

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ekornsvingen 11
9510 ALTA
Gnr./Bnr.: 29/507
Alta kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 235 m²

Totalt bruksareal (BRA): 235 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tor-Einar Rydheim Tangen

Mobil: 97677897

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten 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. 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 branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. 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 tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, 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	24.06.2025
Referansenummer	15073438
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-25-0099
Hjemmelshaver/selger	Eiendom Alta As Aktiv ved Beate kristensen
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Leietaker
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	27.06.2025 22:57

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ekornsvingen 11
Postnummer/sted	9510 ALTA
Kommune	5601 - Alta
Gnr./Bnr.:	29/507
Tomt	Eiet tomt: 895 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1969		

Byggemåte

Enebolig beliggende i Sentrum, Alta kommune. Tomt opparbeidet med asfaltert vei, steinheller, diverse beplantninger, plenareal og biloppstillingsplass. Integrert garasje.

Boligbygg oppført i 1969. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med murpuss, liggende og stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Pulttak i trekonstruksjoner. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to og tre-lags glass. Peisovn i stue og bad. Oppvarming med gulvvarme i bad i 2. etasje og entre og to soverom i 1. etasje. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Enebolig over 2 etasjer bestående av:
1. etasje: Bad, tre soverom, toalettrom, gang, entre, tre boder og garasje.
2. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, bad, to soverom og gang.
Utgang fra stue og soverom til balkonger.

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	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etasje		Helhetsvurdering	10	
Kjøkken		Helhetsvurdering	10	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	11	
		Vannrør	11	
		Overflater vegger	11	
		Avløpsrør	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	Kr 10000 - 20000
Øvrige rom		Overflater vegger	12	
		Overflater himling	12	
		Overflater gulv	12	
		Innerdører	12	
		Annet	12	
Øvrige rom - Garasje		Helhetsvurdering	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Ildsteder inne i boligen	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetmåling	13	
Etasjeskiller - 2. etasje		Skjevhetmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	Kr 10 000 - 50 000
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	17	
		Annet	17	
		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	17	Kr 10 000 - 50 000
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	18	
		Annet		Kr 50 000 - 100 000
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	18	
Drenering		Helhetsvurdering	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	19	
		Oljetanker	19	

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 byggt teknisk 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)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etasje	76	44		120	
	Bad, tre soverom, toalettrom, gang, entre og to boder	Garasje og bod			
2. etasje	93		22	115	27
	Stue, spisestue, kjøkken, bad, to soverom og gang		Innglasset balkong		To balkonger
SUM	169	44	22	235	27
Total bruksareal: 235 m²					

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 159 m2 P-rom og 76 m2 S-rom.

Rapport

Våtrom - Bad 2. etasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall.
Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme.
Veggbelegg på vegger.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Gulvstående baderomsmøbel med utslagsvask.
Dusjnise.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Opplagg for vaskemaskin.

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 - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

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 1. etasje

Baderom fra ukjent eksakt årstall.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Plater på veggflater.
Takplater i himling.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vannrør av kobber og plast.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til for eksempel røropplegg, tekniske installasjoner, tettesjikt og lignende er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid, men ikke lar seg observere direkte.

Det ble registrert høy slitasje og enkelte skader på synlige overflater. Gulvbelegget har sprekker og utettheter i overganger. Det er ikke benyttet tettesjikt/membran på veggflater i våtsoner, noe som gjør at gjeldende krav for våtrom ikke er oppfylt. Det observeres rustproblematikk i sluket. Videre bruk av dusjkabinett må påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets anbefalte brukstid er passert. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Eksakt tilstand på bygningsdeler som ikke lar seg inspisere er ikke kartlagt. Våtrommets eventuelle restlevetid er ikke kjent, og det må påregnes tiltak.

Til informasjon:

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtzone. 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 28,9 prosent, ved 22,1 celsius.

Kjøkken

Innredningen er fra ukjent årstall.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Benkeplate av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med gulvbelegg.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av alderen til røropplegg og andre tekniske installasjoner er det grunn til å varsle om risiko for skjulte skader, svekket funksjon, usikker restlevetid og lignende forhold som utvikles over tid men ikke lar seg observere direkte.

Det ble registrert slitasje, elde og lignende avvik på rommets overflater. Det er stedvis knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent. Kjøkkeninnredningen bærer i sin helhet preg av slitasje og enkelte skader.

Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres jevnlig ettersyn og/eller ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig. Restlevetiden er usikker.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Malte tapetserte flater og panel på vegger.
Takplater i himling.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Naturlig avtrekksventil på vegg.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

 TG 2	Ventilasjon	Det registreres lukt på toalettrom, forholdet bør sees i sammenheng med lekkasje i toalettsisterne.
	Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.
	Overflater vegger	Veggflater er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter.
	Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.
 TG 3	Sanitærutstyr / innredning	Symptomer på lekkasje fra toalettsisterne er registrert. Utskiftning/reparasjon bør på regnes. Strakstiltak bør iverksettes. Sjablommessig prisanslag: kr 10000 - 20000

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, gulvbelegg og vegg til vegg teppe.
Vegg- og himlingsflater i veggplater, malt panel, takplater, malt mur og synlig betong.
Glatte og profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

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

Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Overflater vegger	Veggflater er slitt/aldningspreget og har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres veggplater som ikke er tilstrekkelig festet på soverom. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan tyde på feil utførelse. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater himling	Himlingsflater har enkelte synlige skader på bod og symptomer på svelleskader på soverom i 2. etasje. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er slitt/aldningspreget har enkelte synlige skader, stedvis riper og enkelte glipper. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Gulvets overflatemateriale er stedvis misfarget. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter. Det er omfattende knirk i gulvet i 2. etasje. Eksakt årsak er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørbladet i stue/gang kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.
	Annet	2. etasjen har flatt tak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.

Øvrige rom - Garasje

Gulvflater av synlig betong.
Vegg- og himlingsflater i pusset mur, synlig betong og synlige lettklinkerblokker.
Glatte innerdører.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er gjort en samlet forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av at bygningsdelen har en alder og tilstand som viser tegn til synlig slitasje/elde, er det nødvendig å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det ble høy slitasje, registrert skader og informeres om tidvis innsig av fukt i himling. Garasjeport har høy slitasjegrad og tegn på skader. Avleiring av salt/kalkutslag på grunnmur/gulv mot grunn (dette er et resultat av fuktvandring i konstruksjonen). Skråriss/vertikalriss observert på grunnmur. Basert på alle ovennevnte forhold er restlevetiden på bygningsdelene usikker. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.
---	------------------	--

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

Skorstein fra byggeår.
Peisovn i stue og bad.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen

 **TG 2** Ildsteder inne i boligen

Sotluke har ingen underliggende ubrennbar plate. Tiltak bør påregnes.

Sprekk i ildfast steinplate, inne i peisovnens forbrenningskammer. Ytterligere undersøkelser av fagkyndig person anbefales.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2** Innvendige trapper

Trappen har ikke håndløper på begge sider. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter.

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 - 1. etasje

Støpt gulv mot grunn.
Følgende rom er målt: Soverom og gang.

 **TG 2** Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i stue og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 15 mm i soverom, og 15 mm i gang. Målinger er gjort på tilfeldig steder. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

Etasjeskiller - 2. etasje

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

 **TG 2** Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i stue og i gang. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 17 mm i stue, og 18 mm i gang. Målinger er gjort på tilfeldig steder. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Til informasjon:
Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng.

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

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system og kobber.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert på bad i 1. etasje.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er plassert på bod.
Samlestokk for rør-i-rør system er plassert på bod.
Varmtvannsbereder på 194L (fra ukjent eksakt årstall) plassert på bad i 1. etasje.
Sentralstøvsuger plassert i bad i 1. etasje.
Varmepumpe i stue.



TG 1

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

Hovedstoppekran - Stakeluke - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)



TG 2

Varmtvannsbereder
(Sjekkpunkter utover det
som er inkludert i andre
rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Vannrør (Sjekkpunkter
utover det som er inkludert i
andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.

Avløpsrør. (Sjekkpunkter
utover det som er inkludert i
andre rom)

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Radon



TG 2

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. 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 skru og automatsikringer plassert på toalettrom.
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Følgende spørsmål er stilt til eier/selger:
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei, men sjekket av elektriker.
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Vet ikke, tror ikke det.
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: Ja.

 TG 3	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i TG3 må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for el-kontroll. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
---	--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende trekledning og synlig murverk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon - Annet	
 TG 2	Fasader ink. kledning	Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Forebyggende tiltak bør påregnes. Ingen lufter og dreneringsspalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter og sikkerhetslås.
Vinduer med karmen av tre, og to og tre-lags glass (fra 2018, 2021, ukjent eksakt årstall og byggeår).
Balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass (fra 2021).

 **TG 1**

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

 **TG 2**

Vinduer

Det er observert høy slitasjegrad og skader på enkelte vinduer som er fra boligens opprinnelige byggeår. Tiltak bør påregnes.

