til 2,41 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt bilde og FDV-dokumentasjon, datert: 05.04.2022, 05.05.2022, 10.10.2022, 16.11.2022 og 31.05.2023.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 01.04.2022, arbeidene gjelder installasjon av bolighus med leilighet ihht. tilbud og endringsordrer.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke utført.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 01.04.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

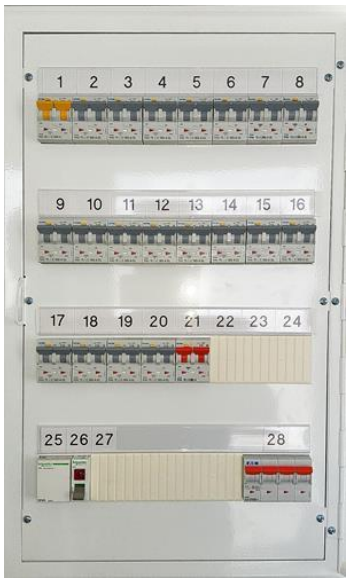
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringsskap enebolig]

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringsskap leilighet]

Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk lite bad]

Overflater gulv - [Sluk omkledningsrom]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advanti & Partners Alta AS	Oppdragsnr.	89250047
Adresse	Skogheim 2		
Postnr.	9517	Sted	ALTA
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 5 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind Forsikring	Polise/avtalenr	35394428
Selger 1 Fornavn	Tom	Etternavn	Erik Nilsen
Selger 2 Fornavn	Erika	Etternavn	Nilsen

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 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 / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja 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 / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. 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 / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. 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 13.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

16.1 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 Kommentar

17. 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Godkjent utleiedel på 43 m2

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Gjerde/vegg mellom garasje og hus hos nabo

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. 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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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 Forsikrings 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. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. 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.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	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 næringseiendom, 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Skogheim 2

Nabolaget Saga/Nerskogen/Transfarelv - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Saga skole Linje 40, 43, 45, 218	4 min 0.3 km
Alta lufthavn	8 min

Skoler

Saga skole (1-4 kl.) 108 elever, 9 klasser	6 min 0.4 km
Tverrelvdalen skole (1-10 kl.) 153 elever, 14 klasser	5 min 4.1 km
Alta ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 35 klasser	13 min 6.8 km
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 22 klasser	15 min 7.3 km
Alta videregående skole/Àlttà joat... 900 elever	13 min 6.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

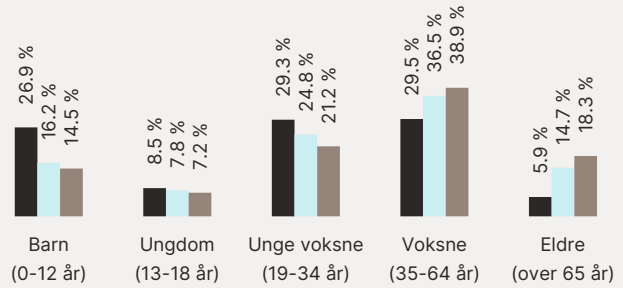
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Saga/Nerskogen/Transfarel...	1 933	726
Alta	16 890	7 835
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Saga barnehage (1-5 år) 75 barn	5 min 0.5 km
Kronstad barnehage (1-5 år) 41 barn	22 min 2 km
Snehvit barnehage (1-5 år) 43 barn	9 min 3.9 km

Dagligvare

Coop Extra Kronstad	14 min
Rema 1000 Elvebakken Post i butikk	6 min 2.8 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

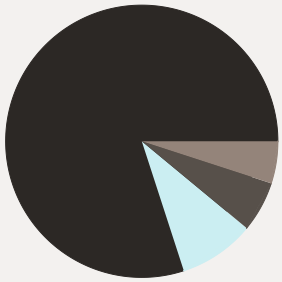
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Nerskogen idrettspark kunstgres... Fotball	5 min 0.4 km
Saga skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km
Feel24 Kronstad	22 min
Spenst Alta	14 min

Boligmasse

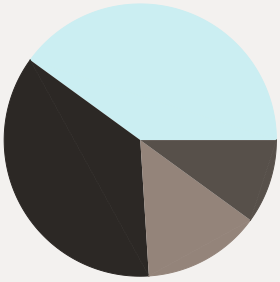


- 80% enebolig
- 9% rekkehus
- 5% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

AMFI Alta	13 min
Boots apotek Elvebakken	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 10% 16-18 år

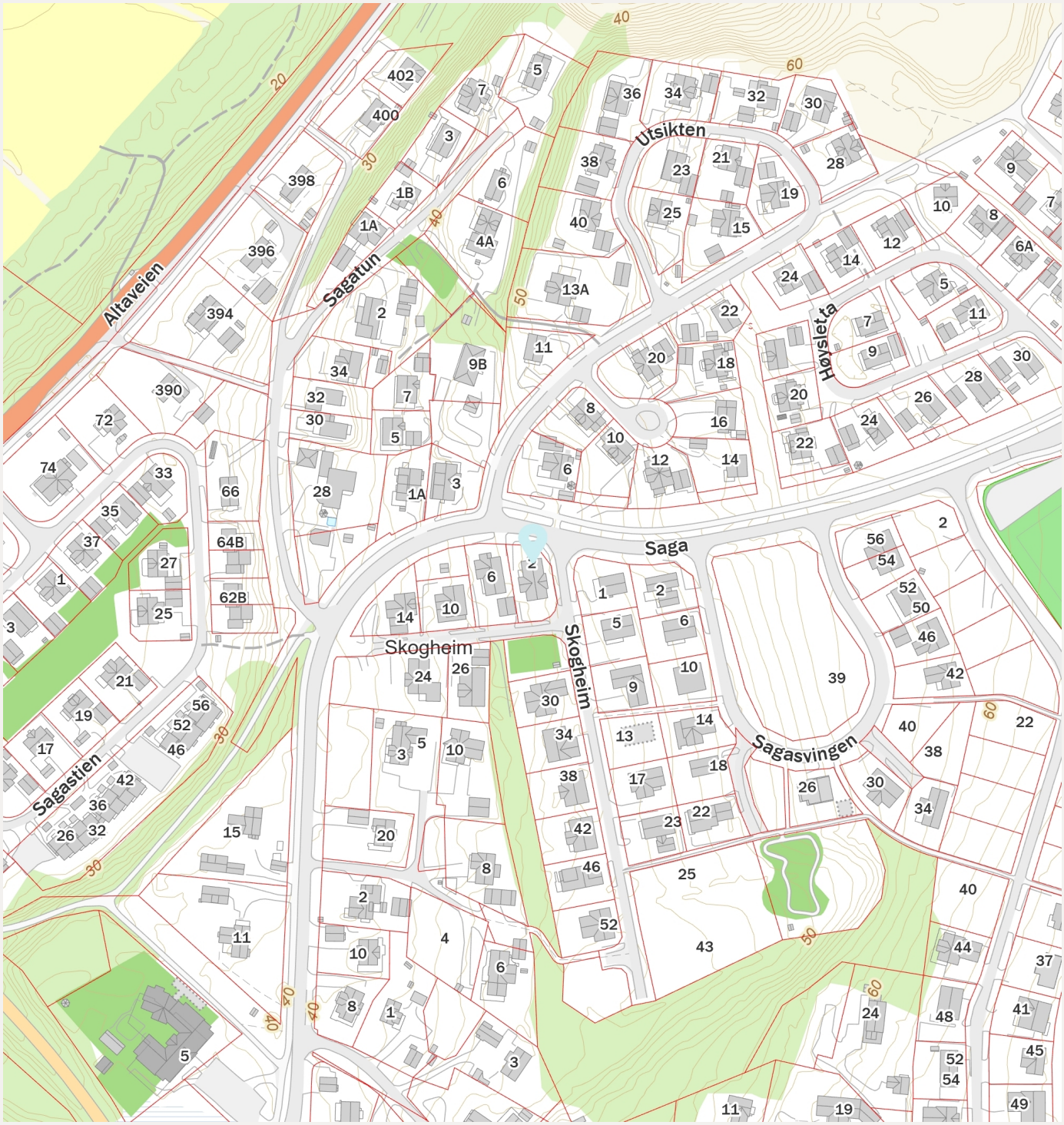
Familiesammensetning

- Saga/Nerskogen/Transfarelv
- Alta
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

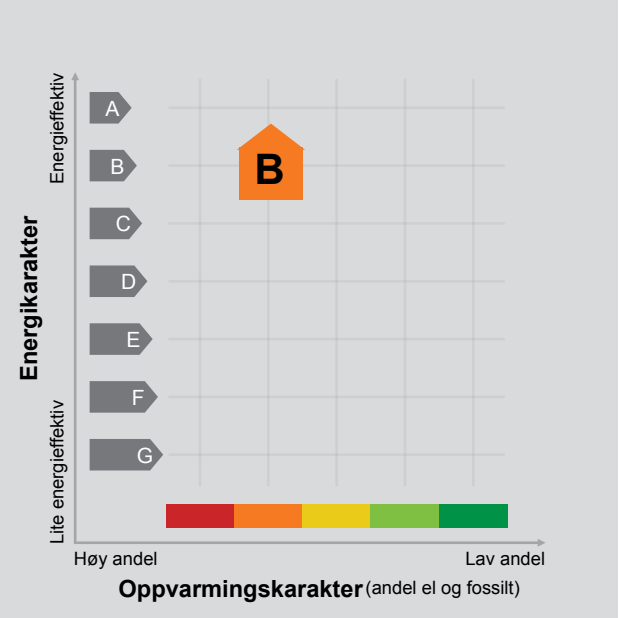
FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Skogheim 2
Postnummer	9517
Sted	ALTA
Kommunenavn	Alta
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	920
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300806875
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	66e159d0-aa03-4d71-9a9f-429945a195b1
Dato	17.11.2023



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.

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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	327
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogheim 2
Postnummer: 9517
Sted: ALTA
Kommune: Alta
Bolignummer: H0101
Dato: 17.11.2023 20:30:49
Energimerkenummer: 66e159d0-aa03-4d71-9a9f-429945a195b1

Kommunenummer: 5403
Gårdsnummer: 38
Bruksnummer: 920
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300806875

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Alta kommune
Tekniske tjenester
Oppmåling og byggesak

XL-BYGG MATHISEN & CO AS

Rurveien 7

9515 ALTA

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
Pål Bakken	2020/2964-10	Karina Kroken	23.04.2024

Ferdigattest - nybygg bolig med sekundærleilighet - gnr/bnr 38/920

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

Byggested (Gnr/bnr):	38 / 920
Adresse:	Skogheim 2, 9517 ALTA
Tiltakets art:	Nybygg bolig med sekundærleilighet
Tiltakshaver:	Erika Nilsen
Ansvarlig søker:	XL-BYGG MATHISEN & CO AS

Saksopplysninger:
Deres søknad datert: 21.04.20
Tillatelse til tiltak datert: 19.05.20

Anmodning om ferdigattest mottatt her: 12.04.24

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
Alta kommune

Ann Elisabeth Karlsen
fagansvarlig byggesak

Karina Kroken
ingeniør, byggesak

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.

Kopi til:
Tom Erik Nilsen Sagabrinken 36

Alta kommune

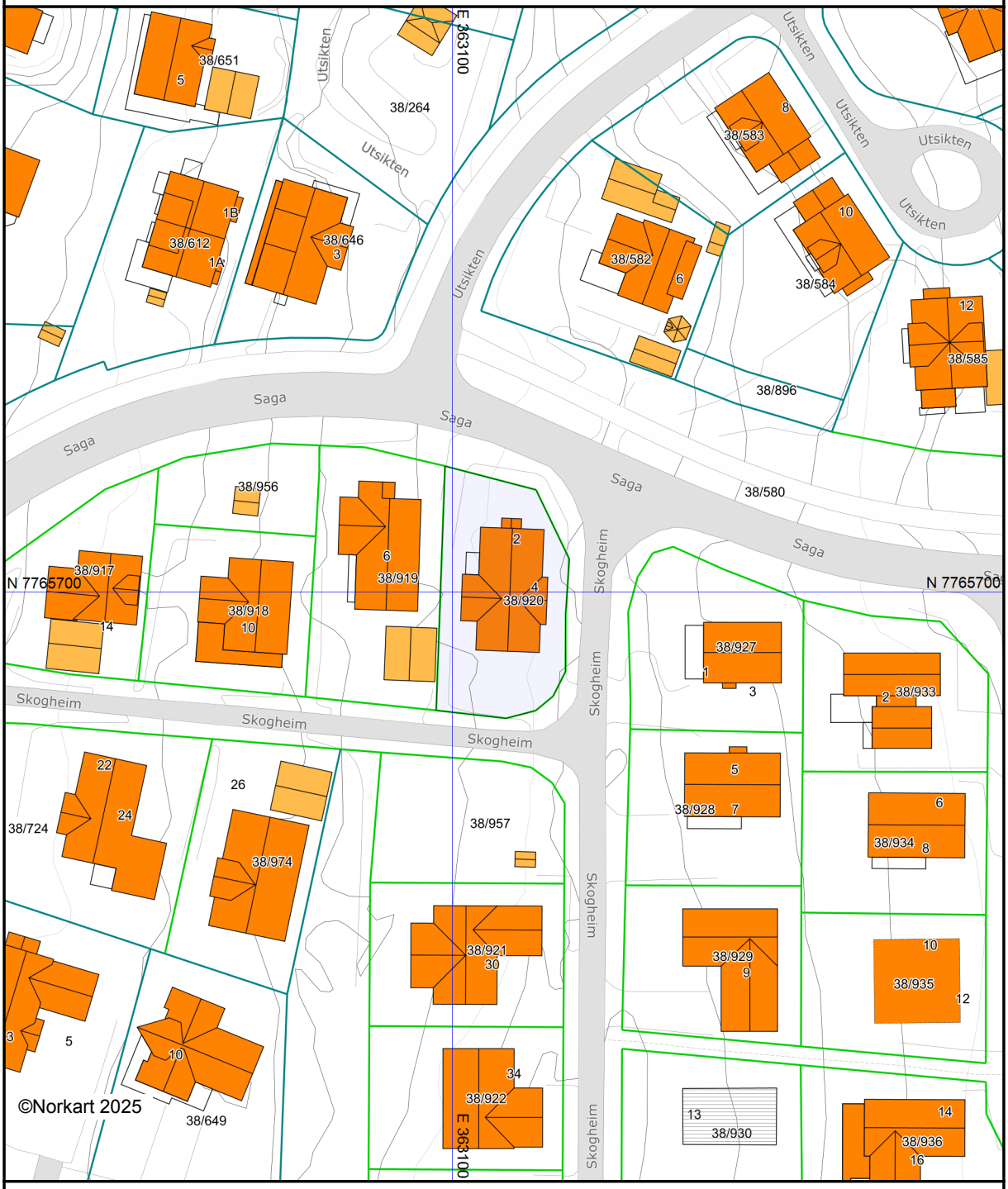
Grunnkart

Eiendom: 38/920
Adresse: Skogheim 2
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

