

SPURVEKROKEN 8



Stor enebolig på stor tomt med sentral beliggenhet

Veil. salgstakst/prisantydning: Kr. 5.800.000

Tomt: Eiet tomt på 1.812 m²

Eiendommens betegnelse: gnr. 27, bnr. 540 i Alta

Totalt bruksareal: 336 m²

Bruksareal i bolig: 284 m²

Primær rom i bolig: 188 m²

Byggeår bolig: 1969 (Løftet taket i 1987)



Antall soverom i bolig:	3
Rom inndeling 1. etg:	Gang, kjøkken, bad, stue og 2 soverom
Rom inndeling 2. etg:	Loftstue og soverom
Rom inndeling kjeller:	6 boder
Bruksareal i garasje:	52 m ²
Byggeår garsje:	1975 – tilbygg i 1992
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i Gakori/Ludviksletta. Det er gangavstand til Bossekop, skole og butikker. Det er busstopp rett ved eiendommen, og ca 3 km til Alta sentrum.
Bebyggelse:	Jeg viser til vedlagte tilstandsrapport med detaljert beskrivelse av boligen og dens tilstand. Jeg oppfordrer kjøpeinteresserte til å gjennomgå denne, nøye. Som det fremgår av tilstandsrapporten, har boligen behov for renovering, da mange av bygningsdelene har uttjent sin levetid. Det elektriske anlegget er kontrollert, jf vedlagte rapport. Det er grunn til å påpeke at kapasiteten ikke er i samsvar med dagens forbruksmønster.



Oppvarming:	Elektrisk oppvarming med panelovner samt vedovn.
Vann/kloakk:	Offentlig
Off. avgifter:	Kr 23.695
Skattetakst:	Kr 2.627.800
Selger:	Dagny Berglund – dødsbo v/Advokat Jørn Eikanger
Annet:	Eiendommen selges slik den fremstår med de begrensninger i reklamasjonsretten som følger av avhendingsloven §3-9. Reklamasjonsretten er nærmere regulert i avhendingsloven. Kjøpeinteresserte oppfordres til å gå nøye igjennom dette prospektet med vedlegg, og selv foreta de undersøkelser av boligen som er nødvendig for å få full oversikt over tilstanden. Det har vært vanninntrengning i boligen i forbindelse med mye regn og vind. Det er ikke mulig å si med sikkerhet hvor vann har kommet inn, men det antas å komme inn rundt pipe. Det kan se ut som om det er manglende overlapp på takplatene, over pipebeslaget. Det har ikke vært mulig å trykk-teste vannrørene, da det er en lekkasje i det galvaniserte stålrøret, mellom stoppekran og kobberrørene. Stålrør må byttes da dette er tilnærmet igjen grodd. Det er grunn til å tro at vannrør mellom bolig og kommunalt anlegg, må byttes. Det er ikke registrert noen utvendig stoppekran for vann, slik at det må påregnes å grave frem til kommunalt nett. Trolig ligger rørene i samme trasé som avløpsrør. Kjøper bør grave opp rundt bolig, legge ny drens, vann og avløp, samt fjerne det som antas å være en gammel parafintank. Eiendommen selges fra dødsbo under offentlig skifte, og bostyrer har selv ingen kunnskap om boligen utover det som fremkommer i prospektet. Spesielt nevnes at huset ikke har vært bebodd de tre siste år. Det er ingen av arvingene som har bodd i huset, eller som har kunnskap om boligens tilstand. Det blir ikke tegnet selgerrisikoforsikring.
Visning:	Etter nærmere avtale med megler.
Overtakelse:	Boligen er fraflyttet og kan overtas omgående.

Budgivning: Bud må være skriftlig og uten finansieringsforbehold. Bud sendes advokat Jørn Eikanger, gjerne pr mail. Budgivers navn blir ikke offentliggjort. Budgivere som blir overbydd blir varslet og vil ha mulighet til å forhøye sitt bud. Alle budgivere vil få tilgang til budjournalen etter at budrunden er avsluttet. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud. Bud kan ikke ha akseptfrist som er kortere enn 30 min.

Omkostninger: Dokumentavgift 2,5% av kjøpesummen (kr 145.000 ved prisantydning) samt tinglysningsgebyrer á kr 545, for skjøte og eventuelle pantobligasjoner.

Meglers vederlag dekkes etter medgått tid kr 2.200 + mva pr time.
I tillegg kommer faktiske utgifter til taksering, annonsering mv.

Alta, 31.10.2025
Jørn Eikanger
Advokat

BUDSKJEMA - KJØPETILBUD

Undertegnende: _____ Født: _____

Adresse :

Tlf.:

Mail:

gir med dette følgende bud på Spurvekroken 8, 9512 Alta

gnr. 27 bnr. 540 i Alta

Vårt/mitt bud er kr. _____

Budet er bindende til dato: _____ klokka: _____

Budet er avgitt uten finansieringsforbehold eller andre forbehold.

Vi/jeg er kjent med at det i tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, dvs. dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. andre gebyrer som må til for å få gjennomført salget.

Vi/jeg er kjent med salgsoppgave datert 31.10.2025.

Sted/dato

Underskrift

PÅ UENDREDE VILKÅR FORHØYES BUDET TIL:

Kroner

Dato

Budfrist

Signatur

Tilstandsrapport



Enebolig



Spurvekroken 8, 9512 ALTA



ALTA kommune



gnr. 27, bnr. 540

Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 336 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 20179-1220

Referansenummer: DQ3243

Autorisert foretak: Tømrmester Tom Sandvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Sandvik

Vår ref: Tom Sandvik



ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Tom Sandvik

Tom Sandvik

Uavhengig Takstingeniør

tom@sandviktakst.no

913 93 136



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	336 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	284 m ²
Totalpris	5 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Planløsning er endret i forhold til tegninger som er fremvist.

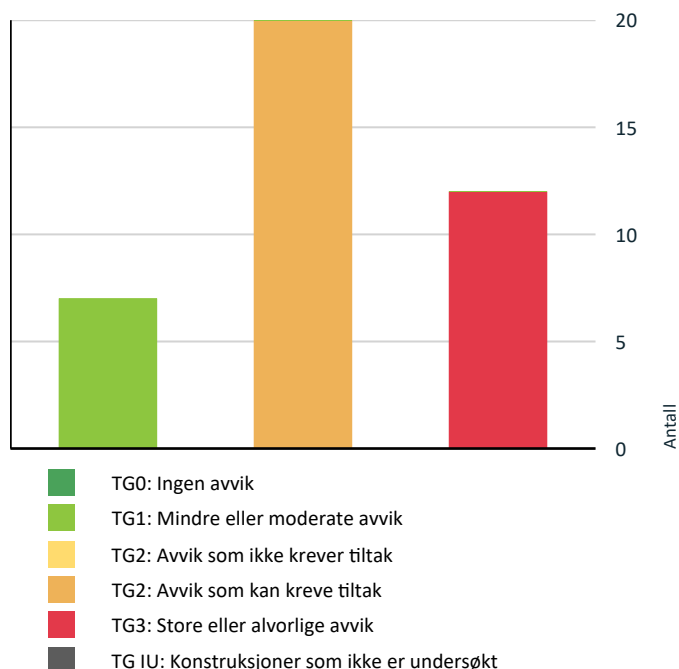
Garasje

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

Garasje er større enn det som står opplyst på plantegning

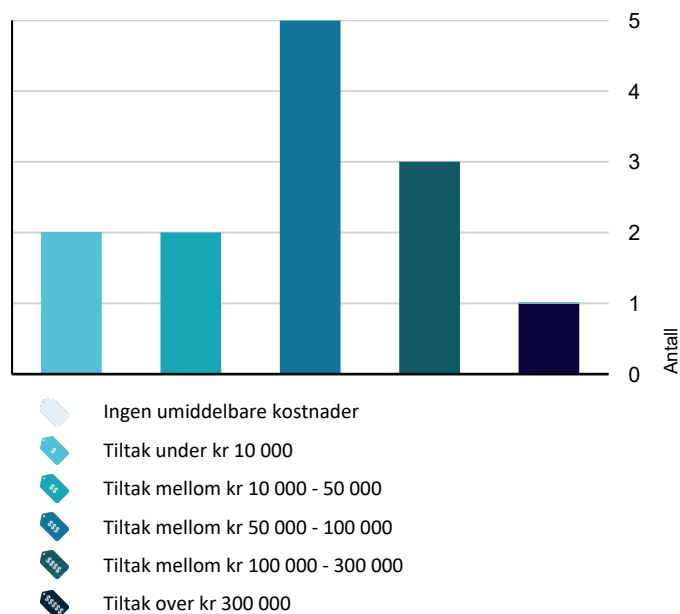
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser ut fra soverom loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper - kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører - kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører - loft	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Boligen er oppført etter eldre byggestandarder, der isolasjon og tetthet ikke var like gode som i dag. Vegger, gulv og tak har tynne isolasjonslag, og vinduer og dører slipper lettere ut varme. I tillegg er oppvarmingssystemet basert på eldre løsninger. Dette fører til et høyt energiforbruk, og boligen får derfor energimerke G.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