Skader på pakning er observert på vinduer som er fra boligens byggeår. Forholdet kan føre til luftlekkasjer. Tiltak må påregnes.

Yttertak

Yttertak av pulttakskonstruksjon.
Utvendig tekket med asfaltapp fra ukjent eksakt årstall).
Pipe helkledd i metall.
Renner og nedløp i metall.

 **TG 3**

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: På bakgrunn av bygningsdelenes alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.

Det ble registrert høy slitasje og tegn på skader/nedsatt funksjon i de deler av taket som lot seg visuelt besiktige. Det registreres mosevekster på yttertaket. Takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført med den risiko dette innebærer. Det kan ikke verifiseres at takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet, med den risiko dette innebærer. Tilstanden til fotbeslaget rundt enkelte takgjennomføringer tyder på behov for tiltak. Utførelsen av enkelte bygningsdeler bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på alle ovennevnte forhold vurderes yttertaket (med tilhørende bygningsdeler) til å være passert sin levetid, og det påvises tegn til funksjonssvikt. Det bør gjennomføres strakstiltak som for eksempel ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand, årsakssammenhenger og hvilke tiltak som skulle være nødvendig. Det må påregnes kostnader for utbedringer.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong på 22 m².
Balkong i betongkonstruksjoner med vegger av tre, metall og glass.
Gulvoverflater belagt med gulvbelegg.



TG 2

Helhetsvurdering

Gulvbelegg har høy slitasjegrad, enkelte skader og stedvis løst. Tiltak må påregnes.

Vinduer og skyvedører har høy sitasjegrad og enkelte skader.

Sprukket glass registrert i skyvedør. Tiltak bør påregnes.

Over garasje er det en inntrukket balkong som i praksis er et flatt tak. Tettesjiktet er for det meste skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det vurderes at anbefalt brukstid på tettesjiktet er overskredet. Flate tak med tettesjikt av høy alder har fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 15 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,74 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av tre og metall.
Gulvoverflater av synlig betong.



TG 2

Annet

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket er ikke utformet slik at det forhindrer klatring.

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.



TG 3

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Gulvoverflater har høy slitasjegrad. Tiltak må påregnes.

Rekkverk har symptomer på slitasje/elde og råteskader.

Over garasje danner overliggende balkong i praksis et flatt tak. Balkongen har ingen fullverdig tettesjikt, men består av betong. Flate tak uten fullverdige tettesjikt har høy fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Konsekvensene ved oppfukting av konstruksjoner kan bli store, blant annet fordi det kan ta lang tid før eventuelle fuktskader oppdages, og utbedringer kan medføre større tiltak. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser av fagkyndig.
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom til nordvendt balkong på 12 m².
Rekkverkshøyde er målt til 0,88 meter.
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Balkong med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Forebyggende tiltak bør påregnes.
 TG 3	Annet	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Balkongen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører fare for liv og helse. 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. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Grunnmur, fundamenter

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

 TG 2	Grunnmur	Skråriss/vertikalriss observert på grunnmur. Risset er med høy sannsynlighet oppstått for lenge siden, men for å bekrefte eller avkrefte om det fortsatt er utvikling bør forholdet holdes under oppsikt.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdelers tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Det vurderes som sannsynlig at grunnmuren ikke har utvendig fuktsperre og drensledning, noe som øker faren for fuktvandring og fuktbelastning i konstruksjoner under bakkenivå. Basert på alle ovennevnte forhold bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.
--	------------------	---

Stikkledninger og tanker

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

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendige vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Oljetanker	Ukjent alder, type og tilstand. Ingen fremlagt dokumentasjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige 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 branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei.
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 gang er takhøyden målt til 2,39 meter og på soverom er takhøyden målt til 2,39 meter.
- 2. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,38 meter og på bad er takhøyden målt til 2,36 meter.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 05.11.2016, arbeidene gjelder installasjon av AMS-måler.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 26.06.2025.

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 bygningsselementer 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 bygningskader, 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 bygningsselementer 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 benevelser 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 utskiftings/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 innkledd- og opplettede 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.

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.

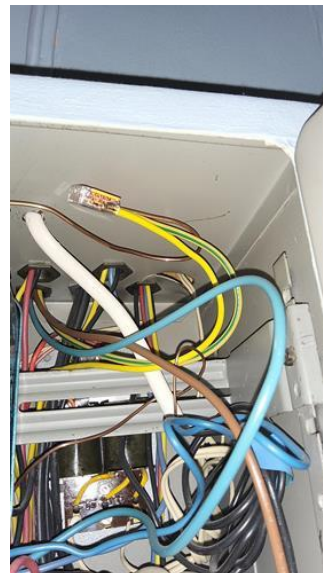
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, 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, varmpumper, 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 skjvhet 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]



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Åpninger i
kabelføringer]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 2. etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 2. etasje dusj]



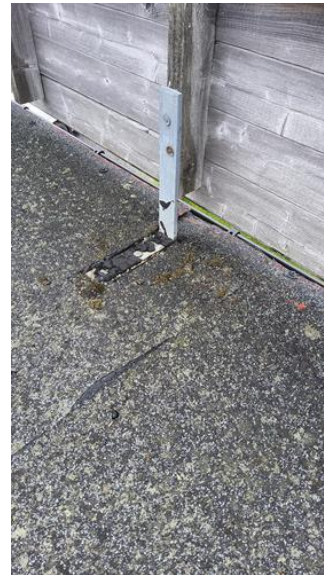
Helhetsvurdering - [Sluk bad 1. etasje]



Helhetsvurdering - [Skader på vegg]



Helhetsvurdering - [Sprekker i fuge ved takhatt]



Helhetsvurdering - [Tettedetalje som er vurder som risiko]



Helhetsvurdering - [Skader på vannbord]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advanti & Partners Alta AS	Oppdragsnr.	89250099
Adresse	Ekornsvingen 11		
Postnr.	9510	Sted	ALTA
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0år0mnd 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	31117170
Selger 1 Fornavn	Eiendom	Etternavn	Alta As Aktiv ved Beate kristensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

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

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Har hatt feier uten anmerkninger.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke
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 ☐ Vet ikke
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 ☐ Vet ikke Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
- 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 ☒ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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 ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Kjøpte huset for 2 år siden , har tilstandsrapport fra den gang.

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 ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Kjøpte huset for 2 år siden, har ikke bodd i det selv men har leid det ut til en familie.

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.

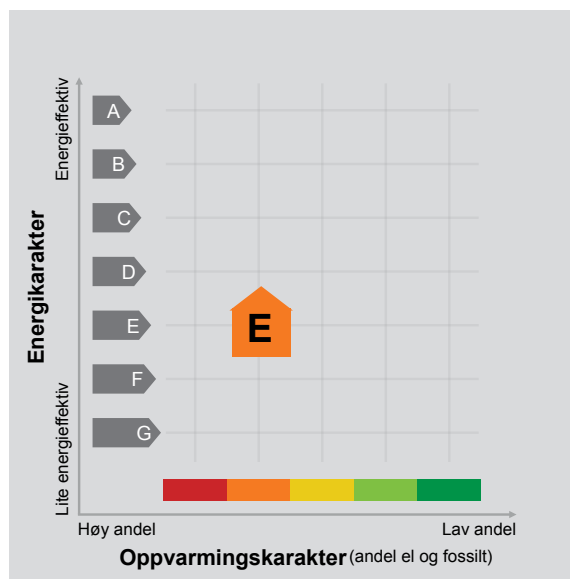
Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	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 overtakelse. 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

ENERGIATTEST



Adresse	Ekornsvingen 11
Postnummer	9510
Sted	ALTA
Kommunenavn	Alta
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	507
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	192565677
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-139070
Dato	23.06.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1969
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 233
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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.