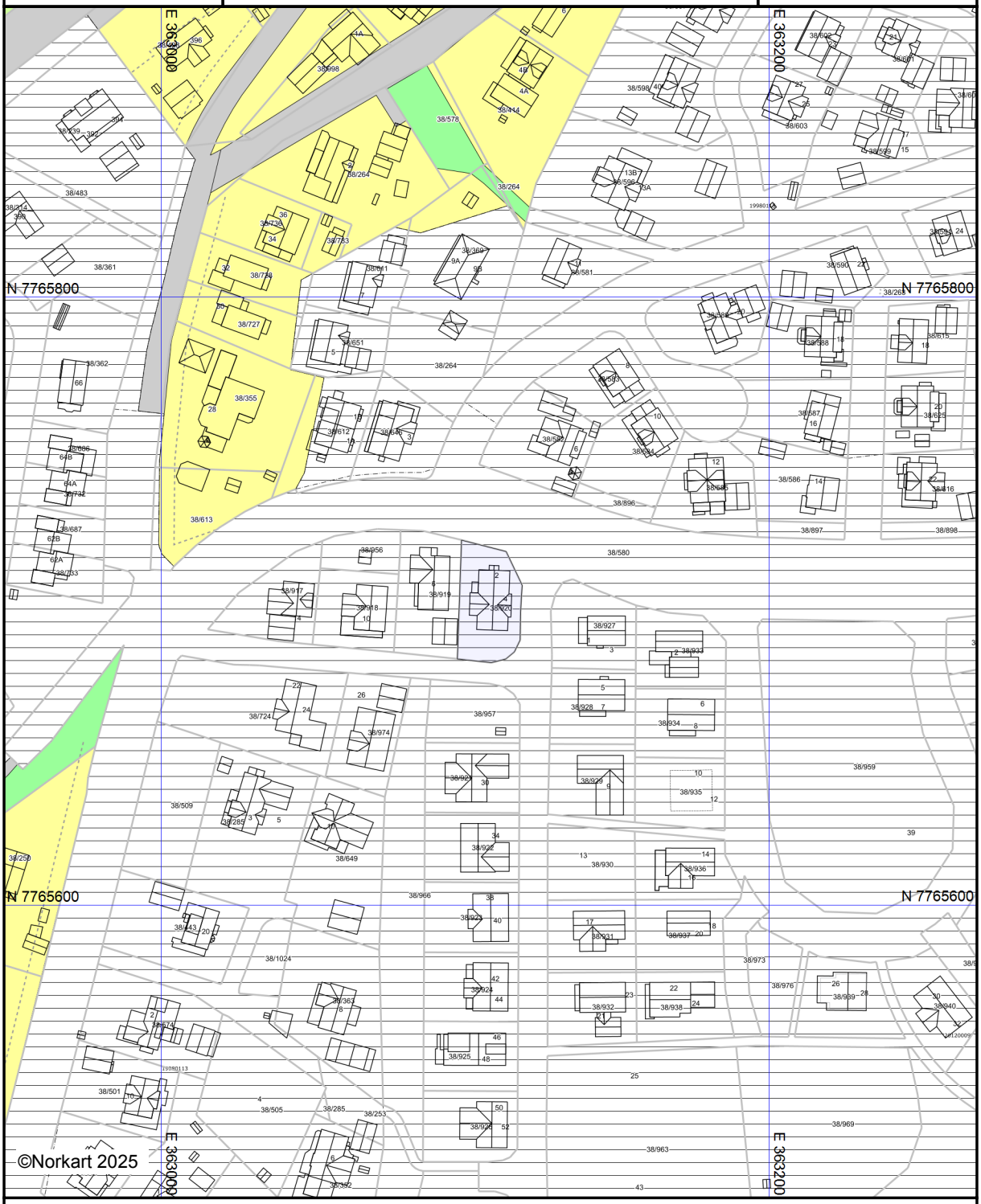
Alta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/920
Adresse: Skogheim 2
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:2000