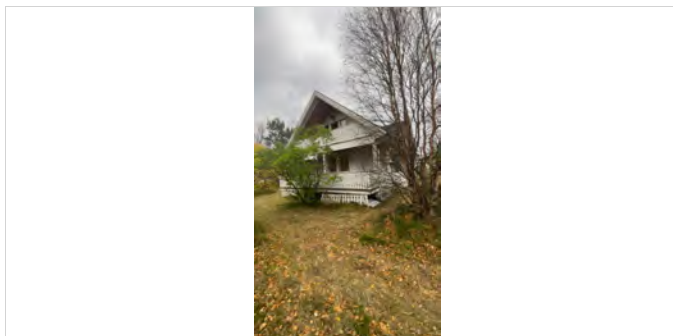
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1987	Påbygg	Løftet tak.
2023	Modernisering	Gulv i kjøkken ble utbedret etter vannskade i 2023

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Utevendige beslag har utettheter.

Det er registrert vanninntrenging i huset etter en periode med mye vind og regn. Dette indikerer mulig lekkasje i yttertaket, og nærmere undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taktekking og beslag bør kontrolleres grundig for lekkasjer og eventuelle skader, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å hindre videre vanninntrenging.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere fuktskader på konstruksjonen, med påfølgende kostnader og redusert levetid for taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipebeslag må sjekkes nærmere for lekkasjer

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er indikasjoner på at vann kan ha trengt inn gjennom utettheter på yttertaket. Gjennomføringer og beslag bør kontrolleres nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjepunkter.

Konsekvens/tiltak

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

Gjennomføringer og beslag bør kontrolleres grundig for å avdekke eventuelle lekkasjepunkter.

Tiltak for å utbedre utettheter og sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur bør iverksettes for å unngå fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonen.



Vann renner ut ved hjørnet.

Tilstandsrapport



Mye jord og gress i takrenner



Nedløp løsnet ved bend

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendige fasader har behov for pussing og maling grunnet værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det bør utføres nødvendig pussing og maling av utvendige fasader for å beskytte treverket mot videre forvitring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå råteskader over tid, noe som vil redusere levetiden på fasaden og medføre økte vedlikeholdskostnader.



Fasade mot sørøst.



Sprukne slitte overflater på fasade



Fasade mot nordøst



Fasade mot sørvest

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med inspeksjonsrom bak knevegger. Konstruksjonen ble løftet og innredet i 1987. Det er synlig luftesjikt under plast sett fra kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er registrert innsig av vann etter en uværperiode. Det er mistanke om at vannet kan ha kommet inn rundt pipen. Videre kontroll av området rundt pipen anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det bør foretas en grundig utvendig kontroll av takteking og beslag, spesielt rundt pipen, for å identifisere og utbedre mulige lekkasjepunkter. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere vanninntrenging med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Innredet loft.



Kneloft

! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør foretas utskifting av vinduer med punkterte eller sprukne glassruter for å hindre varmetap og redusert innneklima.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke, samt slitte karmene med sprekker, bør utbedres eller skiftes for å unngå ytterligere forringelse, redusert funksjonalitet og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Flere vinduer i 1 etasje ser ut til og være punktert.

! TG 2 Vinduer - loft

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

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer på loftet har behov for vedlikehold grunnet slitasje og sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduskarmen bør pusses og males for å hindre videre forringelse av treverket.

Dersom dette ikke utføres, kan det oppstå råte- og fuktskader, som igjen kan føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og behov for kostbare reparasjoner.



Vinduer loft

! TG 2 Dører

Bygningen har ytterdører av tre og malte balkong dør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdørene kniper i karmene, noe som gjør dem vanskelige å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og dårligere tetting mot trekk og fukt.

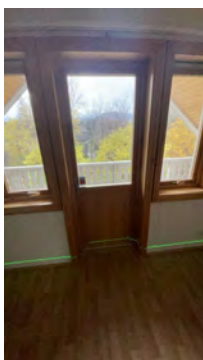
Tilstandsrapport



Hovedytterdør



Dør til kjøkken og trapp kjeller



Terrassedør på soverom loft



Terrassedør i stue 1 etasje

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygde terrasser ved hovedinngang og ut fra stue, fundamentert på betong og forankret og yttervegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader på rekkverket på terrassen ut fra stue. Det er også registrert langt spenn mellom søylepunktene under terrassen ut fra stue, noe som kan medføre redusert bæreevne og økt belastning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse ved inngang



Terrasse ut fra stuen.



Kun et søylepunkt på midten av terrassen ut fra stue, skulle vært 2 søylepunkter her, noe svikt i terrassen.

Tilstandsrapport



Råte på rekkverk

Balkonger, terrasser ut fra soverom loft

Overbygd terrasse ut fra soverom på loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes og åpningene i rekkverket reduseres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.

Dagens utforming medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, og kan gi redusert personsikkerhet.



Terrasse ut fra soverom på loft



Terrasse ut fra soverom på loft

Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre fra treplatt på bakkenivå til terrasseplatter ved inngang og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mangler rekkverk på platt til stue.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

synlige fuktskader på himling i stue etter vannlekkasje.

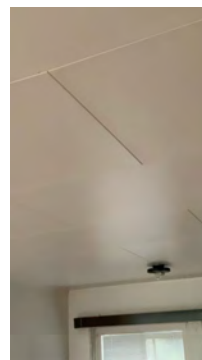
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader på himlingen i stuen etter vannlekkasje, samt undersøkes om det foreligger skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre utvikling av råte, sopp og forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Svelleskader på himling i stue 1 etasje

Overflater - loft

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Årstall: 1987

Kilde: Offentlig informasjon



Loftstue



Soverom loft

! TG 3 Overflater - kjeller

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er registrert fuktskader på vegger og gulv mot grunn i kjeller. Maling og tapet har løsnet som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

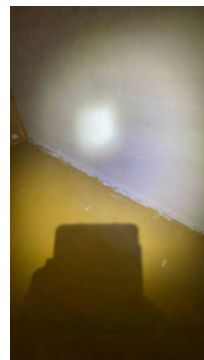
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fuktskadede overflater bør utbedres, og årsaken til fukten må kartlegges og utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskader på vegg i bod med vv-bereder



Fuktskader på vegg og gulv i bod innenfor pipe



Fuktskader på synlige murvegger i kjeller



Høye utslag på vegger med indikasjonsmåler

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, antatt betongulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell i stuen i 1. etasje på 2 cm skjevhet fra gang til hjørne mot sørøst.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Skjevheter i gulvet kan påvirke møblering og innredning, og det er risiko for videre setninger eller ujevn slitasje på gulvbelegg. Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.



2,5 cm, skjevhet på soverom mot øst i 1 etasje

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og fravær av radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i innemiljøet.

! TG 3 Pipe og ildsted

Peis i stue 1 etasje, vedovn i kjeller, feieluken er i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Mangler plate foran ildsted i stue 1 etasje, plate foran vedovn i kjellerer under 30 cm, ut fra vedovn. Småsprekker på puss på pipen i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate foran ildstedet i stue og vedovn i kjeller, i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske på gulvet.

Småsprekker i pussen på pipen i kjeller bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at røykgasser kan trenge ut i rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Peis i stue 1 etasje



Vedovn i kjeller



Feieluke i kjeller

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/ i Bod med vv-bereder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Skadelig fukt er målt i treverk, med høye verdier i luften i påforet vegg. Det er registrert feil oppbygging av påforede vegger, hvor det er benyttet plast. Saltutslag er observert på gulv og vegger, og det er registrert at tapet og maling har løsnet fra gulv og vegger.

Alt organisk materiale på innvendige vegger bør fjernes for å hindre videre utvikling av sopp- og råteskader.

Feil oppbygging av påforede vegger med bruk av plast bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken, samt vurdere behov for utbedring av drenering og fuktsikring av kjellerkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for omfattende skader på bygningskonstruksjonen, samt forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Måling utført i bod med vv bereder.



Måleresultat er relativ fuktighet på 82,2 % ved 10,3 grader som er fuktig og gir fare for mugg.



Plast mot grunn som er feil oppbygging.