Ekornsvingen 11

Nabolaget Alta sentrum/Komsa - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvilekrysset	2 min
Totalt 14 ulike linjer	0.1 km
Alta lufthavn	7 min

Skoler

Komsa skole (1-7 kl.)	6 min
307 elever, 28 klasser	0.5 km
Aronnes skole (1-4 kl.)	22 min
84 elever, 8 klasser	1.9 km
Bossekop skole (1-7 kl.)	5 min
192 elever, 18 klasser	2.5 km
Alta ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
448 elever, 35 klasser	0.6 km
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
280 elever, 22 klasser	1.4 km
Alta videregående skole/Àlttà joat...	12 min
900 elever	1 km

Ladepunkt for el-bil

Uteparkering Løkkeveien 2	9 min
Ishavsveien - Alta Løkkeveien	10 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

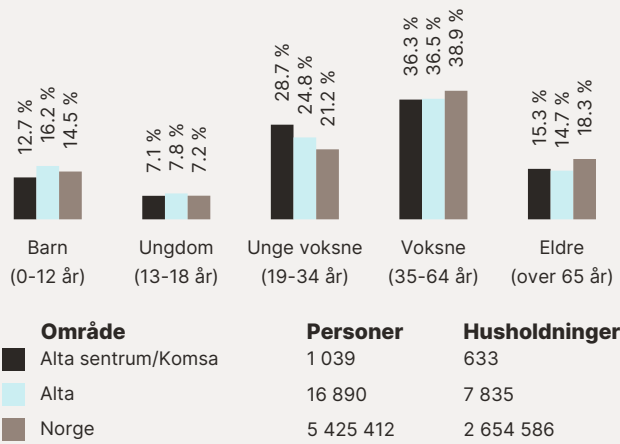


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sentrum barnehage (0-5 år)	4 min
65 barn	0.3 km
Áltta Siida (1-5 år)	8 min
50 barn	0.6 km
Guovddás Mánáidgárdi (1-5 år)	9 min
29 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Midtbakken	4 min
Kiwi Maskinsvingen	9 min

Primære transportmidler

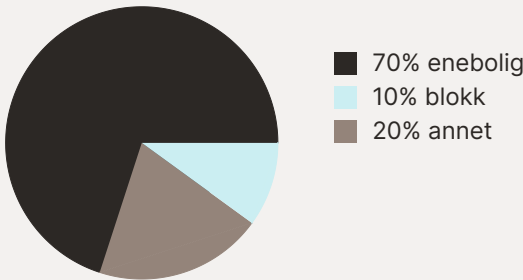
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100
-  Støynivået
Lite støynivå 89/100
-  Gateparkering
Lett 86/100

Sport

-  Alta helsebad gymnastikksal
Aktivitetshall 6 min 
0.5 km
-  Komsa skole
Aktivitetshall, fotball 6 min 
0.5 km
-  Spenst Alta 7 min 
-  Feel24 Alta Parksenteret 8 min 

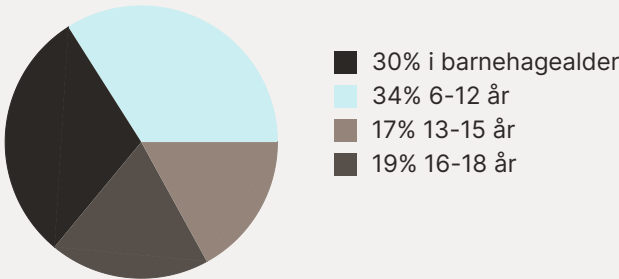
Boligmasse



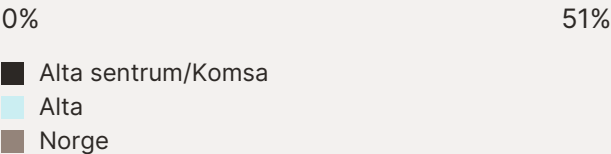
Varer/Tjenester

-  Parksenteret 9 min 
-  Apotek 1 Alta 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

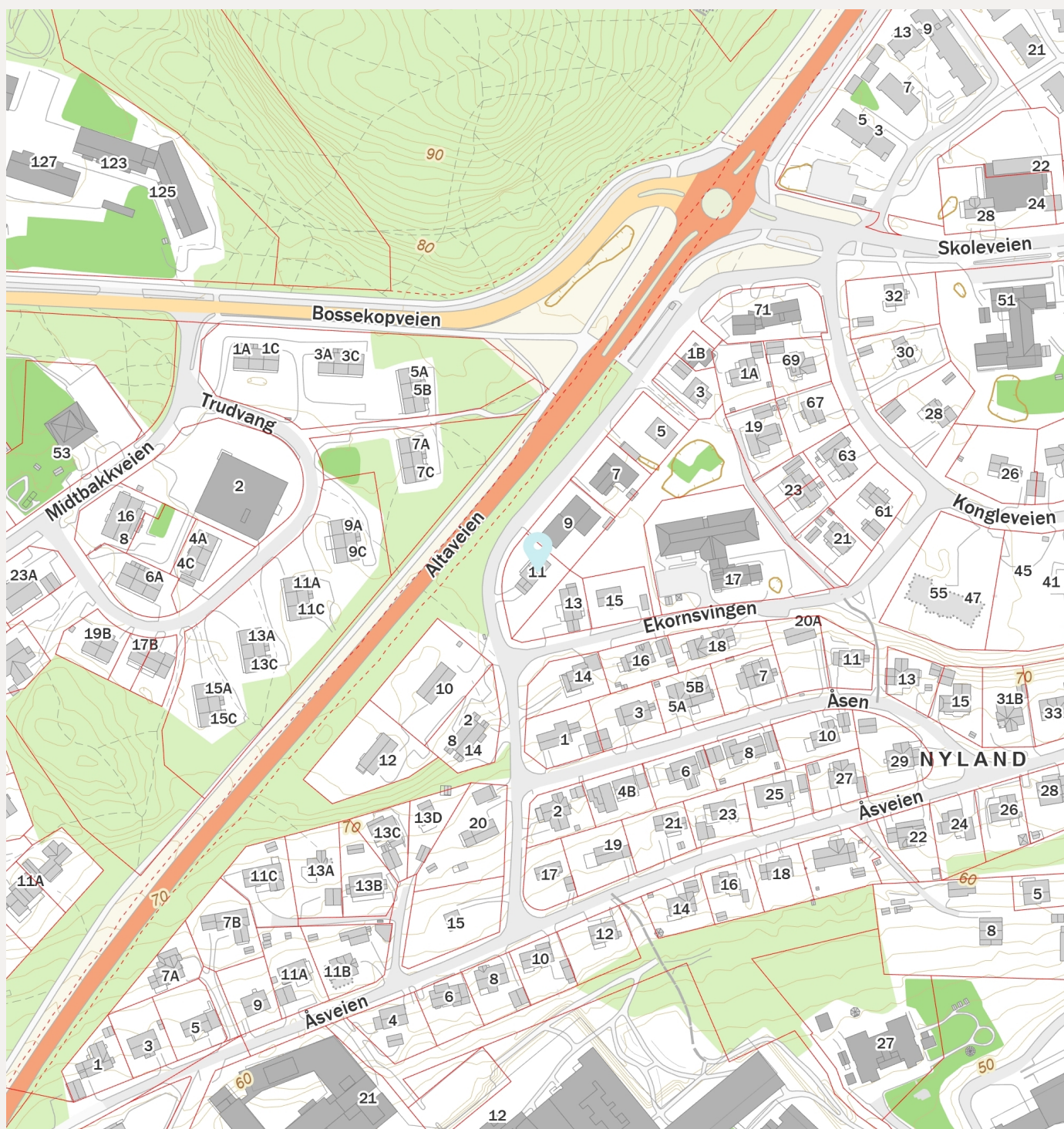
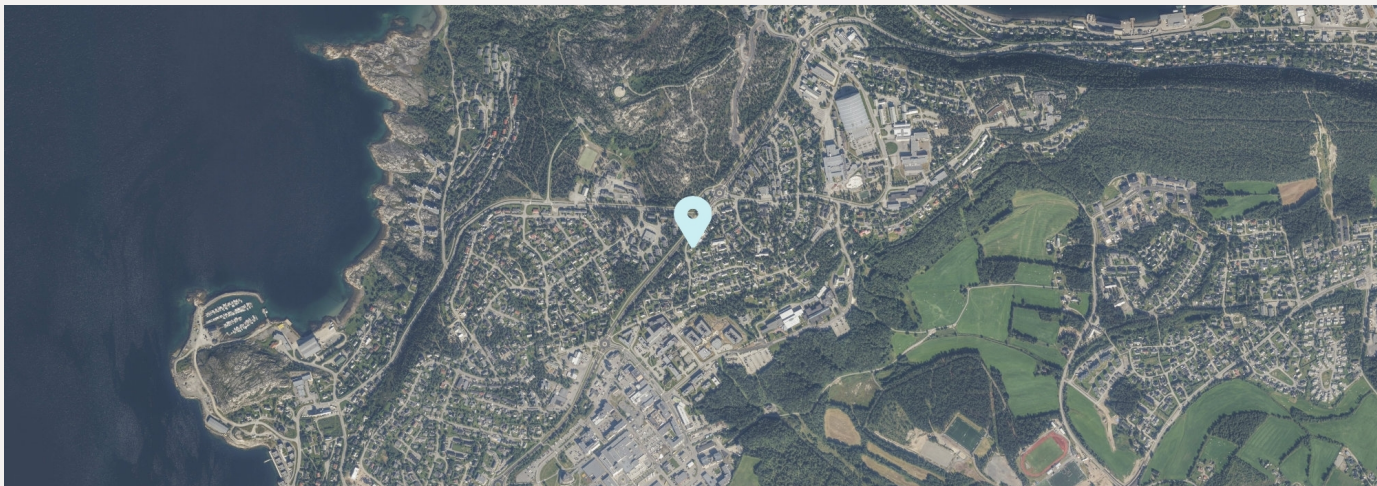