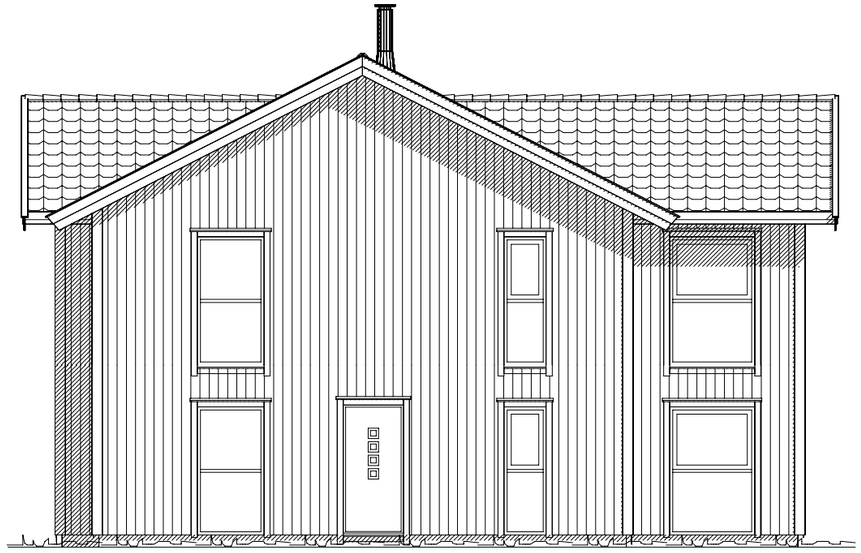
N

UTM-35

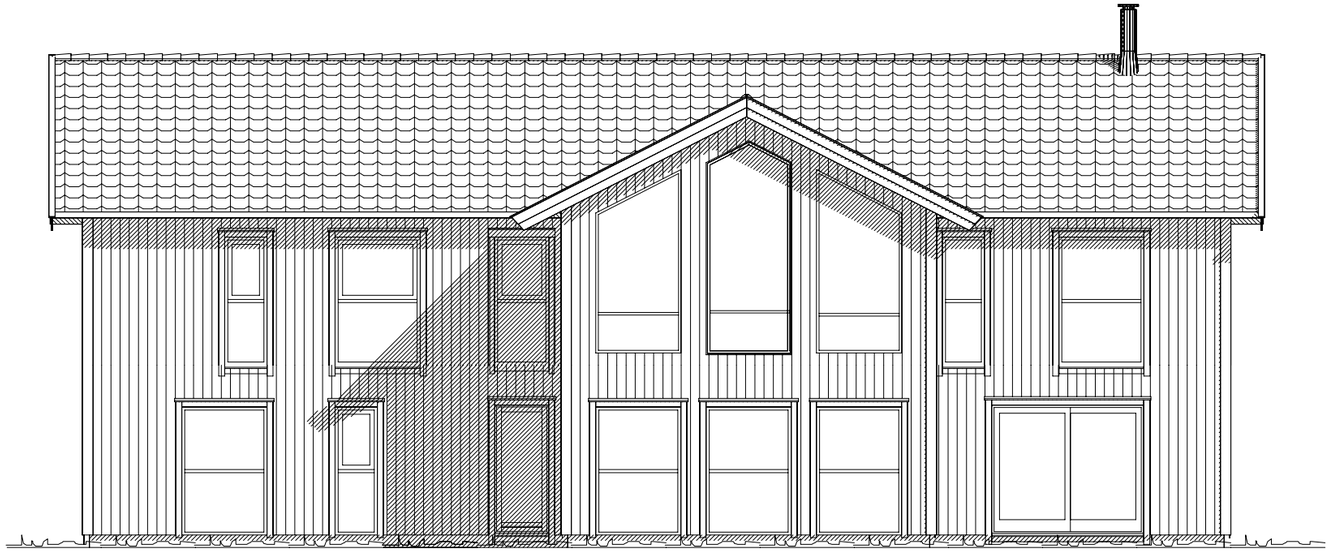


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

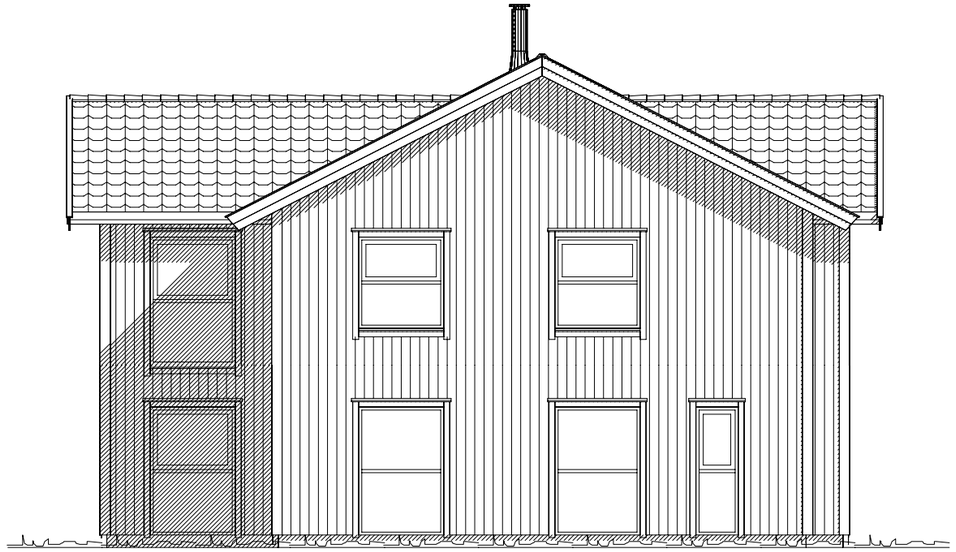
Fasade mot øst



Fasade mot nord



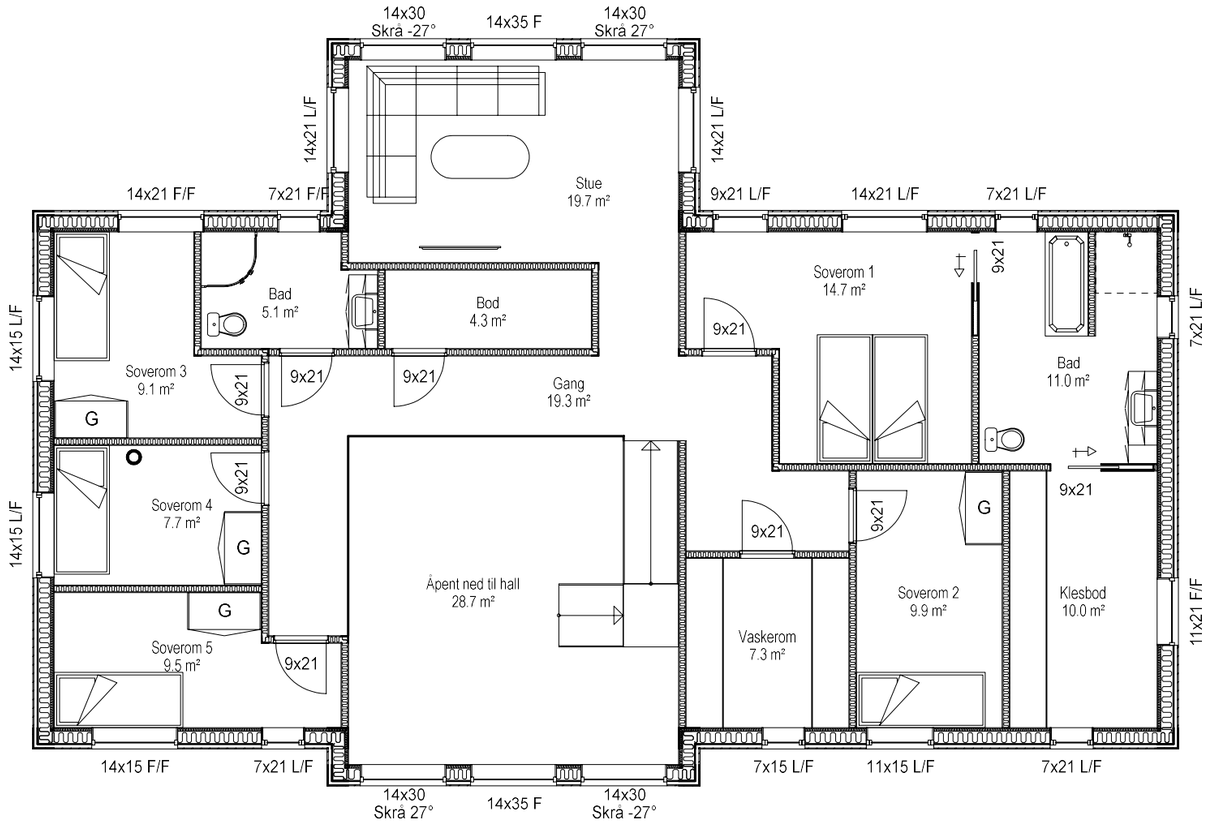
Fasade mot vest

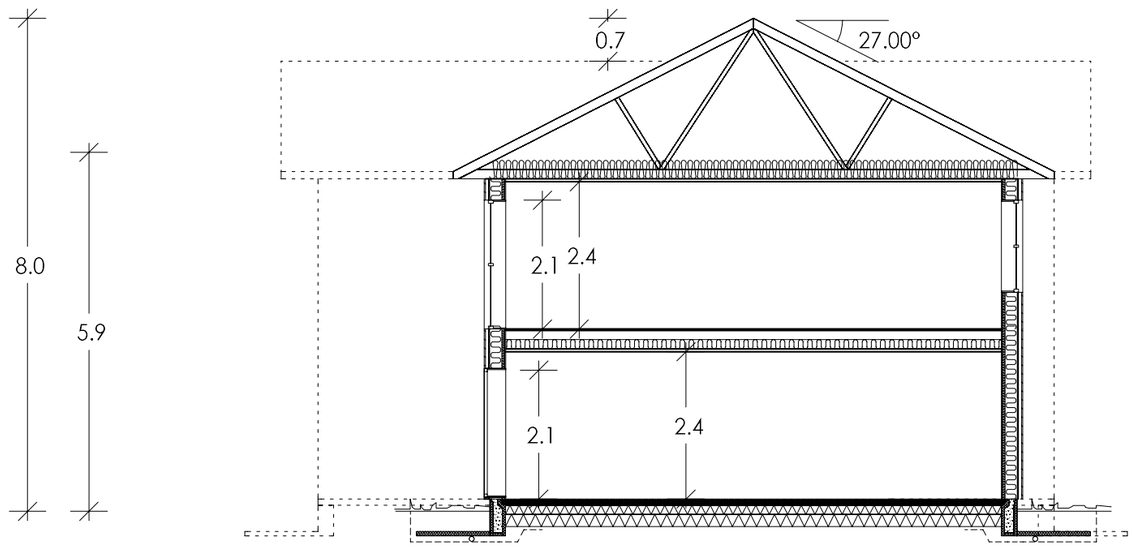


Fasade mot sør

DATA DESIGN SYSTEM
A NEMETSCHEK COMPANY

Tiltakshaver:	Erika og Tom Erik Nilsen	DATO	
Byggeplass:	Skogheim 2	TEGN.	
Kommune:	Alta	MÅL	1 : 100
G.NR: 38	B.NR. 920	PROSJ.NR.	PB027
XL BYGG MATHISEN & CO	Fasader	TEGN. NR.	502

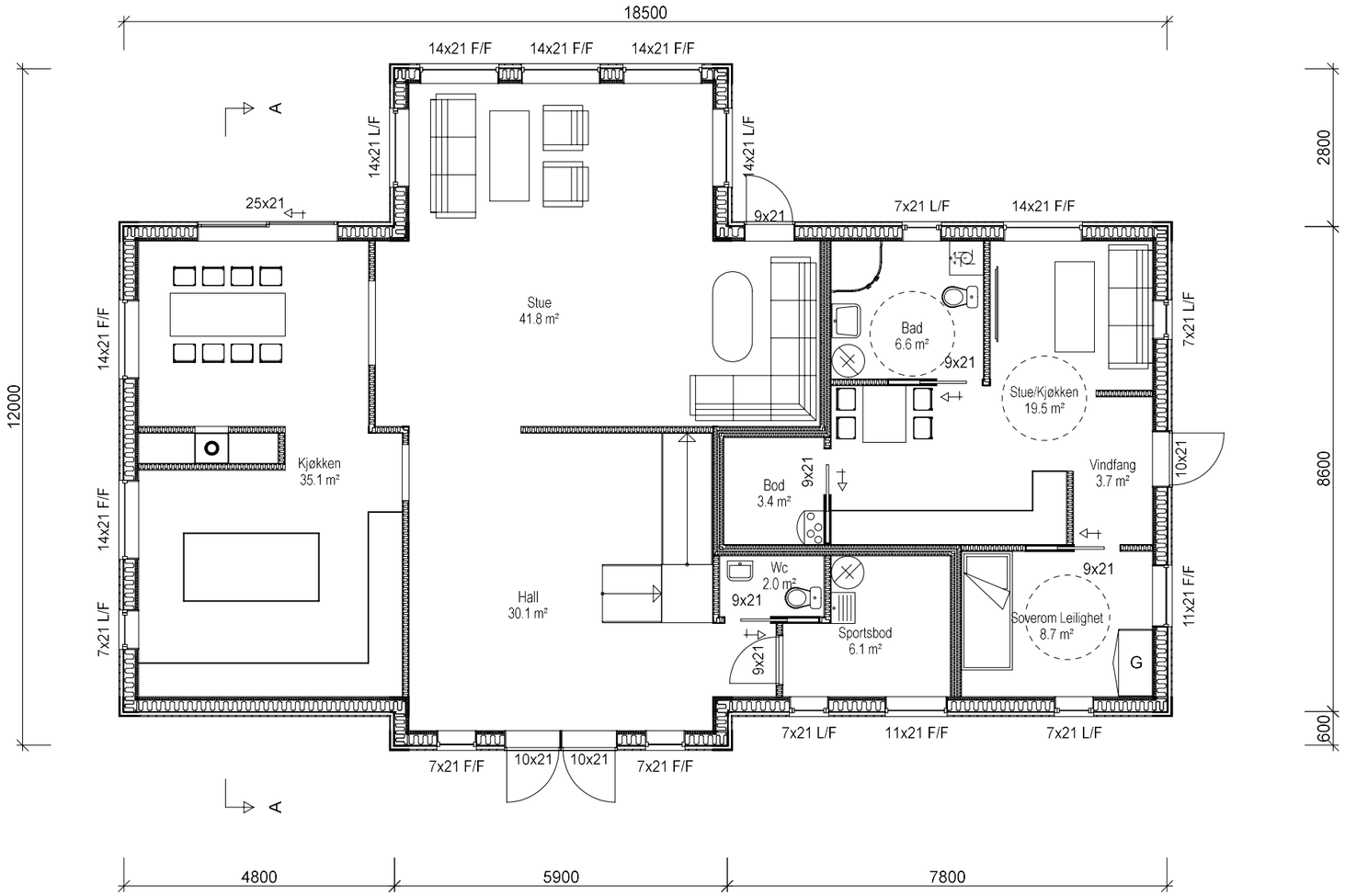




Snitt A-A

DATA DESIGN SYSTEM
A NEMETSCHEK COMPANY

Tiltakshaver:	Erika og Tom Erik Nilsen	DATO	26.03.2020
Byggeplass:	Skogheim 2	TEGN.	Pål
Kommune:	Alta	MÅL	1 : 100
G.NR: 38	B.NR. 920	PROSJ.NR.	PB027
XL BYGG MATHISEN & CO	Plan 2. etg og Snitt A-A	TEGN. NR.	503



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm	
	Pr etasje	Sum BRA
Bileilighet	43.4	43.4
1. etasje	163.7	163.7
2. etasje	163.7	163.7
SUM :	327.4	327.4
BYA :	179.2	179.2

DATA DESIGN SYSTEM
A NEMETSCHEK COMPANY

Tiltakshaver:	Erika og Tom Erik Nilsen	DATO	26.03.2020
Byggeplass:	Skogheim 2	TEGN.	
Kommune:	Alta	MÅL	1 : 100
G.NR: 38	B.NR. 920	PROSJ.NR.	PB027
XL BYGG. MATHISEN & CO	Plan 1 etg	TEGN. NR.	501

Utskriftsdato: 26.03.2025

Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5601	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	920	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogheim 2, 9517 ALTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring ihht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

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

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

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

- Landbruksområder

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)

- Park/Turvei
- Friområde
- Badeområde

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

- Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare

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

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

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

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

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)

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

LINJER OG PUNKT

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan (PBL 2008)

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

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

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

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

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)

- Forsvaret
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)

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

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

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

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

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

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)

- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggingrense nåværende
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008

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

Kommuneplan (PBL 2008)

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

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

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

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

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

		Ulike typer militære formål
		Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)

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

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

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

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

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

Linje- og punktsymboler(PBL2008)

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

Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 26.03.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	5601	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	920	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Skogheim 2, 9517 ALTA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5601	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	920	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogheim 2, 9517 ALTA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2021-2040
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 716 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_10 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20120009
Navn	Detaljregulering for Skogheim boligområde

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/2575/20120009_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 715 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BFS2
	Delareal 57 m^2 **RPHensynsonenavn** H220

Områdeanalyse

Eiendom	5601 38/920		
Utskriftsdato	26.03.2025	**Antall datasett**	72

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

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

10 Berørte datasett

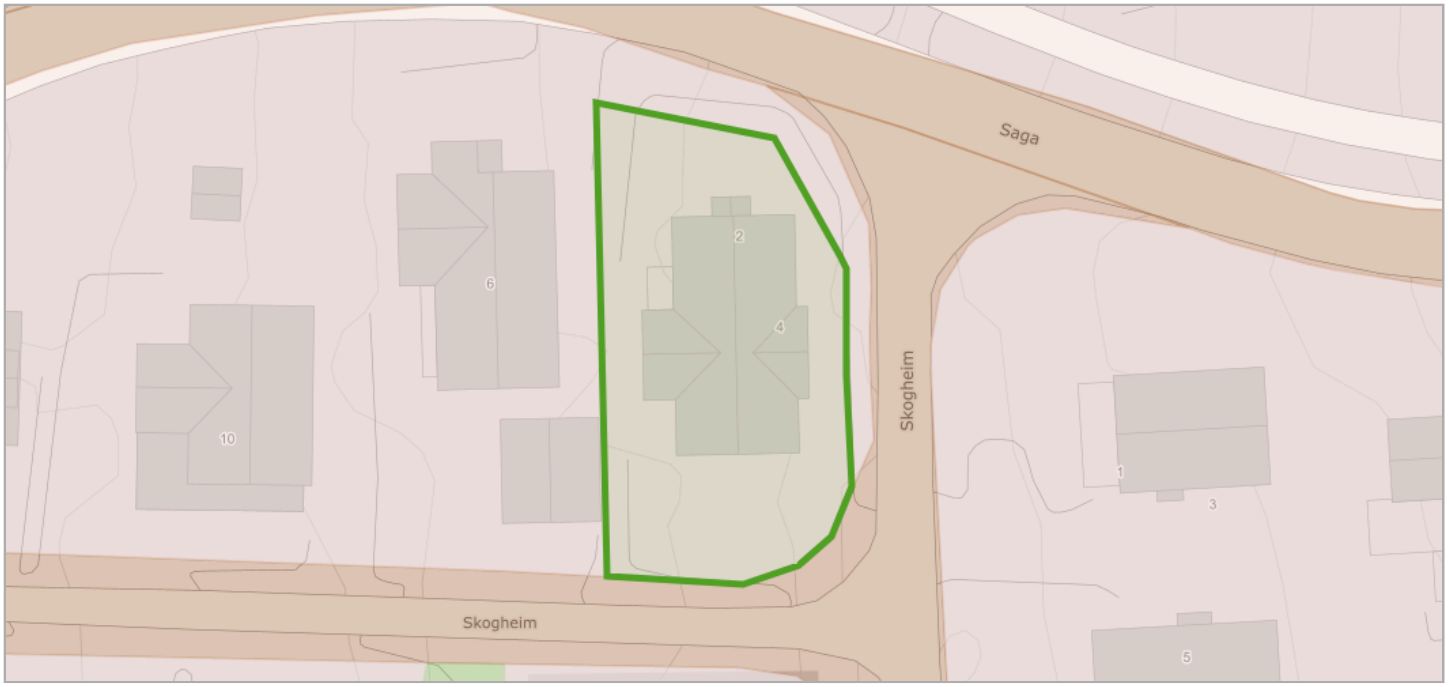
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Tettsteder
- Grus og pukk
- Marin grense
- Radon
- Reindrift reinbeiteområde
- Vernskog

62 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 50M Belte
- Aktsomhetskart for snøskred
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byløypa
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Flom - aktsomhetsområder
- Forurenset grunn
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Korallrev
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kvikkleire
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Snøscooterløyper
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Aktsomhetskart for jord og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- FKB-Arealbruk
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Hoved- og biled
- Jordkvalitet
- Kjellerfrie soner
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Laksefjorder
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.03.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