22,1 prosent fukt i svill bod innenfor pipe som gir vekst av mugg

Innvendige trapper

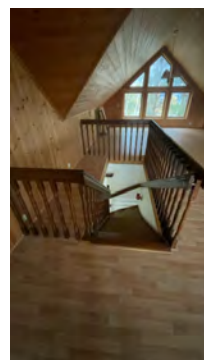
Boligen har lakkert tretrapp

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp

Tilstandsrapport



Trapp

! TG 2 Innvendige trapper - kjeller

Boligen har betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

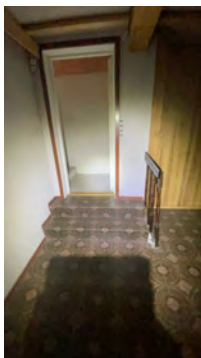
Rekkeverket på nedre del av trappen har skader og har løsnet fra innfestingen.

Konsekvens/tiltak

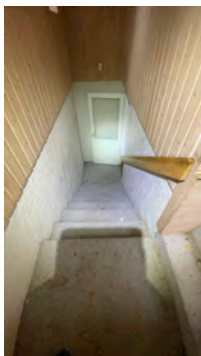
- Tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkeverket på nedre del av trappen må repareres og festes forsvarlig for å sikre trygg bruk av trappen.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fall og personskader.



Rekkeverk er skadet på trapp



Mangler håndløper på en side av trapp

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og heltredører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører kniper i karmene, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og behov for justering eller utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

! TG 2 Innvendige dører - kjeller

Innvendig har boligen finèrdører og malte dører med tapet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene i kjelleren klemmer/kniper ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene i kjelleren bør justeres slik at de åpner og lukker uten å klemme eller knipe.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje og skade på både dør og karm, samt redusert funksjonalitet.



Dører kjeller

! TG 2 Innvendige dører - loft

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren klemmer mot terskelen, og det er en flis som har gått av på terskelen.

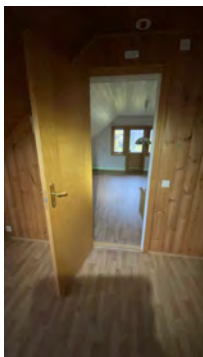
Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Døren bør justeres slik at den ikke klemmer mot terskelen, og skadet flis på terskelen bør utbedres.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og ytterligere skade på både dør og terskel.

Tilstandsrapport



Dør på loft

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad 1 etasje



Bad 1 etasje



Sluk

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da det er åpen rørføring på vegger

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Underskap, vaskeskap, skuffeseksjoner og benkeplate er revet etter vannskade i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Deler av kjøkkeninnredningen ble revet i 2023 etter en vannskade forårsaket av lekkasje fra tilkoblingen til oppvaskmaskinen. Dette medførte fuktskader på laminatbenkeplaten og himlingen under kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må monteres ny kjøkkeninnredning med vaskeskap, benkeplate, vask og skuffer for å gjenopprette funksjonaliteten.



Innredning

Tilstandsrapport



Deler av innredning revet etter vannskade

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk på kjøkken

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber. Vanninntaket er av galvanisert stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

Det er påvist lekkasje på vannrør rett over stoppekran i kjeller, vannrør er gjennomgrodd og det er svakt vanntrykk.

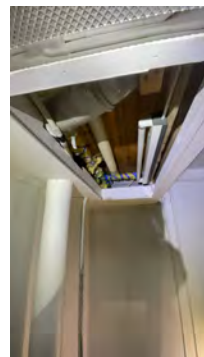
Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.

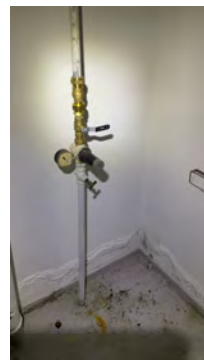
Lekkasje på vannrør i boden i kjelleren må utbedres umiddelbart for å unngå vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Det anbefales også å vurdere utskiftning av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for fremtidige lekkasjer og driftsproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Lekkasje fra vannrør i vaskrom kjeller



Vanninntak, her er funnet mye skit i vannrør som medfører svakt vanntrykk

! TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast. Sluket på badet ser ut til å være av jern.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er utført en reparasjon på avløpsrør i kjeller som ikke er fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør utføres en fagmessig utbedring av avløpsrøret i kjelleren for å sikre korrekt funksjon og hindre lekkasjer.

Ufagmessig utførelse og høy alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende vannskader på bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport



ikke fagmessig utført reparasjon på avløpsrør i kjeller

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Ventilasjon - loft

Boligen har naturlig ventilasjon, via ventiler i vinduer

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å plassere varmtvannsberederen i et rom med sluk, eller å montere automatisk vannstopper for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan en lekkasje føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen før den oppdages.



Vv-tank i bod kjeller

TG 1 Andre installasjoner

Servantinnredning på soverom loft



Servantinnredning på soverom loft

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult el-anlegg med automatsikringer, sikringsskap er plassert i bod kjeller og i gang 1 etasje.

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

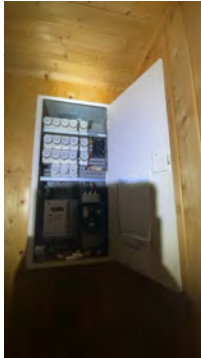
Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget er kontrollert av Aksa El AS 3/10-2025, rapport er vedlagt

Generell kommentar

Opplysninger om el-anlegg er opplyst i rapport fra elektriker.

Tilstandsrapport



El-skap i bod kjeller



Flere el-bokser i stue mangler lokk.



El-skap i gang 1 etasje

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har alarmsystem som har vært tilkoblet til alarm sentral, dette er i dag ikke i drift

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Alarmsystem er ikke i drift
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Har ikke funnet slukkeapparat i boligen
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Der er røykvarslere men disse er ute av drift.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dreneringen.
Dreneringen er ikke visuelt synlig.
Dreneringen er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

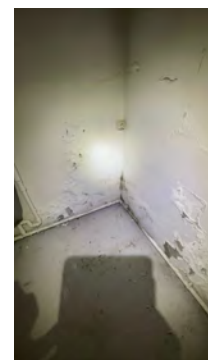
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring. Dreneringen bør skiftes ut og fuktsikring av grunnmur etableres for å hindre vanninntrenging og fuktskader i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fukt- og vannskader, som kan føre til sopp, råte og redusert inneklime.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Maling og puss løsnet innvendig i bod kjeller

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Terreng i området der bolig står er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å etablere tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, slik at overflatevann ledes vekk fra bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmur, som kan føre til fukt- og vannskader, samt økt fare ved flom eller skred.



Om datasettet
Kartet er et landsdekkende digitalt kart for kommunalt bruk som er basert på det 1:50 000 kartet (1:50 000). Kartet inneholder informasjon om grunn, veg, vann, og andre objekter som er relevante for kommunalt bruk. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommunen, grunneier, entreprenør og andre, for å vise hvordan kommunen og andre aktiviteter som kan utføres, kan brukes. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gjøre endringer for å sikre funksjonaliteten ved anleggsoppføring, utførelse og vedlikehold av anleggene. Kartet inneholder informasjon om kommunalt bruk, anleggsoppføring, utførelse og vedlikehold av anleggene. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gjøre endringer for å sikre funksjonaliteten ved anleggsoppføring, utførelse og vedlikehold av anleggene.

Aktsomhetsområde flom



Om datasettet
Kartet er et landsdekkende digitalt kart for kommunalt bruk som er basert på det 1:50 000 kartet (1:50 000). Kartet inneholder informasjon om grunn, veg, vann, og andre objekter som er relevante for kommunalt bruk. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommunen, grunneier, entreprenør og andre, for å vise hvordan kommunen og andre aktiviteter som kan utføres, kan brukes. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gjøre endringer for å sikre funksjonaliteten ved anleggsoppføring, utførelse og vedlikehold av anleggene. Kartet inneholder informasjon om kommunalt bruk, anleggsoppføring, utførelse og vedlikehold av anleggene. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gjøre endringer for å sikre funksjonaliteten ved anleggsoppføring, utførelse og vedlikehold av anleggene.

Aktsomhetsområde for kvikkleire

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er trykfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det er en kum plassert på tomten hvor vann- og avløpsledninger også fører til naboens hus.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig vannledning nærmer seg.

Videre bør det avklares ansvarsforhold og eierskap til kum og felles ledninger med nabo, for å unngå fremtidige konflikter og sikre korrekt vedlikehold.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, vannskader, driftsavbrudd og uforutsette kostnader.



Kum med vann og avløp til nabo



Kum som ligger inne på tomten med vann og avløp til nabo

TG 3 Oljetank

Det er antatt at det er en nedgravd oljetank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tanken faktisk er fjernet eller forsvarlig sikret, noe som kan innebære risiko for forurensning og økonomisk ansvar for eier ved eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittstående uisolert garasje med saltak og betongulv.