Familiesammensetning



Sivilstand

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





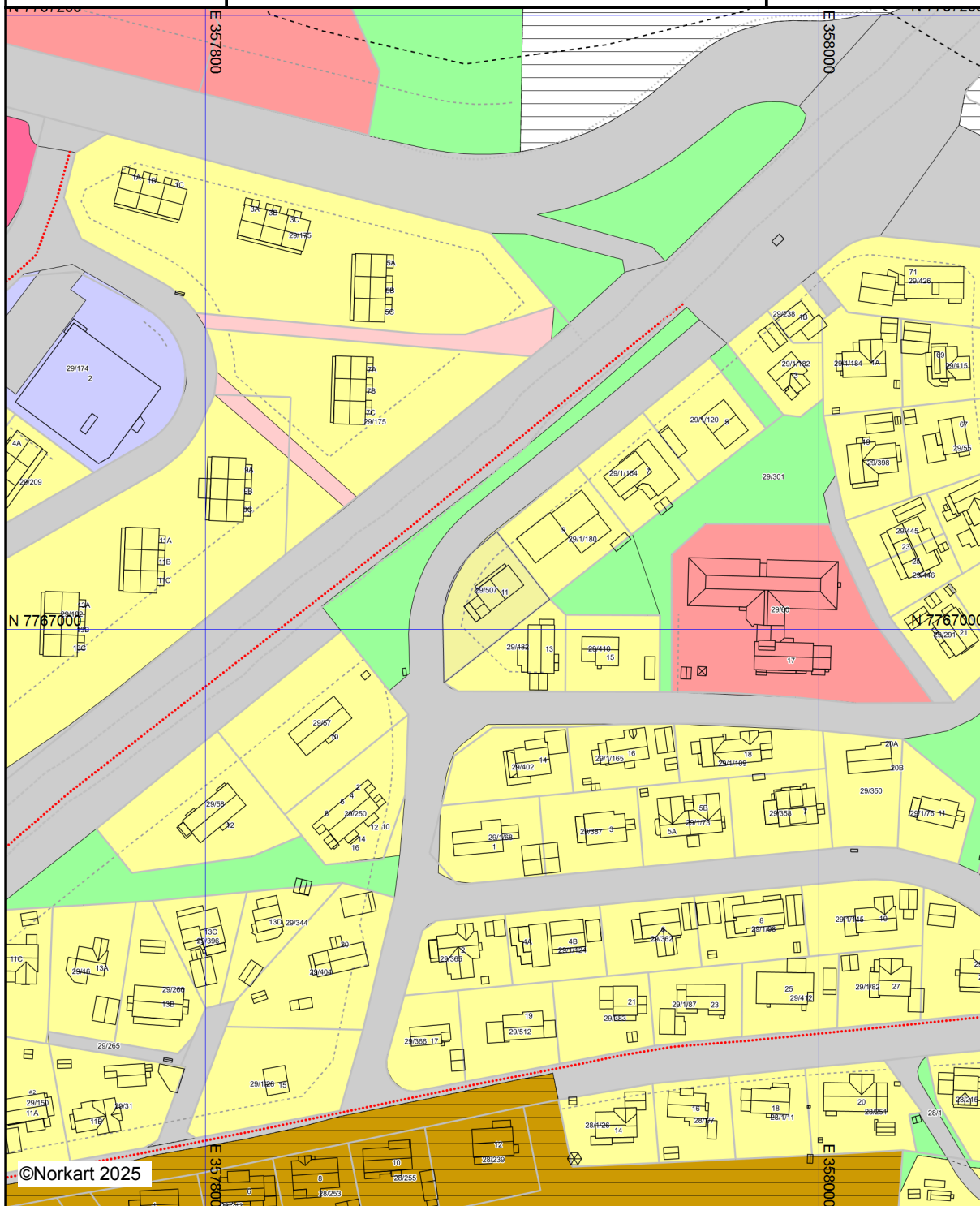
Alta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/507
Adresse: Ekornsvingen 11
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-35



©Norkart 2025

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

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring iht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

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

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

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

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

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

	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg

Frrområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)

	Park/Turvei
	Frrområde
	Badeområde

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

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

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

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

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

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

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)

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

LINJER OG PUNKT

	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

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

Nåværende Framtidig

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

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

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

Reguleringsplan (PBL 2008)

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

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

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

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

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende Framtidig

		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Frrområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

		Ulike typer militære formål
		Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)

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

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

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

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

	Grønnstruktur
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)

	Forsvaret
	Kombinerte militærformål
	Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)

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

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

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

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

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

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)

	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
--	---

Juridiske linjer og punkt PBL2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008

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

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Nåværende Framtidig

	Faresone
	Sikringsone, Støysone
	Angitthensynsone
	Infrastruktursone
	Gjennomføringsone
	Båndlegging - Generalisert
	Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler(PBL2008)

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



Alta kommune

Grunnkart

Eiendom: 29/507
Adresse: Ekornsvingen 11
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000

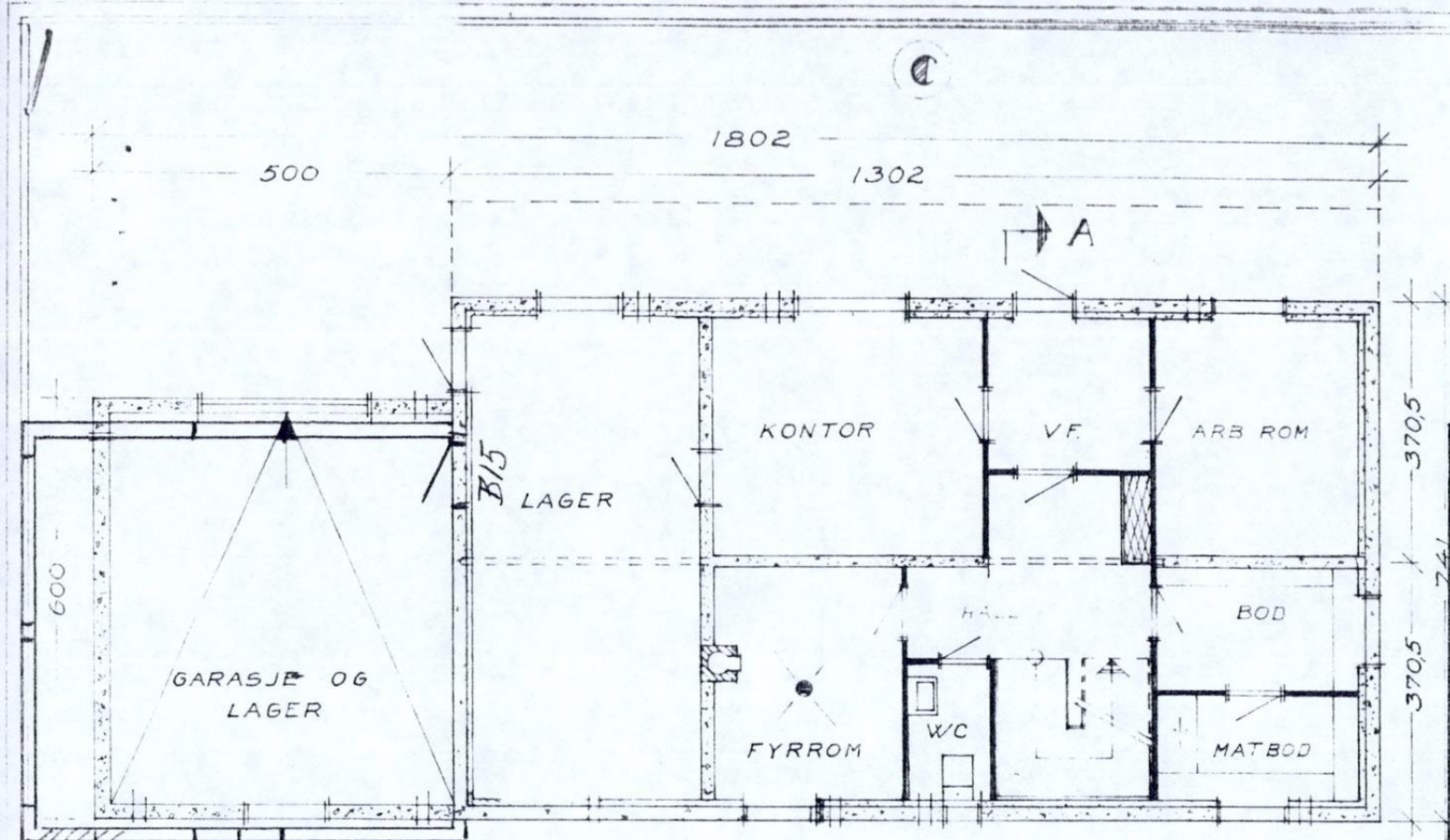


UTM-35

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



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.