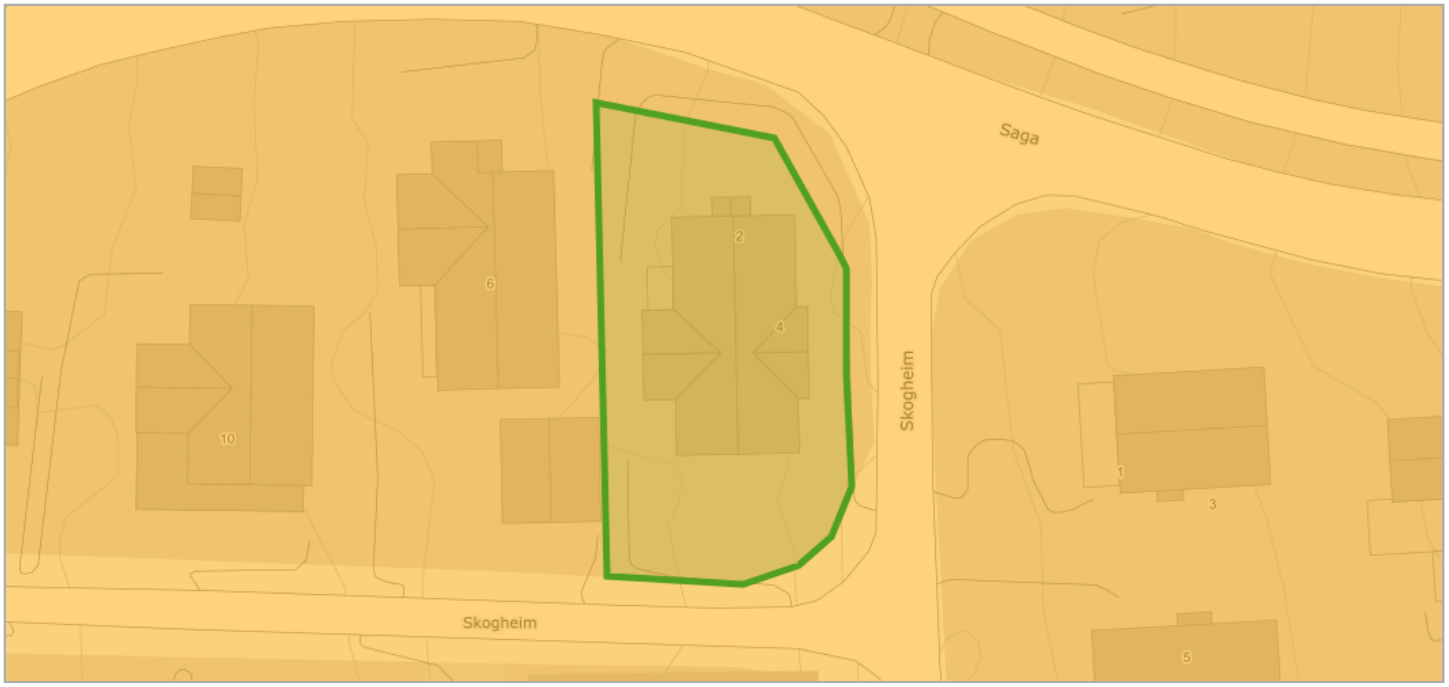
- Bebyggelse
- Skog
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.03.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Sand og grusregistrering
Sand og grusregistrering

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

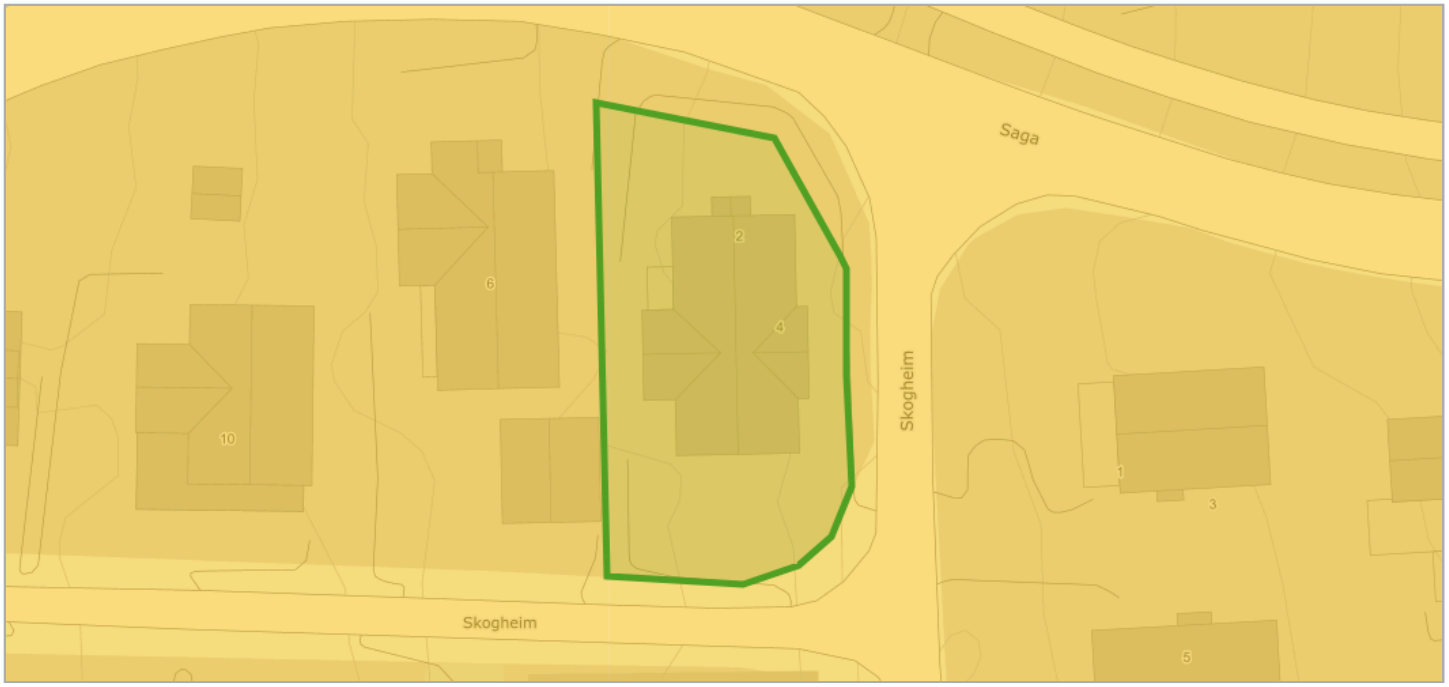
Se detaljer hos GeoNorge (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/a26e57bc-15bd-46db-8504-6c6ed1e7c501)

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
2012040	Nerskogen	-

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Breelvavsetning

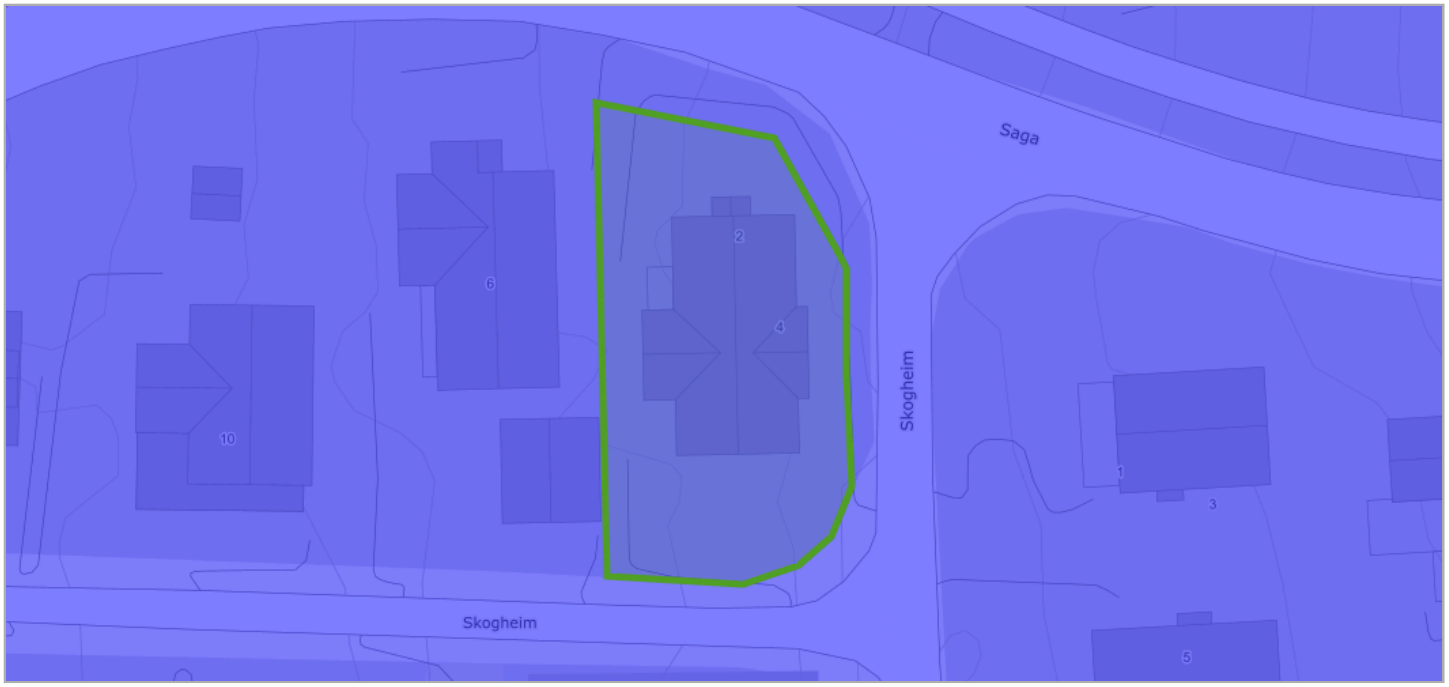
Se detaljer hos GeoNorge (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/3de4ddf6-d6b8-4398-8222-f5c47791a757)

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann	Antall
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial	2

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.03.2025



Om datasettet

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

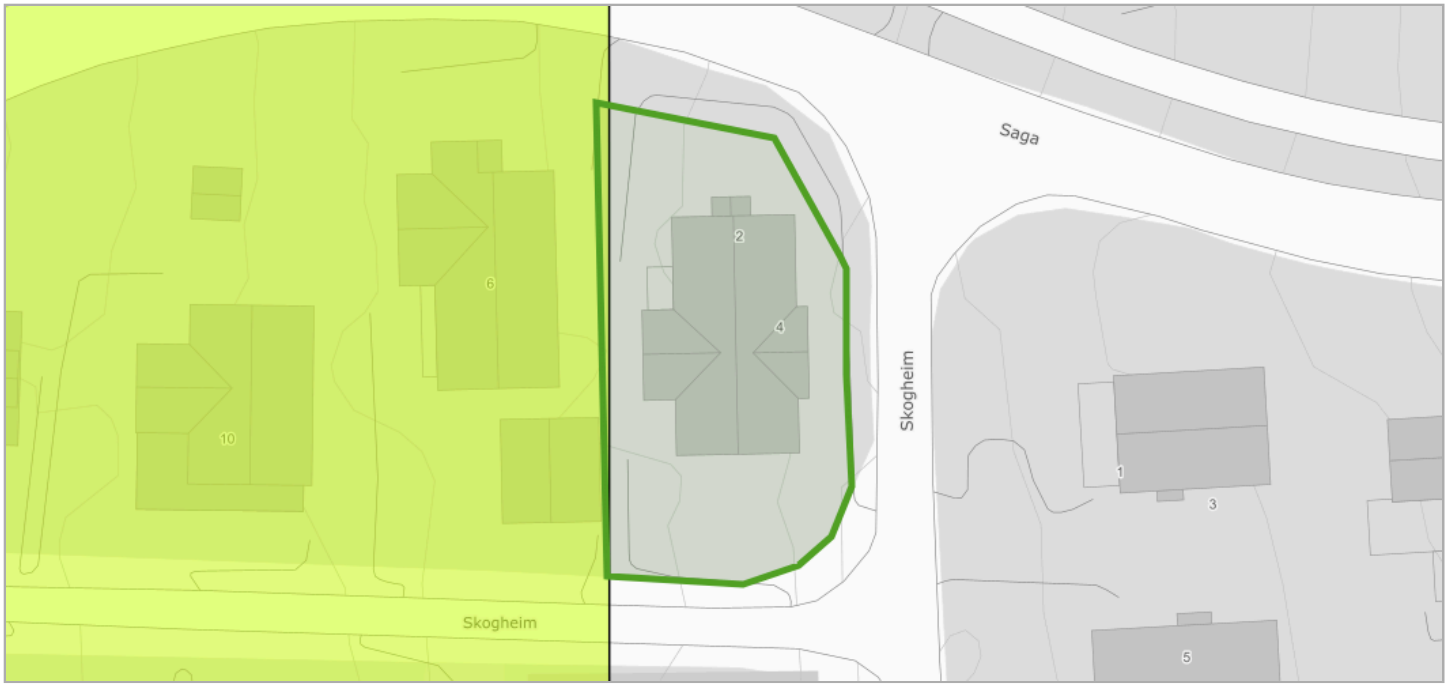
Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

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

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.03.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Middels