Bygd av trekonstruksjoner med saltak tekket med pappshingel

2 Leddporter i front, en port har motorstyring, en dør, innlagt lys og stikk.

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

Tilbygg / modernisering

1992

Tilbygg

Tilbygg

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

284 m²/284 m²

Enebolig: 2 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom, Trapperom, Loftstue, 6 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 52 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 800 000

Konklusjon markedsverdi

5 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og at tomtas størrelse har muligheter for flere boenheter.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Trosteveien 12 ,9512 ALTA 138 m² 1997 2 sov	10-06-2025	6 200 000	6 200 000		6 200 000	43 972
2 Fjellvåkveien 36 ,9512 ALTA 238 m² 1998 3 sov	07-05-2024	6 850 000	6 900 000		6 900 000	35 385
3 Spurveveien 12 ,9512 ALTA 173 m² 1992 3 sov	25-04-2024	6 250 000	6 100 000		6 100 000	35 260
4 Apanesveien 29 ,9512 ALTA 149 m² 1975 4 sov	02-09-2025	4 450 000	5 050 000		5 050 000	33 893
5 Kongsvikveien 5 ,9512 ALTA 205 m² 1976 4 sov	05-04-2024	6 190 000	6 190 000		6 190 000	28 265
6 Svaneveien 35 ,9512 ALTA 188 m² 1978 3 sov	29-09-2022	5 200 000	5 250 000		5 250 000	27 926
7 Ternesvingen 13 ,9512 ALTA 185 m² 1979 3 sov	16-09-2025	6 700 000	6 300 000		6 300 000	26 033
8 Alkeveien 18 ,9512 ALTA 220 m² 1962 5 sov	27-05-2024	6 590 000	6 770 000		6 770 000	25 547
9 Svaneveien 39 ,9512 ALTA 186 m² 1979 3 sov	13-12-2022	4 740 000	4 550 000		4 550 000	24 462
10 Granåsveien 22 ,9513 ALTA 147 m² 1986 3 sov	06-01-2025	3 990 000	4 680 000		4 680 000	23 756

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	26 306
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 640 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 340 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 210 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

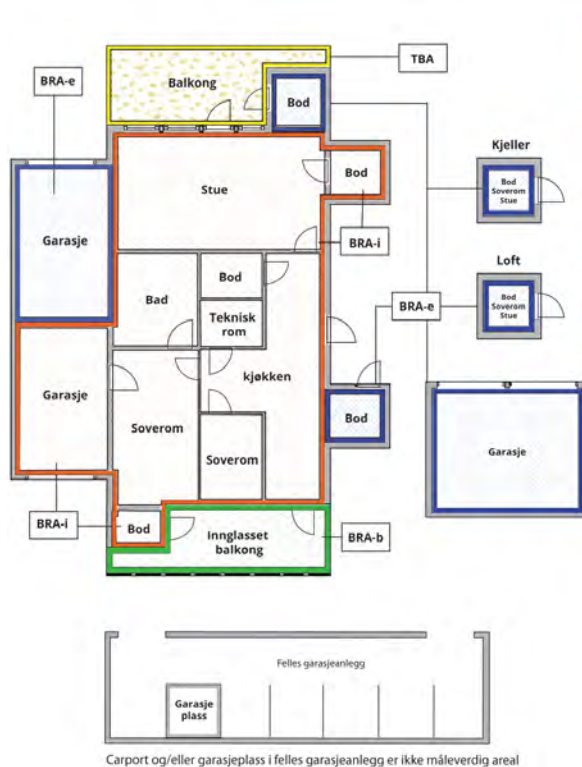
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	110			110	27
Loft	78			78	10
Kjeller	96			96	
SUM	284				37
SUM BRA	284				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, kjøkken, stue, bad, soverom, trapperom, soverom 2, gang 2		
Loft	Soverom, loftstue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		

Kommentar

Trapperom til kjeller er medtatt i areal til 1 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning er endret i forhold til tegninger som er fremvist.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		52		52	
SUM		52			
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendig høyde er målt til 2,57 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje er større enn det som står opplyst på plantegning

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	188	96
Garasje	0	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Tom Sandvik	Takstingeniør
	Jørn Eikanger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5601 ALTA	27	540		0	1812.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Spurvekroken 8

Hjemmelshaver

Berglund Dagny Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert eldre boligområde med småhusbebyggelse i Spurvekroken 8 i Gakori. Eiendommen har gode solforhold og ligger på hjørnet ved veikrysset E45 og E6. Ca. 2,2 km til Sentrum i Alta.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, det er kommuneplanens arealdel 2021-2040 som gjelder.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, tomta er opparbeidet med plen, trær og busker.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger av bolig 1969	22.05.1969		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger loft 1987	29.09.1986		Gjennomgått	3	Ja
Tegning garasje 1975	03.07.1975		Gjennomgått	1	Ja
Tegning garasje 1992	03.06.1992		Gjennomgått	1	Ja
Ferdigattest	26.10.1970		Gjennomgått	1	Ja
Grunnkart	10.10.2025		Gjennomgått	1	Ja
Områdeanalyse	10.10.2025		Gjennomgått	13	Ja
Energiattest	08.10.2025		Gjennomgått	7	Ja
Rapport fra Aksa EI AS	03.10.2025		Gjennomgått	15	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

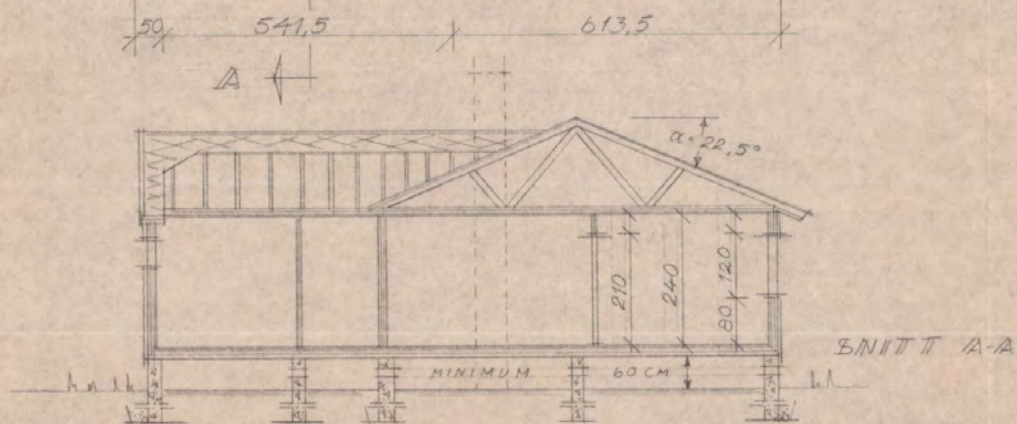
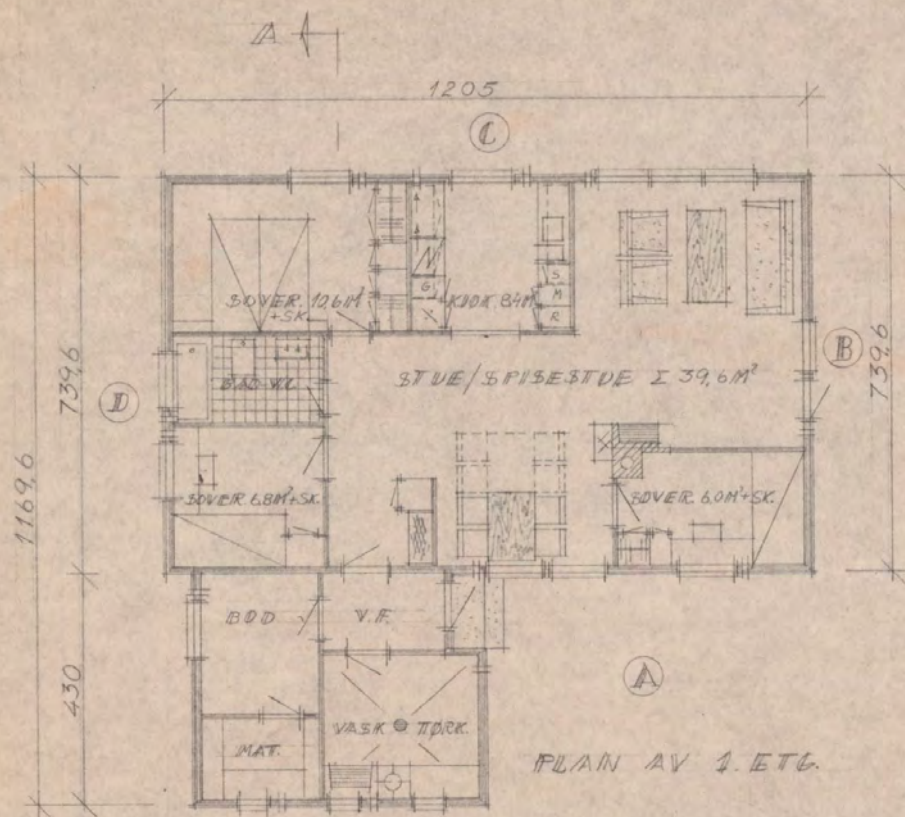
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DQ3243>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