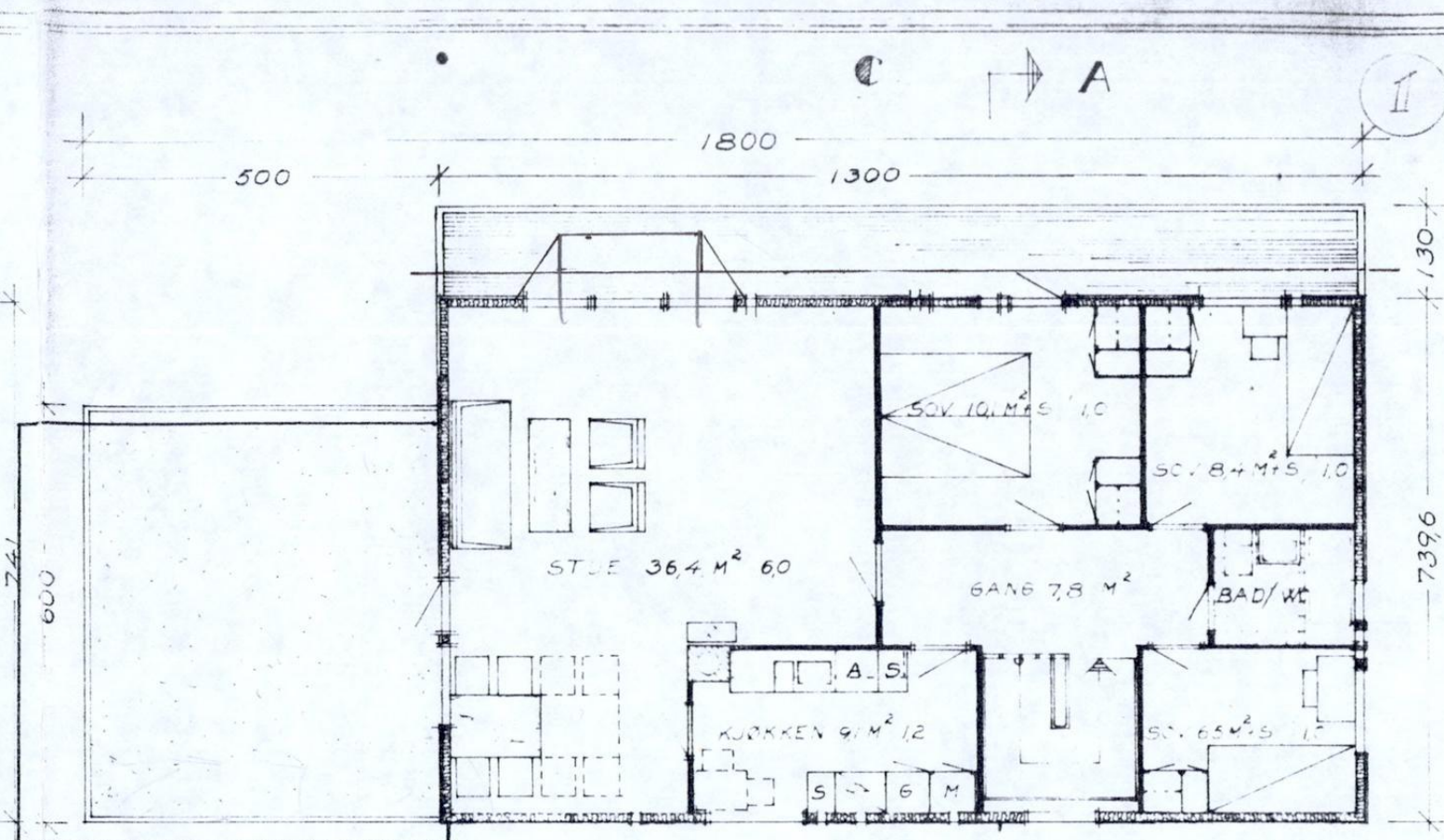
MURES
20 CM LEC.

PLAN AV SØKKELET

TAK OG GULV I BETONG

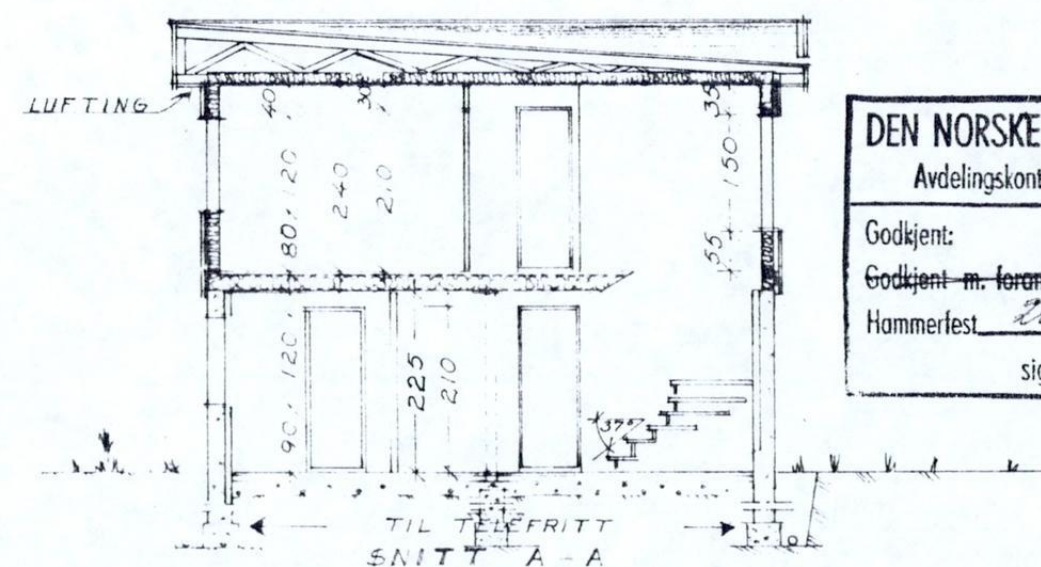
27/8-70. *[Signature]*

den 27. 08. 70



PLAN AV 1. ETG.

GODKJENT AV
ALTA BYGNINGSRÅD
DATO: 06.09.95



DEN NORSKE STATS HUSBANK
Avdelingskontoret i Hamnerfest

Godkjent:
Godkjent m. forandringer:
Hamnerfest 20/11 1969
sign: *[Signature]*

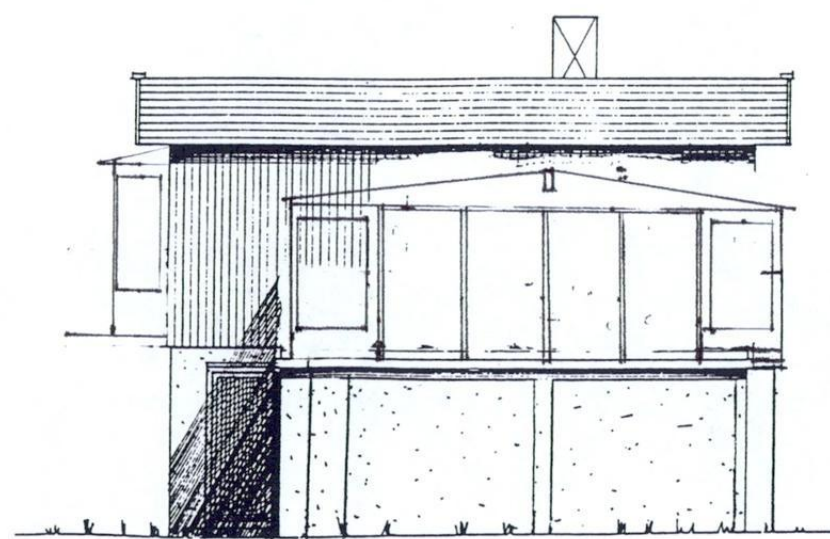
BYGGHERRE: HARALD MANNSVERK ALTA

Tegningen kan ikke
brukes uten vår til-
værelse - jfr. lov av
12.5.1961.

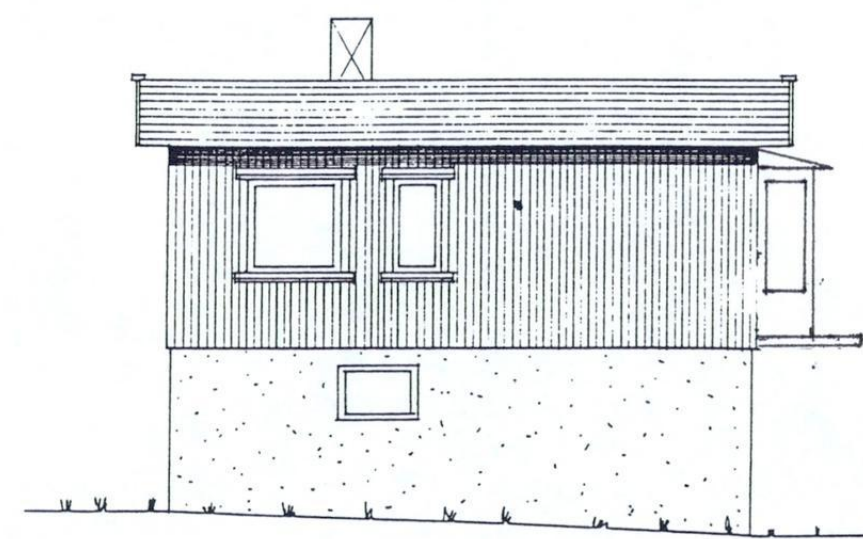
	EGEN		M.B.L.
	92 m ²	Korr	111-69.74
		Utg.	