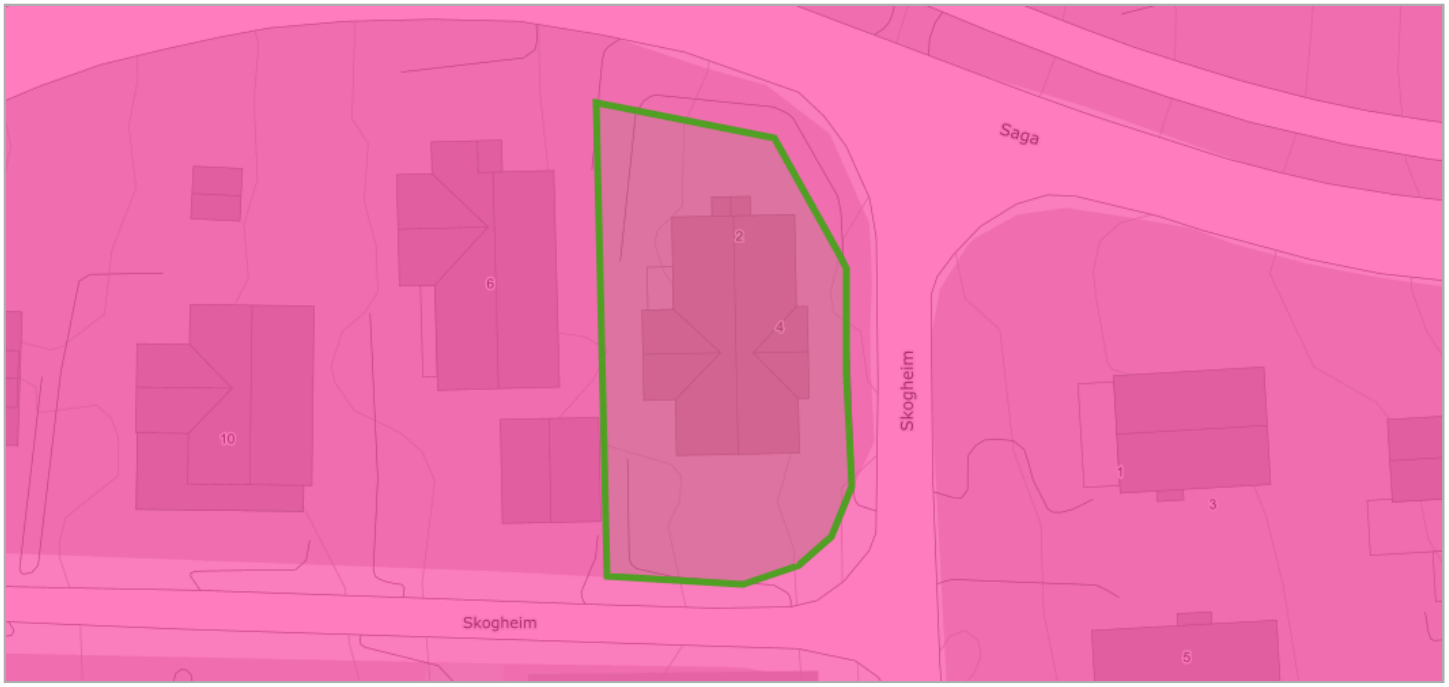
Se detaljer hos GeoNorge (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/641a81c2-9354-473b-b8f0-2b1e2ab3930a)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
- Høy

Se detaljer hos GeoNorge (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/dc0605f3-2301-4abe-a91f-6da42464c281)

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	20.03.2025

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

Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
YQC

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	20.03.2025

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

Tegnforklaring

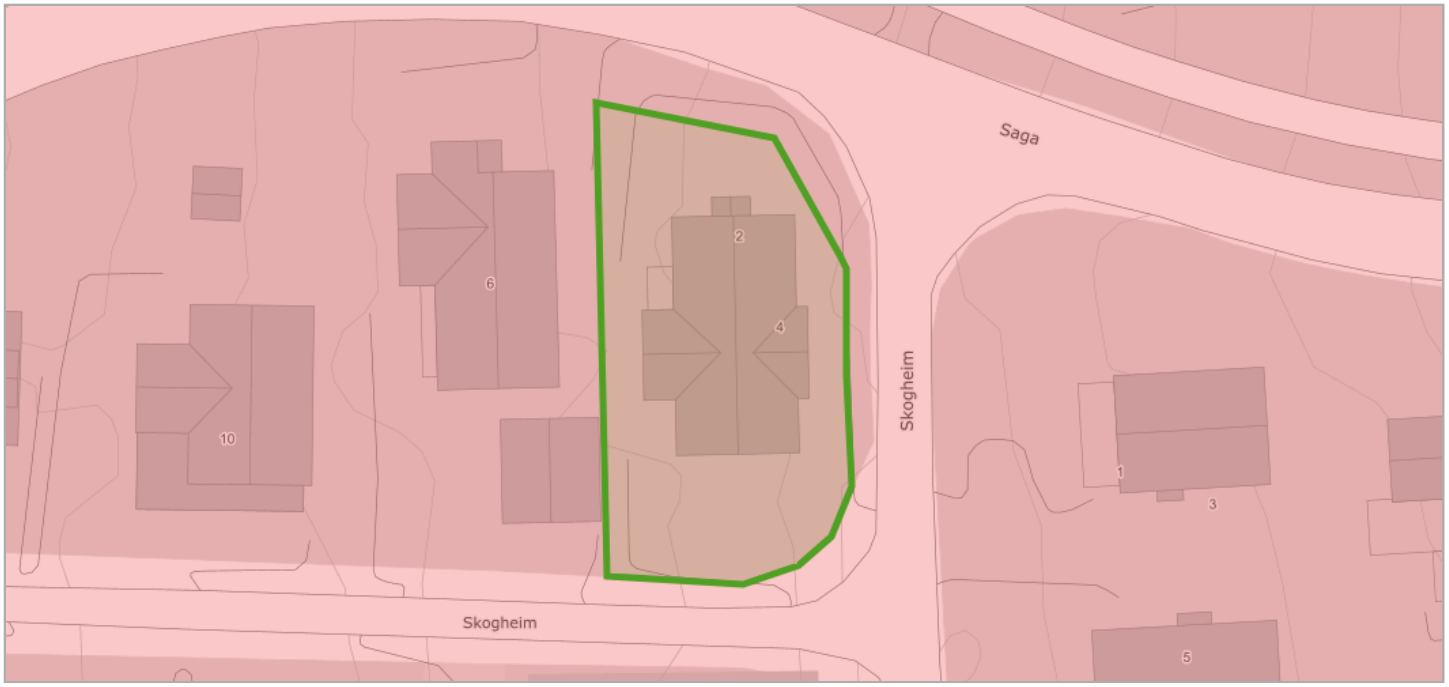
Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
Y

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	20.03.2025



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

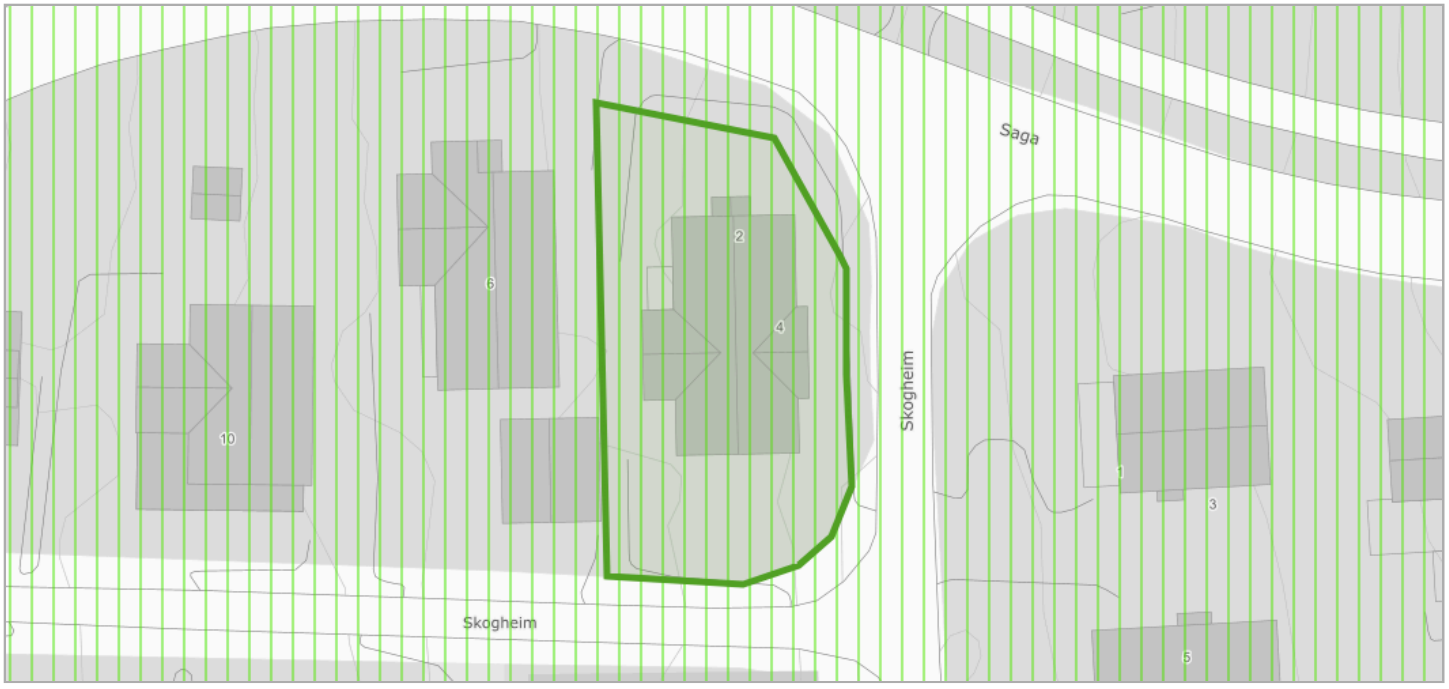
Se detaljer hos GeoNorge (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/5c8a7979-9400-4e5b-8120-282a2bac271d)

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
8542	Alta	15931	9.8119409857075

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot nord

Se detaljer hos GeoNorge (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/1ee8b824-809a-41f9-8877-01bb717cbd8f)

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	715.6
Etablert dato	24.10.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	05.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	38/920
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	09.09.2022 09.09.2022	2019/4866		38/580, 38/919, 38/920
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	20.05.2020 20.05.2020	2019/4866		38/580, 38/919, 38/920
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	38/920
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	19.11.2019 19.11.2019	2019/4866		38/580, 38/613, 38/724, 38/917, 38/918, 38/919, 38/920, 38/956
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	15.10.2019 15.10.2019	2019/4866	Tinglyst 24.10.2019	38/253 (-715,7), 38/920 (715,6) 38/580, 38/919

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7765701.85	363102.89		Ja	715.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN TOM ERIK F050798*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skogheim 2 9517 9517 ALTA	Bosatt (B)
NILSEN ERIKA F240699*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skogheim 2 9517 9517 ALTA	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Skogheim 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9517 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	303 Transfarelv	Tettsted	8542 Alta

Valgkrets	3 Elvebakken		

Vegadresse: Skogheim 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9517 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	303 Transfarelv	Tettsted	8542 Alta
Valgkrets	3 Elvebakken		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300806875		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	23.04.2024

1: Bygning 300806875: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 23.04.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	328
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	328
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	360
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	360
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	179
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	19.05.2020	25.05.2020
Midlertidig brukstillatelse	15.10.2021	13.05.2022
Ferdigattest	23.04.2024	23.04.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogheim 2	H0101	38/920	43	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Skogheim 4	H0101	38/920	284	6	2	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	164	0	164	180	0	180
H01	2	164	0	164	180	0	180

Utskriftsdato: 26.03.2025

Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	5601	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	920	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogheim 2, 9517 ALTA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	7 566 000,00 kr
Skatt	15 888,00 kr
Antall boenheter	2
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	3 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Alta kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Planens navn	**Detaljregulering for Skogheim boligområde**
Arkivsak	**15/5948**
Planid	**2012-20120009**
Vedtatt	**11.05.17**
Mindre endring	**16.06.20 (sak 2020/3649)** **01.11.23 (sak 2023/67455)** **02.08.24 (sak 2023/69095)** **04.09.24 (sak 2024/10625)**

§ 1. Planens intensjon

Bestemmelser	*Retningslinjer*
Definisjon: Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil bla si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.	***Definisjon:*** *Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser*
Planens hensikt er å: • Legge til rette for boligbebyggelse (eneboliger og rekkehus) med tilhørende teknisk infrastruktur, gang- og sykkelveier, stier, lekeplasser og grøntområder (vegetasjonsskjermer). • Sikre framtidig arealbehov for Saga skole (bygningsmasse med tilhørende utearealer). • Avklare trafikale løsninger til og fra planområdet for både bil- og kollektivtransport, samt myke trafikanter.	

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelser	***Retningslinjer***
Det regulerte området er vist på plankart med arealplan-ID 2012-20120009 datert 26.04.17.	*Området er regulert til følgende formål iht. pbl. § 12-5:* *<u>Bebyggelse og anlegg (nr. 1)</u>* - *Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)* - *Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)* - *Blokkbebyggelse (BBB)* - *Forretning (BF)* - *Offentlig tjenesteyting (BOP)* - *Idrettsanlegg (BIA)* - *Skiløypetrasé (BST)* - *Energianlegg (BE)* - *Telekommunikasjonsanlegg (BTK)* - *Snødeponi (SNØ)* - *Uteoppholdsareal (BUT)* - *Lekeplass (BLK)* *<u>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (nr. 2)</u>* - *Vei (SV)* - *Kjørevei (SKV)* - *Fortau (SF)* - *Gang- og sykkelvei (SGS)* - *Gangvei/gangareal (SGG)* - *Annen veigrunn, tekniske anlegg og grøntareal (SVT og SVG)* - *Kollektivanlegg og -holdeplass (SKA og SKH)* - *Kollektivtrasé (STK)* *<u>Grønnstruktur (nr. 3)</u>* - *Naturområde (GN)* - *Vegetasjonsskjerm (GV)* *<u>Hensynsoner (jf. § 12-6)</u>* - *Støysone, rød sone iht. T1442 (H210)* - *Støysone, gul sone iht. T-1442 (H220)* - *Høyspenningsanlegg (H370)*