ALTA BYGNINGSRÅD
APPROBERT

den 22. 05. 69

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



NORDKALOTT-HUS

TROMSØ BYGGSENER OG
BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030

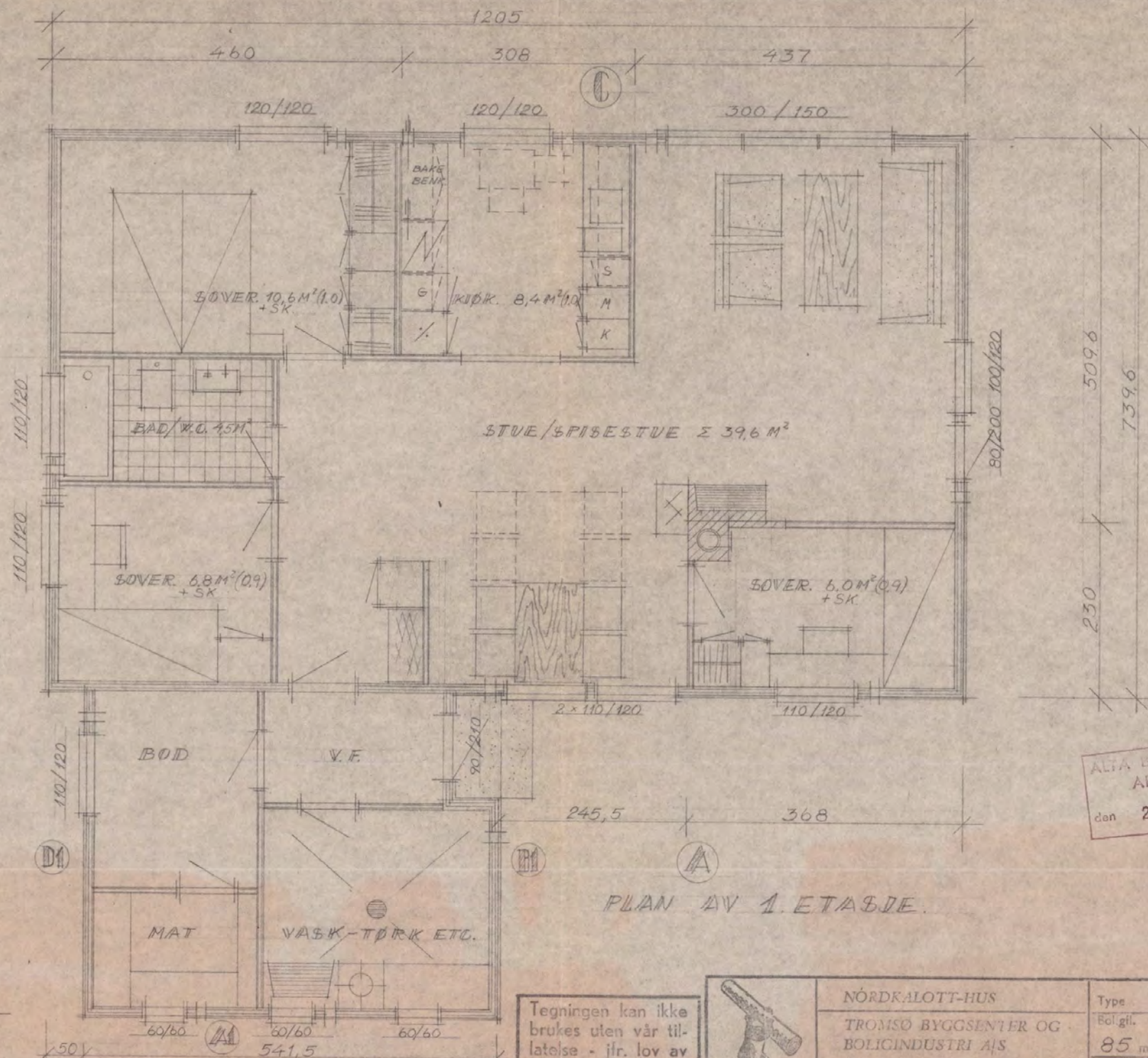
Type

Boligfl.
85 m²

Korr.
Utg.

Mål.	1 : 100
------	---------

Tegn. 20/3-69 HEK



PLAN AV 1. ETASJE.

ALTA BYGNINGSRÅD
APPROBERT
den 22. 05. 69

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



NØRDKALOTT-HUS

TROMSØ BYGGSENTER OG
BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030

Type

Bol. gfl.

85 m²

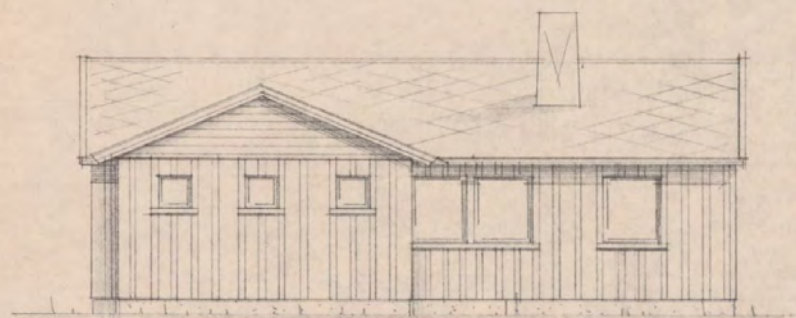
Korr.

Utg.

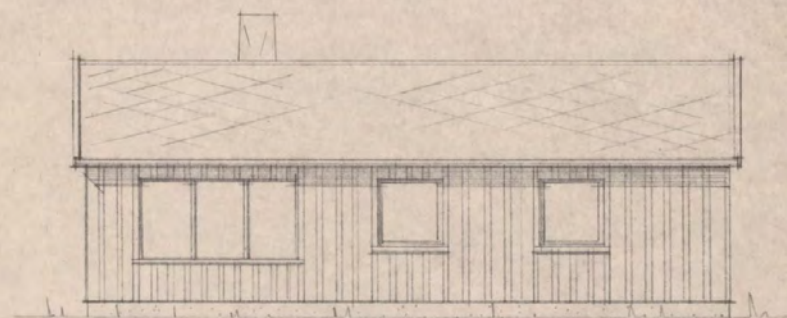
Mål.

1 : 50

Tegn. 20/3-69 HEK

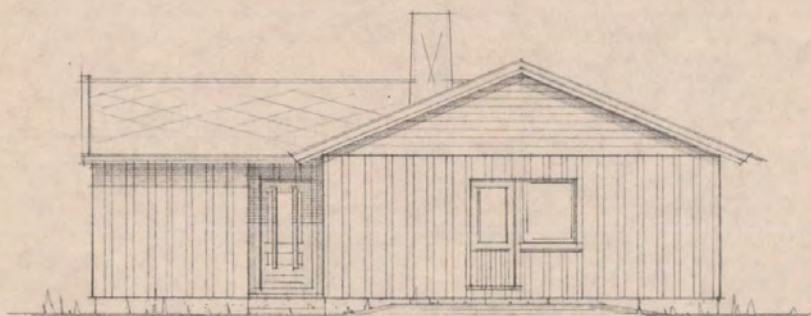


FASADE (A) MOT:

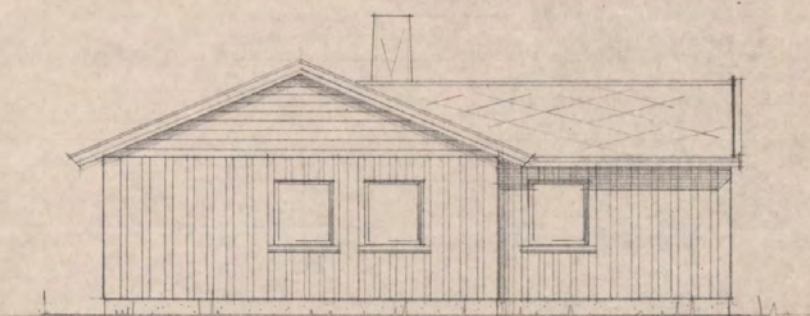


FASADE (C) MOT:

ALTA BYGNINGSRÅD
APPROBERT
den 22. 05. 69



FASADE (B) MOT:



FASADE (D) MOT:

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



NORDKALOTT-HUS

TROMS BYGGNINGSRÅD OG
LØNNLØSTREI A/S
TROMSØ - TLF. 81030

Type

Byggh.