FASADE A MOT



FASADE B MOT



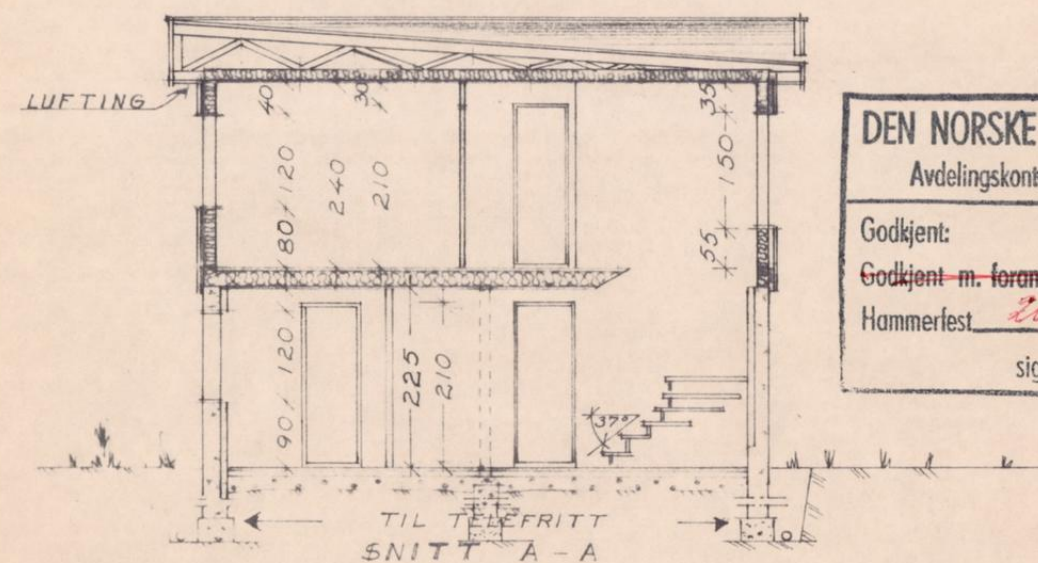
FASADE D MOT

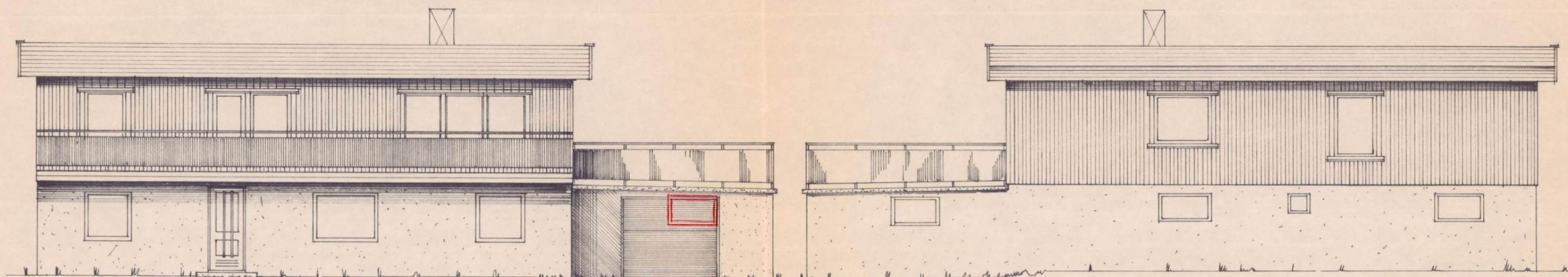
Godkjent av
ALTA BYGGHINGSRÅD
DATO: 06.09.95

ALTA BYGGHINGSRÅD
APPROBERT
den 27. 08. 70

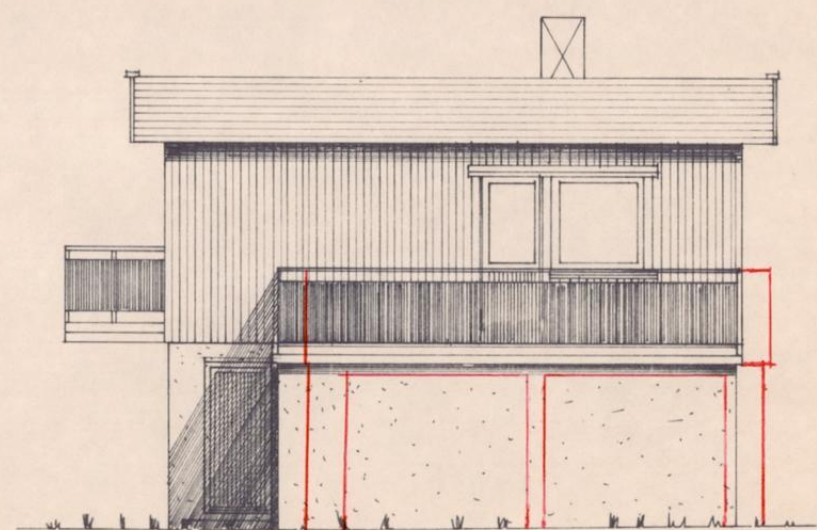
BYGGHERRE: HARALD MANNSVERK ALTA.

Tegningen kan ikke brukes uten tillatelse fra arkitekten	BYGGHINGSRÅD	EGEN	100
	13/11-6972	92	

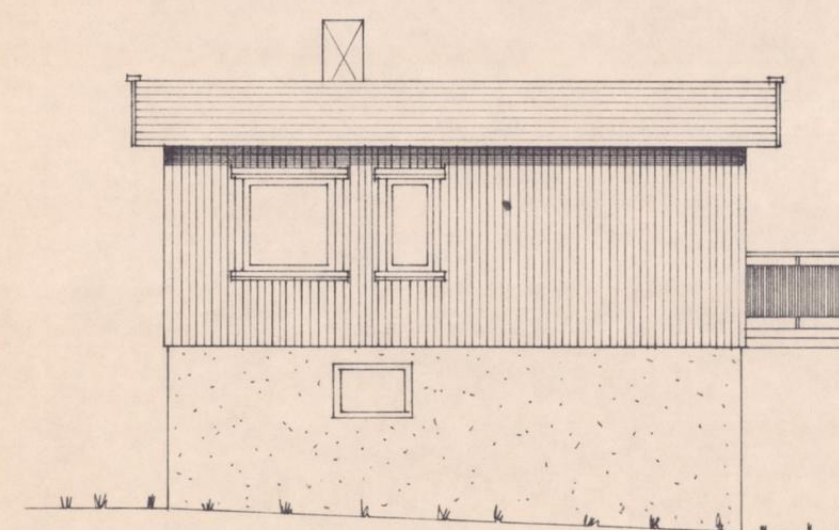




FASADE (A) MOT



FASADE (B) MOT



FASADE (D) MOT

ALTA BYGNINGSRÅD
APPROBERT
den 27. 08. 70

BYGGHERRE: HARALD MANNSVERK, ALTA.

Tegningen kan ikke
brukes uten vår til-
latelse - jfr. lov av
12/5 - 1961.



NORDKALOTT-HUS

TROMSØ BYGGSENTER OG
BOLIGINDUSTRI A/S

TROMSØ - TLF. 81030

Type EGEN

Boligfl.

92 m2

Mål.
1 : 100

Tegn. 13/11-69 J.L.

Korr.

Utg.



Alta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/507
Adresse: Ekornsvingen 11
Dato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-35



©Norkart 2025

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.

Haldde arkitekter AS
Sorenskriverveien 11
9513 Alta
Org.nr. 996 150 062 MVA



Alta kommune v/Avdeling for Samfunnsutvikling
Postboks 1403
9506 Alta
E-post: postmottak@alta.kommune.no

Deres referanse

Vår referanse
P/2435/4.2.3/Magnus

Sted/dato
Alta, 18.12.2024

SØKNAD OM ENDRING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR ALTA - EKORNSVINGEN 11

På vegne av tiltakshaver Beate Kristensen søker Haldde arkitekter AS her om endring av Kommuneplanens arealdel for Alta. Målsetningen med søknaden er å legge til rette for etablering av et bygg med mulighet for bolig- og næringsformål i kombinasjon. Søknaden gjelder eiendommen gnr/bnr. 29/507, Ekornsvingen 11, 9510 Alta. Tomta er i dag regulert til boligformål.