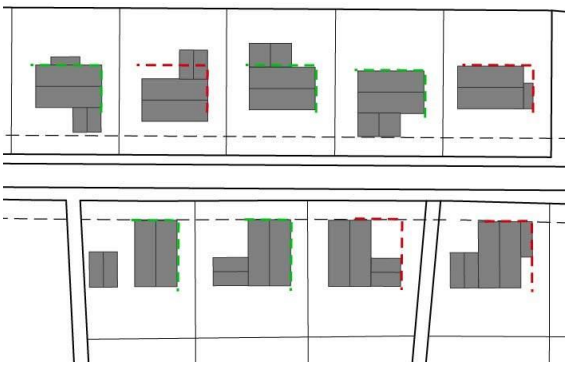
§ 3. Generelle bestemmelser

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.1 Planens virkning for tidl. vedtatte planer Reguleringsplanen går foran overlappende areal i følgende vedtatte reguleringsplaner, jf. pbl § 1-5 andre ledd: a) Planid 19980018, vedtatt 12.05.97 b) Planid 19980113, vedtatt 08.09.98 c) Planid 19980114, vedtatt 23.02.99 d) Planid 19980015, vedtatt 09.05.00 e) Planid 20030005, vedtatt 06.12.04 f) Planid 20050035, vedtatt 01.10.07 g) Planid 20050042, vedtatt 04.09.06 h) Planid 20050043, vedtatt 23.11.09	*Planbeskrivelsens kap 2.3.4 omtaler virkningene for gjeldende reguleringsplaner nærmere.*
3.1 Rekkefølgekrav Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye boliger, skal følgende være ferdigstilt: a) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt snøopplag i, og i tilknytning til, boligområdet. Søknad om tillatelse for VVA-anlegg skal inneholde redegjørelse om støy fra bygg- og anleggsvirksomheten jf. kap. 3.7. b) Lekeplasser; f_BLK1-3. c) Gjerder mot grønnstruktur (o_GV1-6) og gangveier (o_SGG1-6), for de bolig-tomter som grenser til nevnte formål. d) Støyskjerming for uteoppholdsareal på boligtomter omfattet av støysoner, jf. § 7.1. e) Støygjerdet innenfor eller i formålslinje for o_BOP2 mot Sagaholtet må være på plass før etablering av boliger i BFS17-19.	*<u>Rekkefølge på tiltak</u>* *Hensikten med bestemmelsen er at infrastrukturen skal være ferdigstilt i nødvendig grad før feltet tas i bruk. Bestemmelsen skal også sikre at offentlige VAO-ledninger utenfor planområdet har nødvendig kapasitet til å håndtere boligfeltet.* *<u>Lekeplassameie</u>* *Alle nye tomter innenfor planområdet defineres som eiere/brukere av f_BLK1-3. Kommunen etablerer et sameie før tildeling av tomtene, som gir tomtekjøperne et eierforhold til lekeplassene.* *<u>Støyutredning</u>* *Egen støyutredning er vedlagt planbeskrivelsen*
3.2 Stedlig vegetasjon a) Stedlig vegetasjon skal kunne utvikle seg og framstå som et skjøttet skogsområde. b) Annen bruk av området enn til grønnstruktur og vegetasjonsskjerm (for eksempel snauhogst til leke-/aktivitetsarena) er ikke tillatt uten at dette er vurdert og godkjent gjennom plan-/	*<u>Skogskjøtsel</u>* *Det er tillatt å tynne og stelle skogen i grønnstruktur og vegetasjonsskjerm etter følgende kriterier:* - *Avstand mellom trærne skal ikke overstige 4 m uansett treslag.* - *Det tillates kun hogst av trær mindre enn 12 cm i brysthøyde.* - *Alt virke som felles skal fjernes fra området.*

byggesaksbehandling.	- *Hogst i hekke- og yngletid (mai – juli) tillates ikke.* *Skogskjøtsel utover dette tillates kun i samråd med lokal skogmyndighet.*
3.3 Byggeskikk Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.	*Byggeskikkveileder* *Byggeskikkveileder for Alta kommune finnes på www.alta.kommune.no*
3.4 Universell utforming a) Universell utforming av uteområder og tilgjengelig boenhet reguleres av Byggteknisk forskrift. b) Kollektivholdeplasser skal være universelt utformet i tråd med Statens vegvesens håndbøker V123 og V129.	
3.5 Kulturminner	*Meldeplikt* *Skulle det under arbeid i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet (jf. kulturminneloven § 8).*
3.6 Forholdet til Alta lufthavn a) Sjenerende lyskilder: Det er ikke tillatt å etablere lyskilder som er til fare eller ulempe for flytrafikken på Alta lufthavn. Eventuell flombelysning av idrettsanlegg mv. må utformes med dette hensynet og i dialog med Avinor. b) Byggehøyde: Ingen tiltak, hverken midlertidige eller permanente, skal overstige kote +80,5. I motsatt fall skal dette godkjennes av Avinor. c) Byggekraner: All bruk av byggekraner skal på forhånd være varslet til og godkjent av Avinor Alta lufthavn.	*Restriksjonsplan for Alta lufthavn* *Planområdet inngår i område omfattet av restriksjonsplan etter luftfartsloven for Alta lufthavn, vedtatt 16.06.14. Bestemmelser i restriksjonsplanen gjelder i tillegg til reguleringsplanen, og kan fås ved henvendelse til Avinor.*
3.7 Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet a) Kapittel 4 om støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i retningslinje T-1442/2016 skal legges til grunn for saksbehandling, tillatelse og utførelse i planområdet.	*Støykilder* *Kjente støykilder i området er veitrafikk og fly /luftfart. Disse er markert med støysoner i plankartet. Se også bestemmelsene kap. 7.1. I tillegg kommer støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.*

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-20)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.1.1 Bruk av området a) Avkjørsel: Hver tomt skal ha avkjørsel til vei (offentlig/felles) som vist med pil på plankartet. Endelig plassering av avkjørsel bestemmes i byggesaken. Avkjørsel skal opparbeides i tråd med kommunal veinorm. b) Boligtype: På hver tomt tillates etablert én enebolig i inntil 2 etasjer med tilhørende bygg og anlegg. c) Sekundærleilighet: I hver enebolig tillates det etablert én sekundærleilighet. Denne skal ikke overstige 50 % av eneboligens BRA, og ha maks. BRA på 60 m^2. d) Antall bygg på tomta: Antall bygg på tomta skal ikke overstige 4, inkludert enebolig, garasje/carport og andre mindre bygg som uthus, boder, grillstuer, dukkehus mv. e) Fradeling tilleggsareal: BFS14-16 er areal som kan fradeles tilgrensende boligeiendom som tilleggsareal. Fradeling skjer etter søknad om tillatelse.	*Områder for tilleggsareal* *BFS14-16 er ikke selvstendige tomter, men areal som kan fradeles som tilleggsareal til tilgrensende boligeiendom etter søknad.* *Saksbehandling* *Avd. kommunalteknikk skal høres om endret plassering av avkjørsel ved søknad om tillatelse til tiltak.*
4.1.2 Husplassering og -utforming (bolig) a) Fastsatt hjørne og møneretning: Alle ubebygde tomter har angitt fast hjørne i plankart. Hoveddel av bolighuset skal plasseres i hjørnet angitt i plankart. Møneretning er vist med pil i kart. b) Kjeller-/sokkeletasje: Sokkeletasje er ikke tillatt. Kjeller kan tillates dersom det ved søknad om tiltak kan vises til tilstrekkelig selvfall fra kjeller til kommunal avløpsledning. I BFS18 kan sokkel vurderes dersom terrengfall på tomten, målt fra senterlinje vei, er 1:5 eller brattere. c) Takform: Tillatt takform er saltak. Takvinkelen skal ligge mellom 27 og 36 grader. Ark og takopplett skal underordne seg bygningens hovedtak.	*Fastsatt hjørne og møneretning* *Hjørnet angir plassering av husets hovedvolum, og er ikke til hinder for at mindreverdige bygningsdeler kan plasseres på utsiden av linjen der det er mulig (forutsatt at plasseringen ikke krysser andre byggegrenser).*  *Illustrasjonen viser riktig plassering (grønt) og plassering i strid med plan (rødt).*

d) Byggehøyde: Mønehøyde tillates inntil 9,0 m og gesimshøyde inntil 6,5 m. Høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks gesimshøyde gjelder ikke for ark/takopplett. e) Terreng og opparbeidelser: Ferdig planert terreng skal tilsvare stigningsforholdene på opprinnelig terreng. Høyde på støttemurer, fyllinger og skjæringer skal ikke overstige 1 meter.	*Dokumentasjon ved søknad om tiltak* *Gesims- og mønehøyder, samt høyder på eksisterende og planert terreng skal angis med terrenghøyder, det vil si kotetall, i søknad om tiltak.* *Dersom det søkes om kjeller skal det dokumenteres tilstrekkelig selvfall fra kjeller til kommunal avløpsledning.* *Utnyttelsesgrad* *Utnyttelsesgraden er vist på plankartet og gjelder for hver av tomtene. Parkerings-plasser inngår i beregning av %-BYA med 18 m^2 pr. plass, jf. veileder for grad av utnytting.*
4.1.3 Uteoppholdsareal a) For hver tomt skal det være min. 50 m^2 egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare.	*Parkeringsarealer, trafikkarealer og arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke til uteoppholdsareal.*
4.1.4 Garasje og andre bygg a) Utforming og plassering: Garasjer /carport skal bygges i én etasje med saltak og plasseres frittliggende eller sammenbygd med bolig. Avstand til vei skal følge kommunal veinorm. Avstand til nabotomt, grønnstruktur, snødeponi og lekeplasser skal være min. 1 m. b) Møneretning: Møneretning for garasje/carport og andre bygg skal være parallell med eller vinkelrett på boligens påbudte møneretning. c) Utnyttelsesgrad: Garasje/carport skal ikke overstige BYA = 50 m^2. Øvrige mindre bygg skal til sammen ikke overstige BYA=30 m^2, forutsatt innenfor tillatt utnyttelsesgrad for tomta (%-BYA). For tomt T31 gjelder følgende utnyttelsesgrad for garasje/carport: BYA = 70 m^2 (bebygd areal). d) Byggehøyder: Mønehøyde skal ikke overstige 5,0 m og gesimshøyde 2,8 m. Høyder måles fra ferdig overkant gulv.	

4.1.5 Parkering Parkering skal løses på egen tomt. Følgende antall parkeringsplasser, inkludert garasje og gjesteparkering, skal opparbeides: a) Ene-/tomannsbolig: 3 p-plasser b) Tillegg for sekundærleil.: 1 plass	
4.1.6 Gjerder a) Det skal bygges gjerde i høyde 1 m i tomtegrense mot grønnstruktur (GV1-6), lekeplasser (BLK1-3) og gangveier (SGG1-6), for boligtomter som grenser til nevnte formål. b) Gjerde eller hekk mot nabotomt og andre formål tillates oppført i tomtegrensa.	*Hensyn frisikt* *Gjerder, hekk eller trær må ikke hindre eller skygge for frisiktsone markert i plankartet med frisiktlinjer.*
4.1.7 Snø og overvann Snø og overvann skal håndteres på egen tomt.	

4.2 Områder for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.2.1 BKS1 (tomannsboliger) a) Boligtype: BKS1 skal brukes til tomannsbolig i inntil 2 etasjer og følge regulert tomtegrense som vertikaldeling mellom boenhetene. b) Avkjørsel: BKS1 skal ha avkjørsel mot SKV3. Endelig plassering av avkjørsel bestemmes i byggesaken. Avkjørsel skal opparbeides i tråd med kommunal veinorm. c) Øvrige bestemmelser: Med unntak for de særlige bestemmelser i pkt. 4.2.1 a og b over, gjelder bestemmelsene i pkt. 4.1.1 – 4.1.7 om eneboliger også for BKS1.	*Husplassering* *BKS1 er ikke regulert med påbudt hjørne, men med påbudt byggelinje for bolighuset.* *Saksbehandling* *Avd. kommunalteknikk skal høres om endret plassering av avkjørsel ved søknad om tillatelse til tiltak.* *Til søknad om tiltak skal det følge samlet situasjonsplan for området BKS1.*
4.2.2 BKS3-4 (rekkehusområder) a) Boligtype: BKS3-4 skal brukes til rekkehus i inntil 2 etasjer med tilhørende anlegg og uteoppholdsareal. Rekkehusbebyggelsen skal ha vertikalt skille mellom boenhetene, og plan som viser områdets inndeling i boenheter skal	*Rekkehus - definisjon* *Rekkehus er bygning for tre eller flere boliger i sammenhengende rekke, med vertikalt skille mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.* *Boligpolitisk tilrettelegging* *Områdene forutsettes også å kunne inngå i*

framgå av situasjonsplanen til søknad om tiltak.

b) Leilighetstyper: Det skal være variasjon i leilighetstype-/størrelse innenfor eller mellom områdene.

c) Antall boenheter: Det skal oppføres følgende antall boenheter innenfor områdene BKS3-4:

Område	Areal (daa)	Boenheter
BKS3	3,7	10–11
BKS4	5,0	15

d) Avkjørsel: BKS3 skal ha avkjørsel til SKV2, og BKS4 til SKV3 fra områdets østside. Antallet avkjørsler fra det enkelte område skal minimeres, og plassering bestemmes i byggesaken.

e) Terreng og opparbeidelser: Ferdig planert terreng skal tilsvare stigningsforholdene på opprinnelig terreng.

f) Kjeller/sokkel: Det er ikke tillatt med sokkeletasje i BKS3, men det er tillatt i BKS4. Kjeller kan tillates dersom det ved søknad om tiltak kan vises til tilstrekkelig selvfall fra kjeller til kommunal avløpsledning.

g) Takform: Det tillates enten flatt tak eller saltak. Takform skal avklares i byggesaken, og skal bidra til at området får et estetisk godt helhetsuttrykk.

h) Høyder: Mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter og gesimshøyde ikke 6,5 m. For bygning med flatt tak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m.

i) Uteoppholdsareal: Det skal være min. 50 m^2 egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Arealet skal være solvendt og skjermet mot støy og trafikkfare.

j) Småbarnlekeplass: Innenfor hvert av områdene skal det opparbeides felles småbarnlekeplass iht. til kommunens lekeplassnorm.

k) Parkering: Følgende antall parkeringsplasser, inkl. garasje-/carportplasser og gjesteparkering, skal

kommunens plan for boligtilrettelegging for ulike brukergrupper.