85 m²

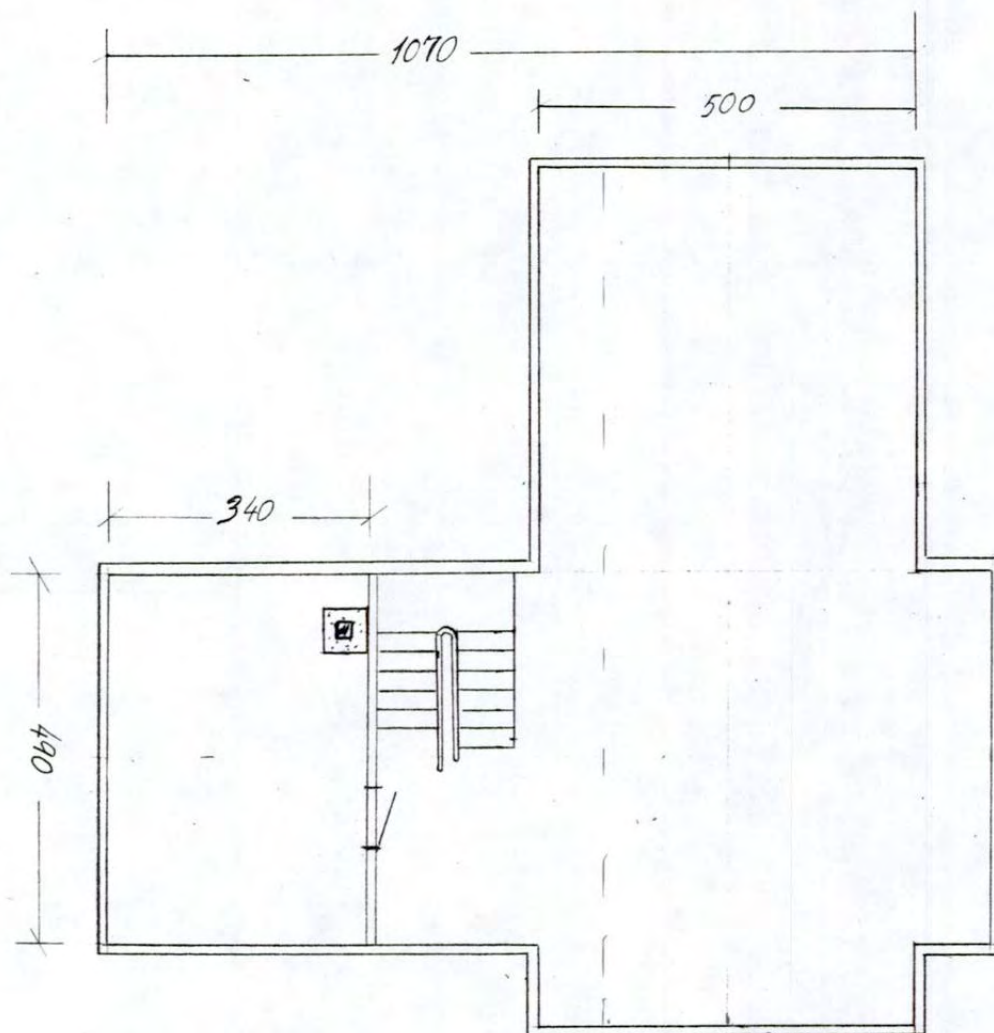
Mål.

1:100

Dato: 29/3-69 HEM

Kont.

Utg.



PLAN LOFT

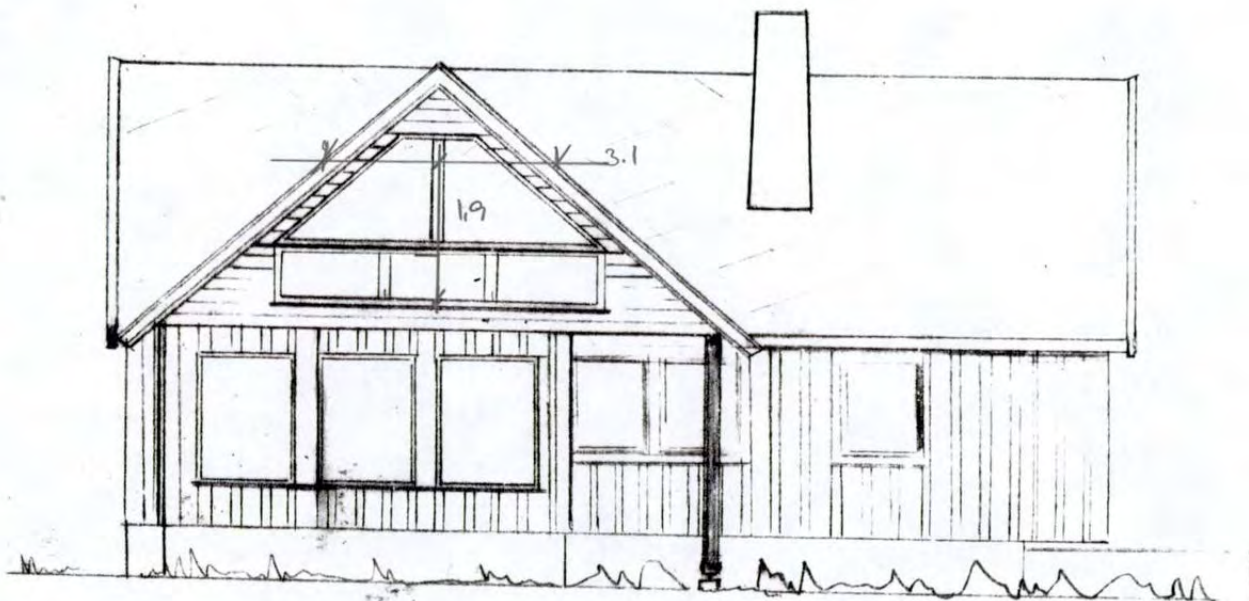
ALTA BYGNINGSRÅD
GODKJENT
den 29 SEPT. 1986

Dato 25.08.86	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1:100

Løfting tak og innredning Loft.
Byggherre: Harald Berglund, Alta.

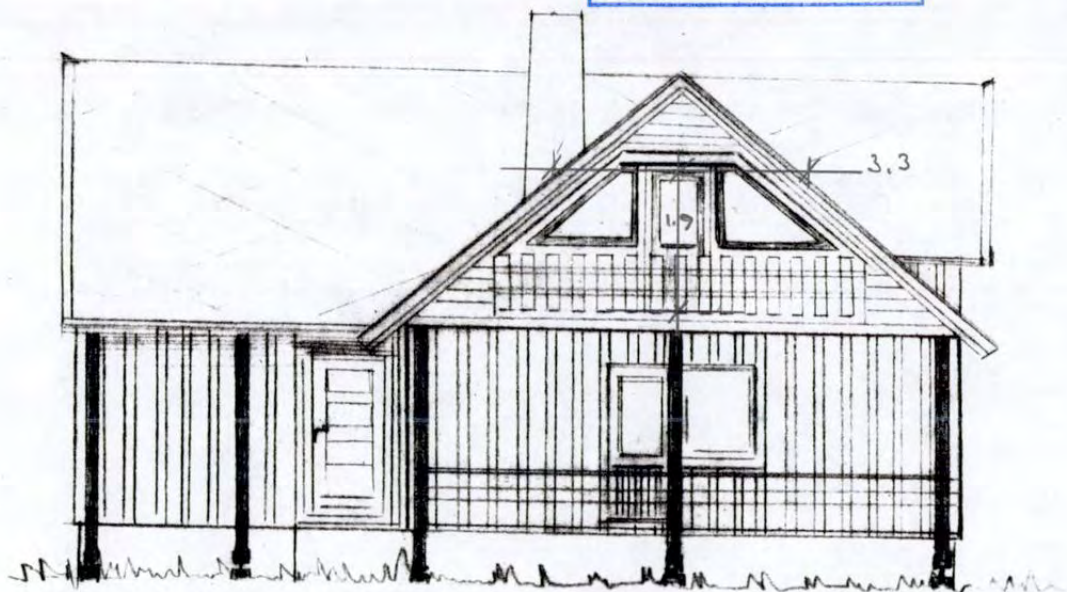
Henvising:

Beregning:



FASADE A MOT: NORD

ALTA BYGNINGSRÅD
GODKJENT
den 9 SEPT. 1986

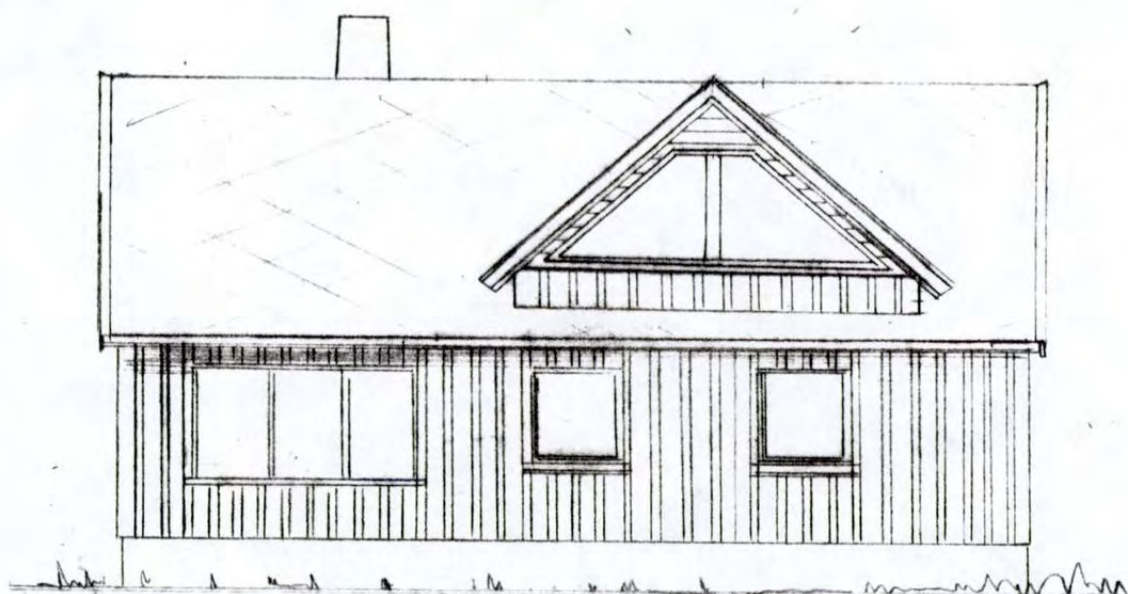


FASADE B MOT: VEST

Dato	25.08.86	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll		Stand.kontroll	Godkjent	1:100

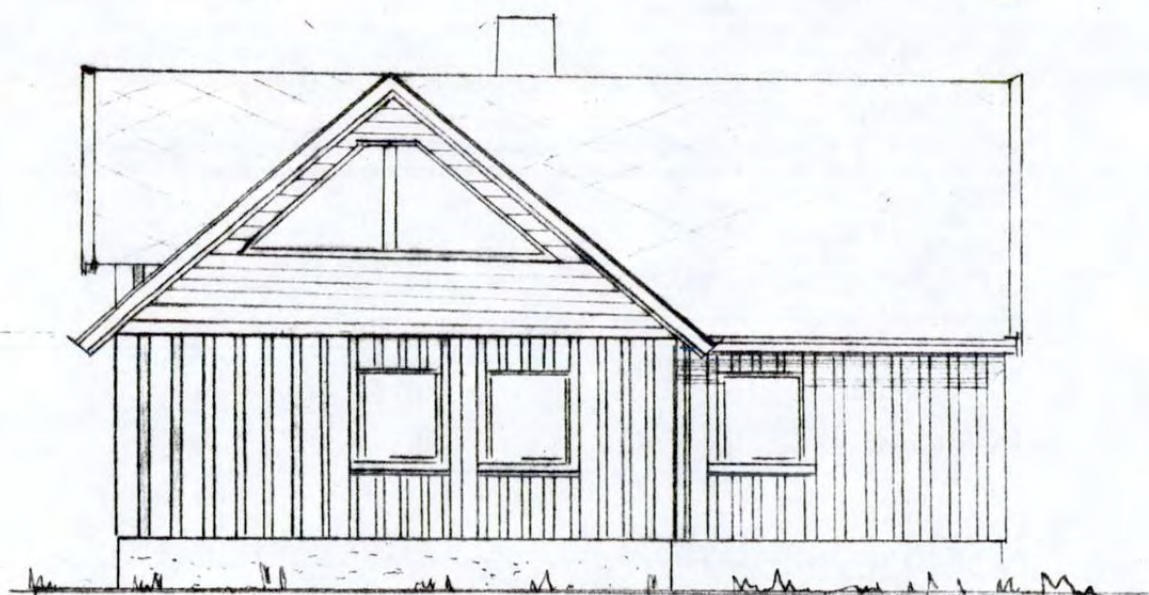
Løfting tak og innredning Loft.

Byggherre: Harald Berglund, Alta.