Ønsket tiltak

Tiltakshaver er hjemmelshaver for eiendommen, og ønsker å rive eksisterende bygg for så å føre opp et nytt bygg på inntil 3 etasjer pluss parkeringskjeller. Tiltaket bygger på intensjonen om å «bygge byen innover» med fortetting og fornying i sentrumsnære områder. Ønsket tiltak vil gi mulighet for flere sentrumsnære boliger samtidig som det legges til rette for næringsarealer innenfor boligmassen og dermed et variert nærmiljø for innbyggerne.

Det tenkes 2 leiligheter av ulik størrelse. Det er planlagt at inntil to av etasjene kan inneholde næringsformål av type klinikk for kiropraktikk, kontor e.l. som ikke genererer stor kundetrafikk. Det beregnes at tiltaket utføres med høyeste gesims på maks 12 meter. Leiligheter planlegges med private balkonger eller takterrasser på minimum 5 m² i tillegg til felles utearealer på 25 m² per leilighet på bakkeplan, dette samsvarer med bestemmelser i kommuneplanens arealdel pkt. 2.5.4 Uteoppholdsareal pkt. f). Utnyttelsesgrad på tomta beregnes i maks. %-BYA, og planlagt tiltak tenkes utført med BYA på 60 %. Når det gjelder parkering ligger området innenfor sone 1 med p-krav for leiligheter på 1,25 plass pr. leilighet og for næring 1 plass pr. 100 m² bruksareal. Tiltaket beregnes utført med p-kjeller med plasser for både for beboere og ansatte i næringsarealer. Gjesteparkering tenkes plassert på terreng.

Søknad

Søknaden foreslår konkret å endre bestemmelsene i Kommuneplanens arealdel pkt. 2.15. Kombinerte områder (BKB), med innføring av et formål BKB11 i nytt underpunkt nummer 9:

2.15.9 Ekornsvingen 11 BKB11 gnr/bnr. 29/507

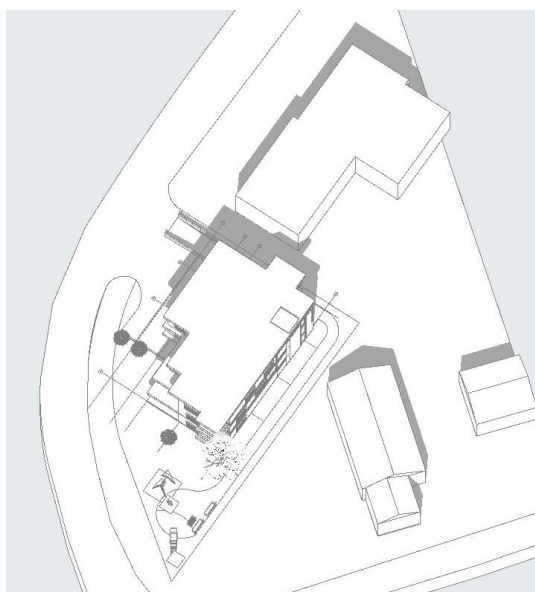
- a) Innenfor området tillates kombinert bolig- og næringsbebyggelse i inntil 3 etasjer pluss parkeringskjeller.
- b) Høyeste tillatte gesims er 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Tillatt maksimal %-BYA = 60.
- d) Adkomst og parkering løses på egen tomt.
- e) Nedkjøringsrampe til p-kjeller tillates plassert inntil 1 meter fra nabogrense.
- f) Uteoppholdsarealer skal utformes iht. bestemmelser i Kommuneplanens arealdel 2.5.4 f).

I plankartet foreslås formålet på tomta endret fra boligformål til kombinert formål. Formålet justeres noe, slik at hele tomta har samme formål. I tillegg justeres byggegrensen mot veg justeres slik at den følger eiendomsgrensen og kommunal veg Ekornsvingen på en mer naturlig måte enn i dag. Byggegrensen settes til 4 meter fra regulert vegformål, kravet er 4 meter fra regulert vegkant, det vil si enda lenger ut mot veggen enn i dette forslaget.

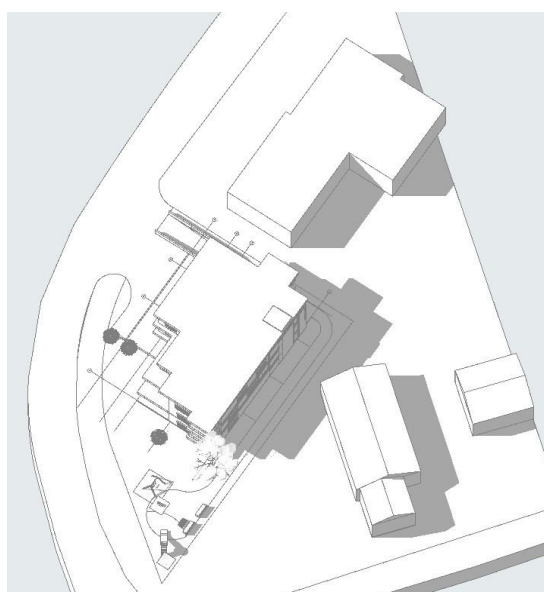
Konsekvenser av tiltaket

Tomta ligger i et område med morenemasser, og vurderes i utgangspunktet å ha god byggegrunn. Siden området i NVE sitt temakart ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire må det gjennomføres en geoteknisk vurdering av tiltaket. Grunnforholdene må være avklart på siste plannivå, det vil si at geoteknisk vurdering beregnes gjennomført før *endelig* vedtak i denne saken.

Planlagt bygg tenkes oppført i tre etasjer. Dette er én etasje mer enn eksisterende bygg på eiendommen og vil følgelig ha en påvirkning på arkitekturen i gateløpet. Tomtas form og gjeldende byggegrenser mot vei og avstand til nabotomter er svært styrende for nybyggets form og plassering, og den mulige plasseringen av bygget vurderes å ikke skape store ulemper for naboer med tanke på sol/skygge sammenlignet med dagens situasjon. Det er laget sol/skygge analyse av et eksempel-prosjekt på tomta. Tiltaket er ellers sentrumsnært og lett tilgjengelig med gode solforhold.



Sol/skygge 20. juni kl. 12:00



Sol/skygge 20. juni kl. 16:00

Ny adkomst og parkering vil gi bedre sikring for myke trafikanter ved at det vil stilles krav om én avkjørsel til tomta. Oppgradering av overflater utendørs vil gi området fornyet estetikk og det vil generelt bli en klarere grense mellom uteoppholdsarealer og eksisterende veiformål. Tomter langs Ekornsvingen er allerede opparbeidet med næringsvirksomhet. Planlagt tiltak vil ha en begrenset økning på området ÅDT, innenfor akseptable trafikale rammer. Støy fra E6 vil kreve tiltak i form av støyreducerende vinduer og en arkitektonisk god løsning internt. Dette vurderes å kunne løses i forbindelse med byggesak.

Med vennlig hilsen
Daglig leder, Haldde arkitekter AS

Magnus Langli
Sivilarkitekt MNAL
E-post: magnus@haldde.as
Telefon: 78 43 77 14

Vedlegg 1	Plankart for ny situasjon
Vedlegg 2	Illustrasjonsplan for eksempelbygg
Vedlegg 3	3D-modell av eksempelbygg, koordinatriktig



Alta kommune

Samfunnsutvikling
Areal- og samfunnsplanlegging

HALDDE ARKITEKTER AS

Sorenskriverveien 11

9513 ALTA

Deres ref:

Vår ref

Saksbehandler

Dato

2024/18578-2

Therese Nilsen

10.02.2025

Svar på søknad om endring av kommuneplanens arealdel - Ekornsvingen 11

Viser til deres søknad av 18.12.24 om endring av kommuneplanens arealdel, for etablering av et nytt bygg på eiendom gnr/bnr. 29/507 med mulighet for bolig- og næringskombinasjon.

Før planadministrasjonen kan ta stilling til saksbehandlingsform trenger vi mer opplysninger i saken. Vi ber om at søknaden revideres iht. merknadene under:

- Generelt må søknaden begrunnes bedre. Behovene må komme tydeligere fram og tiltaket må beskrives i mer detalj. Blant annet må antall etasjer/byggehøyde begrunnes.
- Antall boenheter må fastsettes og næringsformålet må defineres.
 - Hvor mange kvm bolig og næring?
 - Antall soverom og størrelse på boenhetene?
 - Hvilken type næring tilrettelegges det for?
 - Planadministrasjonen vurderer at «Klinikk for kiropraktikk» går under formålet «offentlig eller privat tjenesteyting».
- Bruksareal (BRA) må oppgis i revidert søknad.
- Parkeringsplasser og sykkelparkering:
 - Mangler beregning for antall parkeringsplasser og sykkelparkering.
 - Hvor mange parkeringsplasser tilrettelegges det for i parkeringskjelleren?
 - Hvor er sykkelparkeringen?
- Snødeponi: På vinteren, hvor er det tenkt å lagre snøen? Beskrives i revidert søknad.
- Geoteknisk vurdering og støyutredning: Disse utredningene må være innsendt til kommunen før saken kan tas opp til videre behandling.
- 3D-modellen er ikke i henhold til kommunens krav til 3D-modeller. Ny 3D-modell oversendes samtidig som revidert søknad. Se linken for kommunens krav til 3D-modeller:
<https://www.alta.kommune.no/krav-om-3d-modell-ved-regulering.6627330-603494.html>

Det er vår foreløpige vurdering at dersom tiltaket ikke oppfyller kravene i kommuneplanens arealdel bestemmelse 1.2.2, kan tiltaket ikke løses gjennom en mindre endring, men utløser krav til utarbeidelse av detaljregulering.