Saksbehandling avkjørsel
Avd. kommunalteknikk skal høres om plassering av avkjørsel ved søknad om tillatelse til tiltak.

Situasjonsplan
Til søknad om tiltak kan kommunen kreve at det følger en detaljert, høydesatt situasjonsplan for området i målestokk 1:100. Situasjonsplanen skal i tillegg til bebyggelse vise disponering og opparbeidelse av uteoppholdsareal, småbarnlekeplass, utforming av avkjørsel og parkering med snumulighet, ny vegetasjon, beplantede og møblerte oppholdsarealer, interne gangstier, areal til avfallshåndtering og tilgang for renovasjonskjøretøy, gjerder og støyskjerming, støttemurer, levegger mv., håndtering av overvann og snø. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng.

Høydemål
Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Uteoppholdsareal:
Parkeringsarealer, trafikkarealer og arealer brattere enn 1:3 medregnes ikke.

Vedlikehold av småbarnlekeplass:
Vedlikeholdsansvaret til lekeplass tilligger boenheter innenfor hvert av områdene.

<table>
<tr>
<td>
opparbeides:
<table>
<tr><td>Boenhet > 60 m^2 BRA</td><td>2 p-plasser</td></tr>
<tr><td>Boenhet ≤ 60 m^2 BRA</td><td>1 p-plass</td></tr>
</table>
Parkering kan enten legges i tilknytning til den enkelte boenhet og/eller på felles parkeringsplass innenfor området.

l) <u>Garasjer/carport og andre mindre bygg</u>: Innenfor rammen av områdets utnyttelsesgrad, tillates oppført garasjer/carport og mindre bygg – frittliggende, sammenbygd med bolig eller i fellesanlegg.

Garasjer/carport skal følge krav til avstand og byggehøyder gitt i pkt. 4.1.4. Utformingen skal sikre god arkitektonisk helhet innenfor området.

m) <u>Gjerder</u>: Det skal bygges gjerde i høyde 1 m i tomtegrense mot grønnstruktur (GV1-6), lekeplasser (BLK1-3) og gangveier (SGG1-6), for områder som grenser til nevnte formål.

Gjerde eller hekk mot nabotomt og andre formål tillates oppført i tomtegrensa.

n) <u>Snø og overvann</u>: Snø og overvann skal håndteres innenfor området.
</td>
<td>
<u>Sykkel-p</u>
Sykkelparkering forutsettes løst ved boenhetenes private innganger ev. i sportsboder.

<u>Hensyn frisikt</u>
Gjerder, hekk eller trær må ikke hindre eller skygge for frisiktsone markert i plankartet med frisiktlinjer.
</td>
</tr>
</table>

4.3 Områder for blokkbebyggelse (BBB)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.3.1 Bruk av området Området BBB kan fradeles tilgrensende boligeiendom som tilleggsareal.	*Området BBB er regulert som mulig tilleggsareal til gnr. 38 bnr. 334 (blokkbebyggelse, sameie) da veikryss og gang- og sykkelvei er omregulert. Fradeling skjer etter søknad om tillatelse.*

4.4 Områder for offentlig tjenesteyting (o_BOP1-2)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.4.1 Bruk av områdene a) o_BOP1: Området skal brukes til offentlig tjenesteyting, herunder; undervisning, barnehage og nærmiljøanlegg (grendelekeplass) med tilhørende anlegg og teknisk infrastruktur. b) o_BOP2: Området skal brukes til offentlig tjenesteyting, herunder grendelekeplass, nærmiljøanlegg og idrett med tilhørende anlegg og teknisk infrastruktur.	
4.4.2 Bebyggelsens høyde og utforming a) Bebyggelse, inkludert heishus, tekniske rom og tekniske anlegg skal ikke overstige kote + 82,5, innenfor område vist i plankartet. Tekniske anlegg som lysmaster tillates inntil kote +85,0. Tiltak skal utføres i henhold til vilkår stilt av Avinor, jf. brev av 08.08.2024, vedlagt. b) Utforming og materialbruk: Takform og materialbruk skal tilpasses eksisterende bebyggelse slik at området framstår med et helhetlig uttrykk. Ved utvidelse av Saga skole tillates at materialbruk avviker noe fra det som er benyttet på eksisterende bygning.	*Flomlys og mastehøyder* *Hensynet til Alta lufthavn må sikres ved utforming av sterke lyskilder og master/stolper, jf. § 3.6. Løsninger forutsettes avklart med Avinor.*
4.4.3 Parkering Følgende krav til parkeringsdekning skal som minimum oppfylles: a) Personbiler: 0,8 p-plasser pr. årsverk. b) Sykkel: 4 p-plasser pr. årsverk, hvorav min. 50 % av plassene skal være overbygget. Sykkel-p skal plasseres nærmest inngang og muliggjøre oppstilling og fastlåsing av sykkel.	*Parkeringsdekning* *Søknad om tiltak skal inneholde en vurdering av parkeringsbehovet utover krav til ansattparkering. Dette gjelder særlig funksjoner som grendehus, lek og idrett. Utomhusplan skal vise planlagte parkeringsplasser.*
4.4.4 Uteoppholdsareal og utomhusplan a) Plassering og utforming: Uteoppholdsareal skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, tilpasset behovene til de ulike brukergruppene i området. Uteoppholds-areal skal være universelt utformet innenfor sin funksjon. Arealene skal være	*Utomhusplan* *Til søknad om tiltak kan kommunen kreve at det følger en detaljert, høydesatt utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplan kan utformes for BOP1-2 hver for seg eller samlet.* *Utomhusplanen skal i tillegg til bebyggelse vise*

skjermet fra trafikkfare.	*disponering og opparbeidelse av uteoppholdsareal, utforming av avkjørsel og parkering med snumulighet, parkering for forflytningshemmede, areal for varelevering, sykkelparkering, ny vegetasjon, beplantede og møblerte oppholdsarealer, interne gangstier, areal til avfallshåndtering og tilgang for renovasjonskjøretøy, gjerder og støyskjerming, støttemurer, levegger mv., samt håndtering av overvann og snø. Planen skal også redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng.* *Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse.*
4.4.5 Støyskjerming a) Det skal etableres støygjerde i høyde 2,5 innenfor eller i formålslinja til o_BOP2 mot boligbebyggelse ved etablering av fotballbane eller annet støyende nærmiljøanlegg.	*<u>Støyutredning</u>* *Konferer støyutredning vedlagt planbeskrivelsen for nærmere redegjørelse av støy og støyskjermingstiltak.*

4.5 Områder for idrettsanlegg (BIA)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Området skal benyttes til akebakke/skileikanlegg og tillates opparbeidet med enkle tiltak som fremmer formålet. b) Det tillates ikke bebyggelse for opphold i området, eksempelvis klubbhus, varmestuer mm., med mindre det kan framlegges dokumentasjon på at området ikke er omfattet av skredfare.	*<u>Restriksjonsplan for Alta lufthavn</u>* *I tillegg til reguleringsplanen, skal hensynet til restriksjonsplan for Alta lufthavn ivaretas med mindre Avinor samtykker til avvik.*

4.6 Områder for skiløypetrasé (BST)

Bestemmelser	Retningslinjer
Området tillates brukt til skiløypetrasé/ lysløype. Traseen skal holdes i hevd til formålet.	

4.7 Områder for energianlegg (BE)

Bestemmelser	Retningslinjer

a) Området skal brukes til trafo/nettstasjon. Trafo kan plasseres inntil eller i formålsgrense.	

4.8 Områder for telekommunikasjonsanlegg (BTK)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) I området tillates mindre bygg/anlegg for telekommunikasjon. Bygninger tillates oppført inntil eller i formålsgrense. Master er ikke tillatt.	

4.9 Områder for snøopplag (SNØ1-5)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.7.1 o_SNØ1-4 Offentlige snøopplag o_SNØ1-4 skal brukes til snølager for veiene SKV2-4. Områdene skal ha tilfredsstillende avrenning og framstå som del av grønnstrukturen i barmarksperioden.	
4.7.2 f_SNØ5 Eierform: Snøopplaget er felles for eiendommer i BFS1-2. Tillatt bruk: Området skal brukes til snølager for f_SV1. Området skal ha tilfredsstillende avrenning og framstå som del av grønnstrukturen i barmarksperioden.	

4.10 Områder for lekeplass (f_BLK1-3)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Eierform: Lekeplasser f_BLK1-3 skal være felles for alle nye boliger i områdene BFS1-11 (T01-42), BFS17-20 (T43-55) og BKS1-4. b) Utforming: Lekeplassene skal opparbeides som nærlekeplasser iht. Alta kommunes lekeplassnorm. f_BLK3 kan i tillegg anlegges som nærmiljøanlegg, f.eks. akebakke eller enkelt skileikanlegg.	*Eierform* *Eierne av eiendommene er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold av lekeplassene.* *Grendelekeplass* *Grendelekeplass for boligområdet finnes ved Saga skole (BOP1-2) samt at grendelekeplass er regulert mellom Sagabrinken og Sagali, sør for Skogheim.* *Småbarnlekeplass*

	Småbarnlekeplasser dekkes av privat uteoppholdsareal innenfor hver ene- og tomannsboligtomt (BFS1-11, BFS17-20 og BKS1), samt felles småbarnlekeplass for hver av rekkehusområdene (BKS3-4).

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Vei (f_SV), kjørevei (o_SKV) og annen veigrunn

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Retningslinjer</th></tr>
<tr><td>

5.1.1 Vei; f_SV1-6

a) <u>Eierform</u>: Veiene f_SV1-6 skal brukes som felles adkomstveier/-avkjørsler for følgende tomter (jf. plankartet og tilgrensende reguleringsplan 19980113):

<table>
<tr><td>f_SV1</td><td>E01, T01, T02, T03, T05 og T06.</td></tr>
<tr><td>f_SV2</td><td>T23 og T24.</td></tr>
<tr><td>f_SV3</td><td>T26, T27 samt gnr 38 bnr 967 og 968.</td></tr>
<tr><td>f_SV4</td><td>E02 og T42 samt gnr. 38 bnr. 609.</td></tr>
<tr><td>f_SV5</td><td>T1 og T4 i reguleringsplan 19980113.</td></tr>
<tr><td>f_SV6</td><td>T2, T3, T5, T6, T7 og T8 i reguleringsplan 19980113.</td></tr>
</table>

b) <u>Utforming</u>: f_SV1-6 skal opparbeides og asfalteres i min. bredde 3,5 m, og for øvrig samsvare med kommunal veinorm.

</td><td>

<u>Fellesadkomst/ -avkjørsler</u>
Tomtene som veiene er felles for, er i fellesskap ansvarlig for drift og vedlikehold.

</td></tr>
<tr><td>

5.1.2 Kjørevei; o_SKV1-11

a) Kjøreveiene o_SKV1-11 skal brukes til offentlige samle- og adkomstveier. Veiene skal opparbeides iht. kommunal veinorm og veilysnorm i veiklasser som angitt i retningslinjene.

b) Gangfelt over kjørevei skal være tilfredsstillende skiltet, oppmerket og belyst.

</td><td>

<u>Veiklasser (dimensjoneringsgrunnlag)</u>
SKV1 og 11 dimensjoneres som Sa1
SKV2-10 dimensjoneres som A1.

</td></tr>
<tr><td>

5.1.3 Annen veigrunn

a) Annen veigrunn er offentlig og skal brukes til teknisk infrastruktur, grøfter, snøopplag og liknende som er nødvendig

</td><td></td></tr>
</table>

av hensyn til veiformålet. b) I kryss med frisiktlinjer skal det mellom frisiktlinjene være fri sikt i høyde > 0,5 m over tilstøtende veiers plan. Enkeltstående trær kan unntas av hensyn til stedlig vegetasjon og verneverdige trær, dersom trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt.	

5.2 Gang- og sykkelvei (SGS), gangvei (SGG) og fortau (SF)

Bestemmelser	Retningslinjer
5.2.1 Gang- og sykkelvei; o_SGS1-8 a) SGS1-8 skal være offentlige og opparbeides med fast dekke i bredde 3,5 m, samt tilfredsstillende skiltet og belyst.	
5.2.2 Fortau; o_SF1-5 a) SF1-5 skal være offentlige og opparbeides med fast dekke i bredde 3,5 m og tilfredsstillende belysning. Fortau skal ha kantstein i granitt mot kjørevei og tilstrekkelig høydeforskjell slik at et markert fysisk skille oppnås. b) o_SF2 skal utformes som kantstopp for buss.	*Kantstopp utformes iht. Statens vegvesens V123 Kollektivhåndbok.*
5.2.3 Gangvei; o_SGG1-7 a) SGG1-7 skal være offentlige gangtraseer (snarveier). Gangveiene skal anlegges med dekke i bredde 2,0 m som muliggjør ferdsel med eksempelvis barnevogn i barmarksperioden og ha tilfredsstillende merking/skilt i hver ende.	*<u>Vintervedlikehold</u>* *Gangveier forutsettes ikke snøbrøytet.*

5.3 Kollektivanlegg (o_SKA), kollektivholdeplass (o_SKH) og kollektivtrasé for buss (o_STK)

Bestemmelser	Retningslinjer
5.3.1 Kollektivanlegg; o_SKA1-2 a) Områdene skal brukes til leskur i tilknytning til holdeplass for buss. Leskur tillates oppført inntil og i formålsgrense.	
5.3.2 Kollektivholdeplass; o_SKH1-2	

a) Områdene skal brukes til offentlig bussholdeplass (busslomme).	*Ved o_SF2 utformes bussholdeplass som kantstopp iht. Statens vegvesens V123 Kollektivhåndbok.*
5.3.3 Kollektivtrasé for buss; o_STK a) Området skal være offentlig veitrasé for rutebuss. Traseen skal være stengt for annen motorisert ferdsel med bom og ellers tilfredsstillende skiltet og belyst	

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Naturområde (GN) og vegetasjonsskjerm (GV)

Bestemmelser	Retningslinjer
6.1.1 Naturområde (GN) a) Naturområdet (GN) skal framstå i mest mulig naturlig form etter at feltet er opparbeidet, og sikre at boligområdet har god kontakt og sammenheng med tilstøtende natur- og friluftsområder.	
6.1.2 Vegetasjonsskjerm (GV) a) Områder regulert til vegetasjonsskjerm (GV) skal bidra til å sikre best mulig lokalklima ved å bremse kald vind og trekk. Hogst er ikke tillatt, men områdene tillates tilplantet med stedegen vegetasjon for å øke skjermingseffekten.	