Det gjøres oppmerksom på at planadministrasjonens videre behandling av søknaden stilles i bero inntil mottatt revidert søknad. Eventuelle spørsmål i saken kan rettes til planlegger Therese Nilsen på e-post til therese.nilsen@alta.kommune.no eller på telefon 78 45 51 26.

Med vennlig hilsen
Alta kommune

Therese Nilsen
arealplanlegger

Veslemøy Grindvik
avdelingsleder plan

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift.



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 16.06.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	507	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ekornsvingen 11, 9510 ALTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 030,32 kr
Eiendomsskatt	4 452,00 kr
Feiing	469,69 kr
Renovasjon	6 727,87 kr
Vann	4 524,00 kr
Sum	23 203,88 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann abonnement	1 stk	2556.25	1/1	0 %	2 556,25 kr	1 278,13 kr
Vannforbr areal	161 m2	13.63	1/1	0 %	2 193,63 kr	1 096,80 kr
Avløp abonnement	1 stk	3537.50	1/1	0 %	3 537,50 kr	1 768,75 kr
Avløpforbr Areal	161 m2	19.50	1/1	0 %	3 139,50 kr	1 569,75 kr
Renovasjon 240 l	1 stk	7742.50	1/1	0 %	7 742,50 kr	3 871,25 kr
Feiegebyr og branntilsyn	1 stk	522.00	1/1	0 %	522,00 kr	261,00 kr
Eiendomsskatt bolig	2226000 prom	3.00	1/1	0 %	6 678,00 kr	3 339,00 kr
				Sum	26 369,38 kr	13 184,68 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

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	894.7
Etablert dato	04.09.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	05.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	29/507
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	29/507
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	04.09.2019 04.09.2019	2019/3274	Tinglyst 04.09.2019	29/1 (-894,7), 29/507 (894,7), 2012-29/1/183 (Tidligere festegrunn) 29/1/180, 29/301, 29/482

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7767008.3	357891.22	0	Ja	894.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AKTIV EIENDOM ALTA AS S931887726	Hjemmelshaver (H) 1/1	Myrullveien 32 9516 9516 ALTA	

Adresse

Vegadresse: Ekornsvingen 11

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192565677		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1969
2	192565677	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	31.12.1995
3	192565685		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1970

1: Bygning 192565677: Enebolig (111), Tatt i bruk 31.12.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	204
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	204
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	31.12.1969	03.03.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ekornsvingen 11	H0101	29/507	204	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	118	0	118	0	0	0
U01	0	86	0	86	0	0	0

2: Bygningsendring 192565677-1: Tilbygg, Tatt i bruk 31.12.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	30
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	31.12.1995	03.03.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	29/507	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	30	0	30	0	0	0

3: Bygning 192565685: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.12.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	31.12.1970	03.03.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	29/507	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	507	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ekornsvingen 11, 9510 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

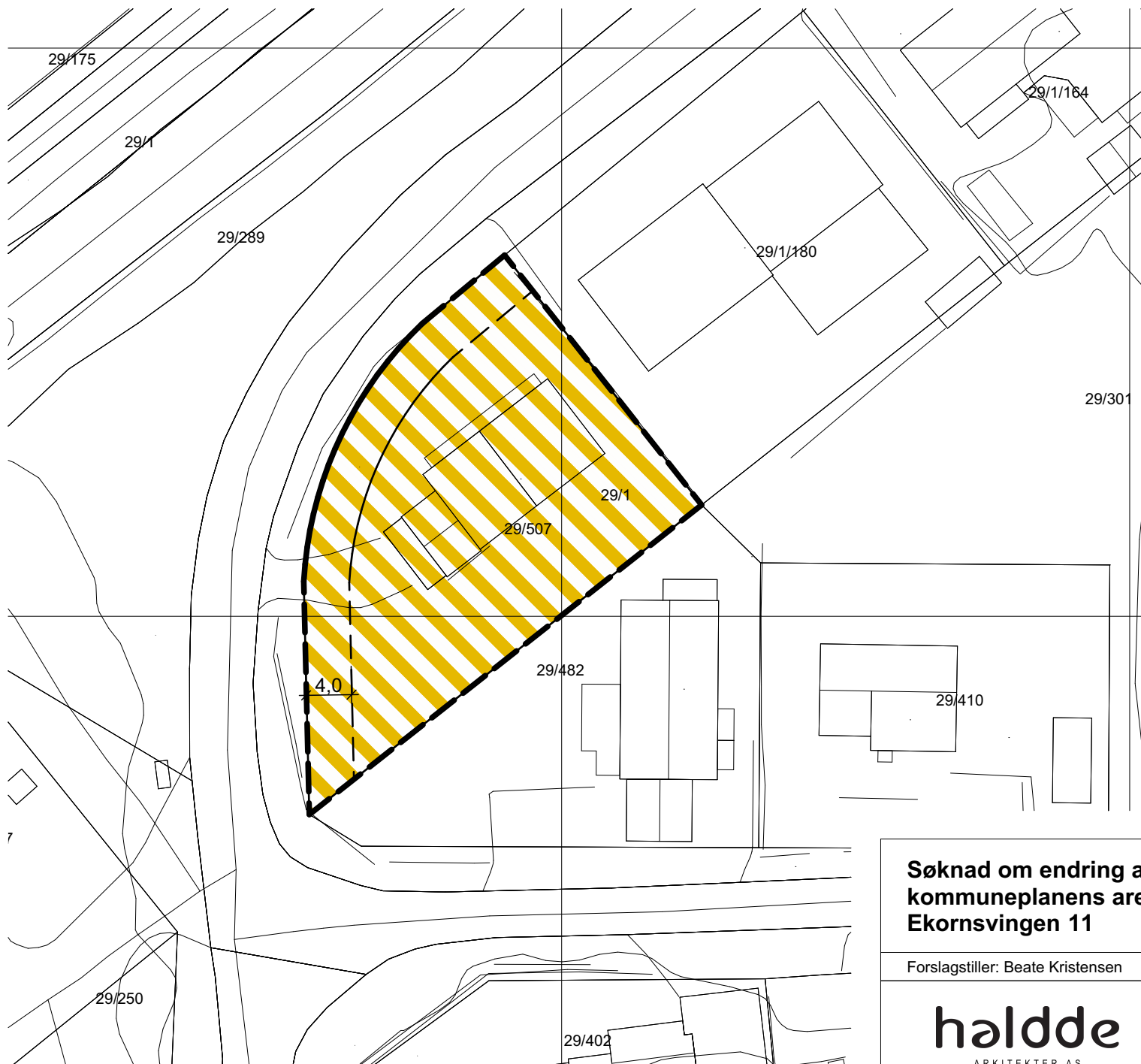
Plantyper uten treff

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

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	885 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	omrnavn	
	Delareal	10 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	omrnavn	



TEGNFORKLARING

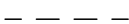
BEBYGGELSE OG ANLEGG

 Kombinert formål (BKB)

LINJER OG PUNKTER

 Planens grense

 Formålsgrense

 Byggegrense

Søknad om endring av kommuneplanens arealdel Ekornsvingen 11

Forslagstiller: Beate Kristensen



Målestokk: 1:500

Tegn.nr: 5601-20170001

Kartblad: UTM Sone 35N

Saksb./Tegn.: ML

Dato: 18.12.2024

Revisjon:

haldde
ARKITEKTER AS

Haldde arkitekter AS
Sørenskriverveien 11
9513 ALTA

post@haldde.as
telefon 784 37 714
www.haldde.as



haldde
ARKITEKTER AS

Haldde arkitekter AS
Sorenskriverveien 11
9513 Alta

78437714
post@haldde.as
www.haldde.as

Beate Kristensen
Ekornsvingen 11
9510 Alta

Fase:
Konsept

Prosjektnr.:
2435

Gnr./bnr.:
29/507

Type tegning:
Illustrasjonsplan

Dato:
18.12.2024

Målestokk:
1:500

Sign.:
ST

Tegningsnr.:
A13-000

Kontroll:
ML

Rev.
-

Format:
A4