§ 7 Hensynsoner

Bestemmelser	Retningslinjer
7.1 Støysone – Rød sone (H210_1) og gul sone (H220_1-3) a) I støysonene skal støygrenser i tabell 3 i retningslinje T-1442/2016 legges til grunn for saksbehandling og tillatelse. b) For boligtomter berørt av støysone skal lokal støyavskjerming utformes innenfor den enkelte tomt. Støyskjermingstiltak må ikke komme i konflikt med frisiktlinjer.	*<u>Støysoner og -utredning</u>* *Plankartet viser framtidig situasjon for støy i de to planalternativene. Se for øvrig støyutredning vedlagt planbeskrivelsen.* *<u>Dokumentasjonskrav</u>* *Det skal ved søknad om tiltak redegjøres for hvordan støykrav i tabell 3 i T-1442/2012 er ivaretatt.*
7.2 Faresone – Høyspent trafo (H370_1-3) a) Det tillates ikke bebyggelse for opphold innenfor fareområdet.	

§ 8 Bestemmelsesområde

Bestemmelser	Retningslinjer
8.1 Bestemmelsesområde #1 a) Før søknadspliktige tiltak kan tillates i området, skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon på tilfredsstillende skråningsstabilitet.	*Geoteknisk rapport* *Se geotekniske undersøkelser og skredvurdering (NGI 2013) vedlagt planbeskrivelsen.*

Vedlegg

- Uttalelse fra Avinor - vilkår som legges til grunn for nybygg ved Saga skole, brev datert 08.08.2024

Alta kommune
Postboks 1403
9506 ALTA

Vår ref.
19/01017-215

Vår dato:
08.08.2024

Deres ref.
2024/10625

Deres dato:
10.07.2024

Vår saksbehandler:
Einar K Merli - 976 51 687

Alta kommune - Reguleringsplaner - Høring - Søknad om planendring - Høydebestemmelser - Saga skole - Uttalelse fra Avinor

Vi viser til kommunens brev, datert 10.07.2024, vedrørende høring av søknad om planendring med hensyn til høydebestemmelser for Saga skole.

Tomten med Saga skole omfattes av gjeldende detaljreguleringsplan for Skogheim boligområde som trådte i kraft 23.05.2017, og søknaden gjelder område BOP1 (offentlig eller privat tjenesteyting). Det opplyses at endringen gjelder tilpasning av kart og bestemmelser for nybygg plassert nordøst på eiendommen, mellom eksisterende skolebygning og parkeringsplass på nordre del av eiendommen.

Nybygget vil bli utformet med pulttak med samme takvinkel som tak på eksisterende skole. Taket har møneretning sørvest-nordøst, med øverste gesims mot nordøst. Øverste gesims regnes som møne og mønehøyden vil kunne tilsvare kote 82,5.moh. Økningen av byggehøyden med 2 meter gjør det mulig å tilfredsstille krav i gjeldende teknisk forskrift til romhøyder og krav til plass for ventilasjon.

1. Innledning

Det er utarbeidet en revidert restriksjonsplan for Alta lufthavn, vedtatt av Samferdselsdepartementet 12.05.2014.

En betingelse for at en lufthavn er i operativ drift er at den innehar et gyldig sertifikat.
Basert på søknad fra Avinor har Luftfartstilsynet den 14.12.2017 med hjemmel i *§ 1 i Forskrift om sertifisering av flyplasser mv. datert 25.08.2015*, jf. *artikkel 6 i EU-forordning nr. 139/2014*, sertifisert Alta lufthavn. Etter søknad fra Avinor har Luftfartstilsynet i ettertid endret sertifiseringsbasisen (CB) for lufthavnen til *CS-ADR-DSN utgave 5.*

Det planlagte nybygget vil bli liggende ca. 2030 – 2070 meter sørøst for landingsterskel til bane 29 (fra sørøst).

Avinor AS
Postboks 150
NO-2061 Gardermoen
Tlf: +47 67 03 00 00 / Fax: +47 64 81 20 01
post@avinor.no / avinor.no

2. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Alta lufthavn

Det omsøkte nybygget vil bli liggende innenfor følgende hinderflater/høyderestriksjonsflater i restriksjonsplanen for Alta lufthavn, jf. *EASA-krav CS ADR-DSN.J.480 gjeldende fra 29.03.2022* samt *§ 3 i bestemmelsene til restriksjonsplanen:*

- Innflygingsflaten til bane 29 (fra sørøst), jf. *EASA-krav CS ADR-DSN.H.425.*
- Utflygingsflaten til bane 11 (mot sørøst), jf. *EASA-krav CS ADR-DSN.H.435.*

Dimensjonerende hinderflate vil være utflygingsflaten til bane 11 (mot sørøst), som ligger på kote 40 meter over havet (moh) ved det aktuelle nybygget. Terrenghøyden ved nybygget ligger på ca. kote 71 moh. Området ved Saga og Aspemyra er en del av et massivt terreng sørøst for lufthavnen som bryter hinderflatene betydelig. Det medfører at nevnte inn- og utflygingsflater er teoretiske. Avganger og landinger i det aktuelle området skjer med sving mot/fra nord.

I *EASA-krav CS ADR.DSN.J.470* fremgår det hvordan vi kan håndtere hindersaker for en ikke-instrumentrullebane som bane 29 i Alta er. Her fremgår det i underpunkt (c)[1] at nye objekter kan tillates i en innflygingsflate hvis objektene er i skjul av et annet permanent objekt. Terreng er å anse som et permanent objekt og derfor mener Avinor at det eksisterende terrenget lenger øst må kunne anvendes hvis man skal legge prinsippet om skjul (shielding) til grunn.

Vi vil minne om at det er strenge krav til bruk av kraner i det aktuelle området. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran til oppføring av nytt skolebygg av hensyn til flysikkerheten. Dersom det skal benyttes mobilkran, må tiltakshaver på forhånd søke Alta lufthavn om godkjenning av kranbruken.

Det stilles krav om at mobilkran er utstyrt med fast rødt hinderlys på bomspiss i tråd med gjeldende regelverk (https://luftfartstilsynet.no/aktorer/luftfartshinder/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/) og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Alta lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkran kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Alta lufthavn og ansvarlig kranfører. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse i samråd med Alta lufthavn for å sjekke ut om kranbruken er akseptabel med hensyn til flysikkerheten.

Avinors kontaktperson ved Alta lufthavn med hensyn til utarbeidelse av varslingsprosedyre og risikoanalyse er: Jens-Martin Nerdal, tlf. 952 08 782 eller e-post: jens-martin.nerdal@avinor.no med kopi til post@avinor.no.

3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Det planlagte nybygget og bruk av mobilkran til oppføring av det, vil ikke komme i konflikt med korrigert byggerestriksjonskrav på kote 205 meter over havet (moh) for navigasjonsanlegget Alta DVOR, jf. *§§ 7-1, 7-2 og 7-3 i Forskrift om krav til lufttrafikktjenester og ytere av lufttrafikkstyrings- og flysikringstjenester (ATM/ANS) m.m. av 16.06.2022 samt § 4 i bestemmelsene til restriksjonsplanen.*

---

[1] *CS ADR-DSN.J.470 Non-instrument runways:*
(c) New objects or extensions of existing objects should not be permitted above an approach or transitional surface except when the new object or extension would be shielded by an existing immovable object.

Avinor AS
Postboks 150
NO-2061 Gardermoen
Tlf: +47 67 03 00 00 / Fax: +47 64 81 20 01
post@avinor.no / avinor.no
NO 985 198 292 MVA

4. Turbulensvurderinger

Siden det er mye terreng øst/sørøst for planområdet, forventes ikke det planlagte tiltaket (nybygget) å gi strømningsmessige effekter som påvirker flytrafikken ved Alta lufthavn, jf. *EASA-krav AMC1 ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes (a) og (d) og EU-regulativ nr. 139/2014, artikkel 9(c)* samt *§§ 5.1 og 5.2 i bestemmelsene til restriksjonsplanen.*

5. Farlig eller villedende belysning

Siden det aktuelle nybygget ligger inntil innflygingen til bane 29 er det vurdert med hensyn til farlig eller villedende belysning i forbindelse med innflyging til lufthavnen fra sørøst, jf. *EASA-krav AMC1 ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes (a) og (d) og EU-regulativ nr. 139/2014, artikkel 9(c)* samt *§§ 5.1 og 5.2 i bestemmelsene til restriksjonsplanen.*

Det er særlig lys som på grunn av intensitet, utforming eller farge, som kan medføre en fare for flysikkerheten eller være villedende ved at de forhindrer eller vanskeliggjør riktig tolkning av flyplassbelysningen. Det er avgjørende at belysningen rettes mest mulig ned mot bakken. Dette gjelder også for anleggsmaskiner/lastebiler, kraner og bruk av flomlys innenfor planområdet.

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Alta lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdet, som oversendes Avinor (post@avinor.no) for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.

Kontaktperson hos Avinor i forbindelse med spørsmål knyttet til belysningsplan er:
Jan Andersen, tlf. 469 14 098 eller e-post: jan.andersen@avinor.no med kopi til post@avinor.no.

6. Forebyggende tiltak mot birdstrike

Av hensyn til flysikkerheten vurderer Avinor all ny virksomhet/aktivitet rundt en lufthavn som kan tiltrekke seg fugl, jf. *EU-regulativ nr. 139/2014, ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction (b) og (c) med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.020 Wildlife strike hazard reduction – General (b) og (c) og ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes med tilhørende AMC1 ADR.OPS.B.075 Safeguarding of aerodromes – General* samt *§ 7 i bestemmelsene til restriksjonsplanen*.

Det vil ved en lufthavn være en viss risiko for kollisjon mellom fly og fugl, såkalt birdstrike, som Avinor har som mål å redusere til et minimum. Denne faren er mest kritisk ved avganger.

I forbindelse med EU-regulativ nr. 139/2014 skal Avinor som flyplasseier overvåke en 13 km sone. Kravet er at lufthavnoperatøren skal overvåke lufthavnens nærområde for endringer i risikobilde i forhold til menneskelig aktivitet og endret bruk av områder.

Avinor jobber ut fra at risikoen for birdstrike allerede starter ved ca. 2000 fot (ca. 600 meter) over lufthavnen.

Tiltakshaver er ansvarlig for å gjøre ROS-analyse med hensyn til faren for birdstrike. ROS-analysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak. Det stilles krav om lukket avfallshåndtering. Ny infrastruktur (bygg og anlegg) og endringer i sjø- og landarealer som kommer i berøring med og/eller ligger i nærheten av inn- og utflyging, samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugl.

Avinor er spesielt engstelig hvis det etableres nye skolebygg med flate takarealer som kan tiltrekke seg hekkende måkefugler.

Kontaktperson hos Avinor i forbindelse med spørsmål knyttet til forebyggende tiltak mot birdstrike, herunder utarbeidelse av ROS-analyse og utformingskrav er:
Jan Andersen, tlf. 469 14 098 eller e-post: jan.andersen@avinor.no, med kopi til post@avinor.no.

7. Flystøysoner

Gjeldende flystøysonekart for Alta lufthavn er for perioden 2014 – 2025 og er beregnet av SINTEF, rapport A27417 datert 09.12.2015, i medhold av retningslinje T-1442/2012 om behandling av støy i arealplanlegging. Det planlagte nybygget vil ikke være berørt av gjeldende flystøysoner for Alta lufthavn.

8. Avsluttende merknader

Såfremt overnevnte vilkår legges til grunn for det aktuelle nybygget ved Saga skole, vil Avinor akseptere den foreslåtte endringen av planbestemmelse § 4.4.2 a), da shielding-prinsippet vil gjelde her siden det nye bygget vil være skjermet av terreng lenger øst.

Avslutningsvis vil vi nevne at Avinor for dette tilfellet og Aspemyra B6 har akseptert høyere byggehøyder enn det restriksjonsplanen for Alta lufthavn tillater. Avinor mener disse vurderingene er forsvarlige og riktige ut fra shielding-prinsippet. Men det er viktig at alle byggeaktiviteter i området ved Saga og Aspemyra blir konkret vurdert av Avinor.

Vi vil gjenta fra tidligere korrespondanse at innflygingen til Alta lufthavn er noe av det mest krevende vi har for flytypene B737/A320 i Norge. Avinor har vært i kontakt med noen av flyselskapene som opererer jetfly på Alta lufthavn. Det er en klar tilbakemelding om at man ikke må forverre hindersituasjonen i det aktuelle området av hensyn til sirklingsprosedyren fra nord inn mot bane 29 (fra sørøst).

Med vennlig hilsen
Avinor AS

Einar K Merli
Arealplanlegger
Masterplan, flyplassutforming og kapasitet

Dokumentet er godkjent, og krever ikke en digital signatur.

Kopi til:
Luftfartstilsynet

Avinor AS
Postboks 150
NO-2061 Gardermoen
Tlf: +47 67 03 00 00 / Fax: +47 64 81 20 01
post@avinor.no / avinor.no
NO 985 198 292 MVA