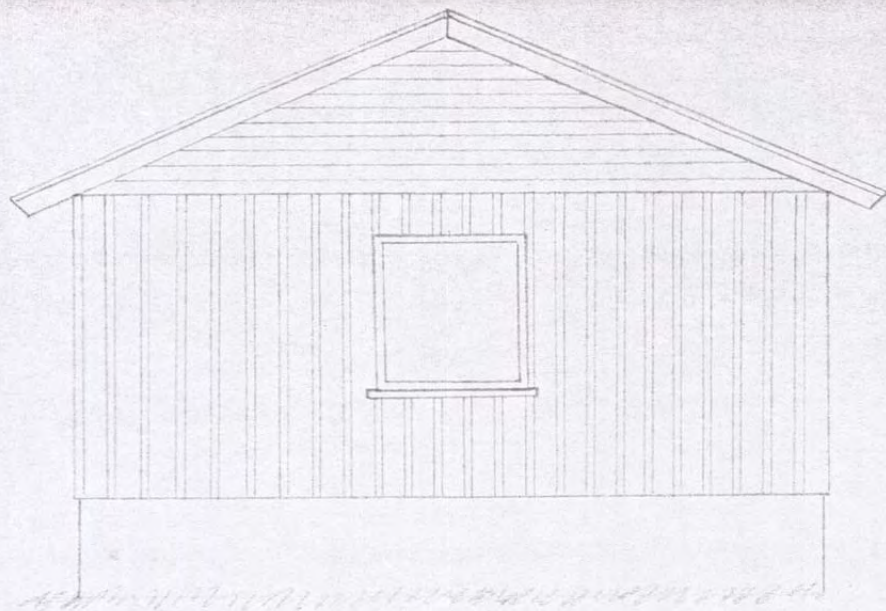
FASADE I MOT: SYD

ALTA BYGNINGSRÅD
GODKJENT
den 29 SEPT. 1986

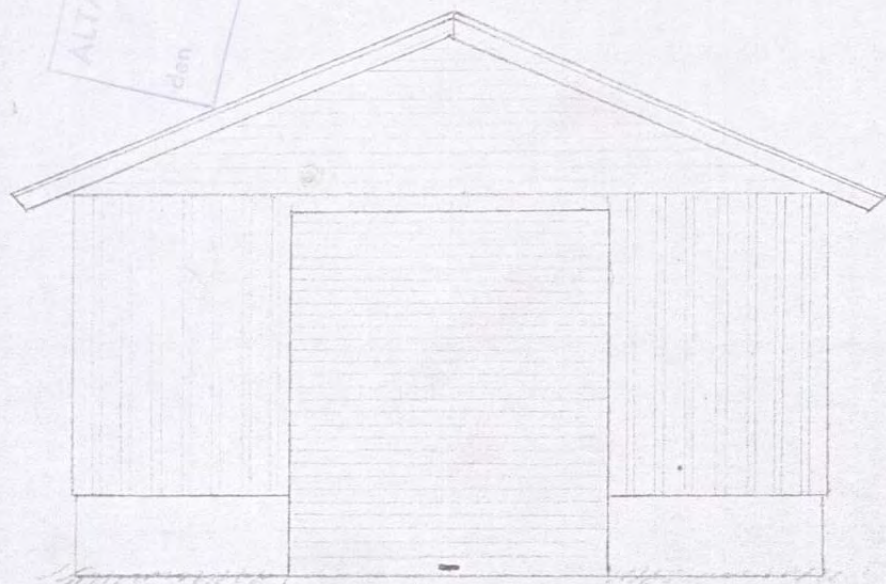


FASADE I MOT: ØST

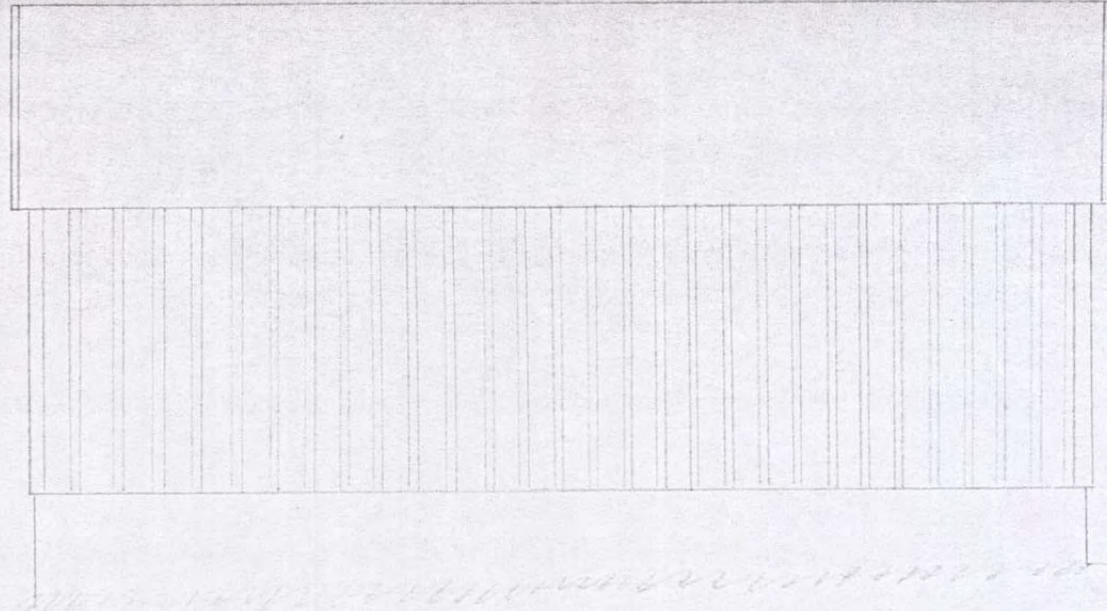
Dato	25.08.86	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll		Stand.kontroll	Godkjent	1:100
Løfting tak og innredning Loft.				
Byggherre: Harald Berglund, Alta.				
Henvising:		Beregning:		



BYD

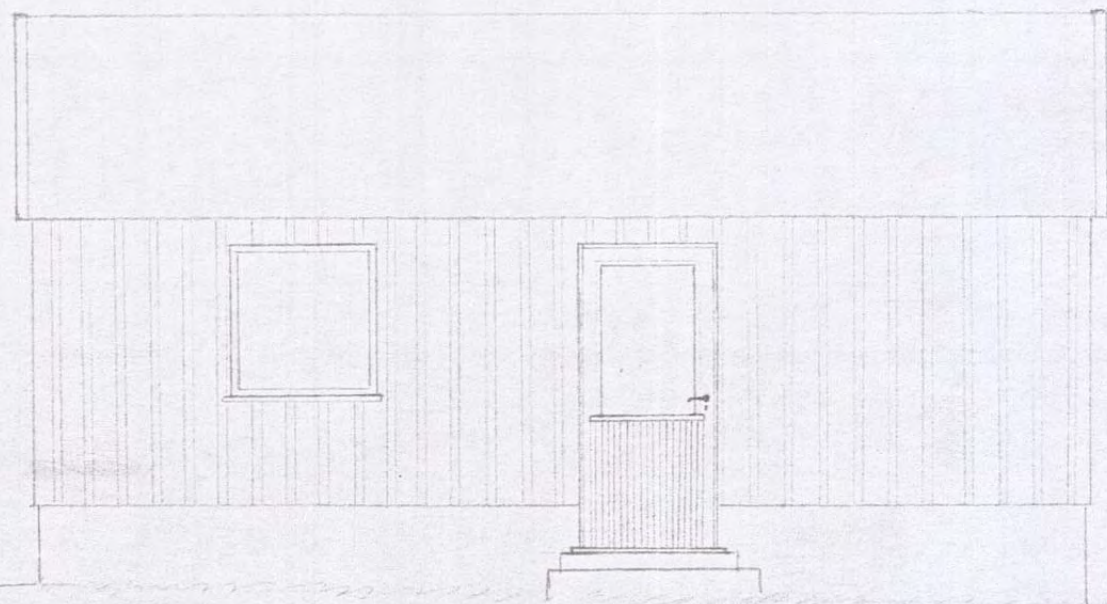


NORD

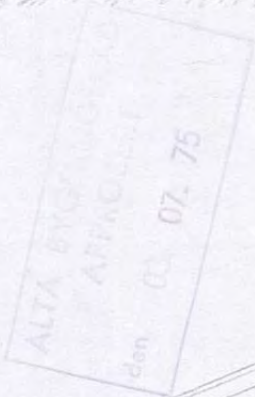


ÖST

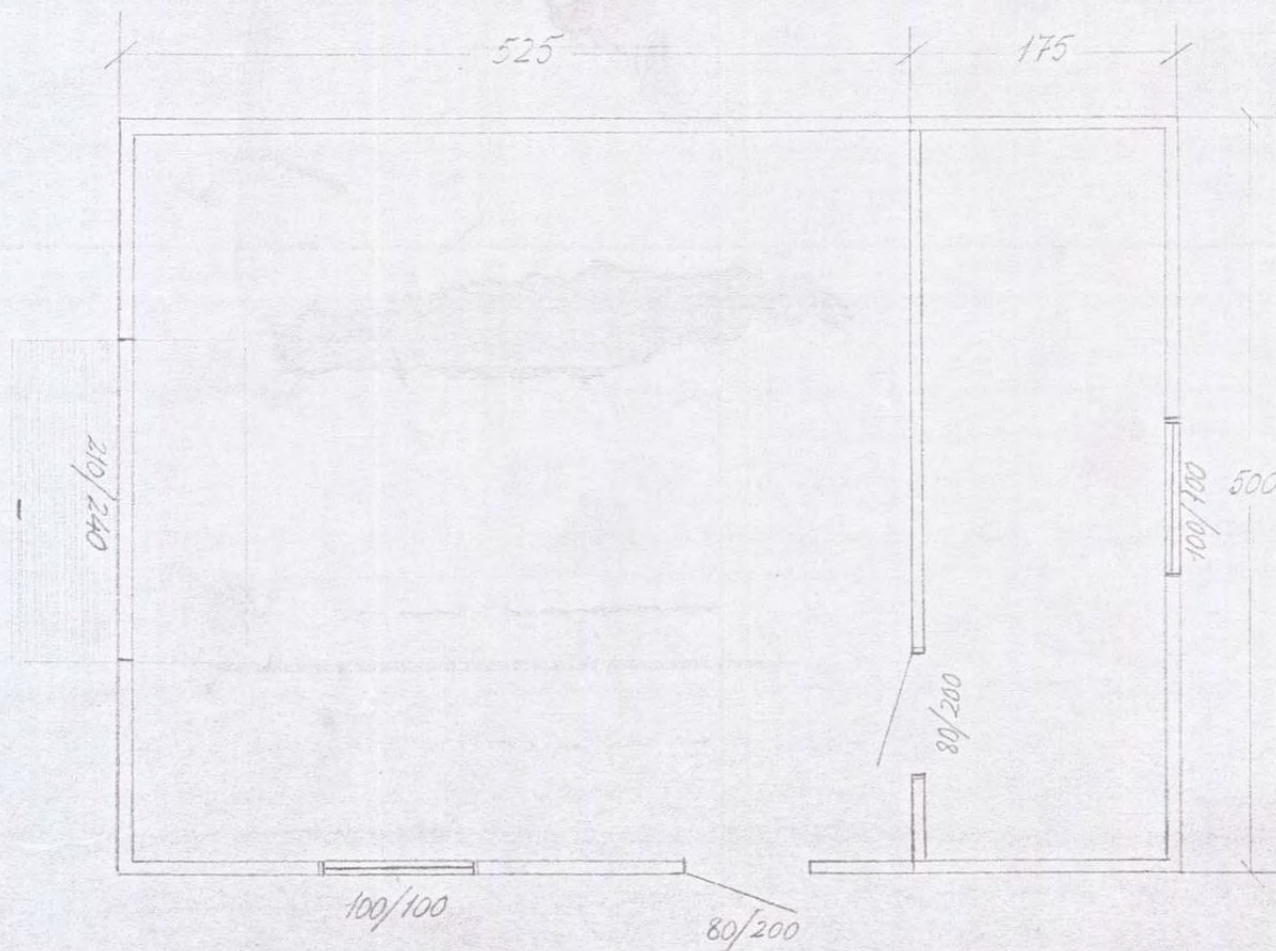
Fasader
Garasje
Harald Berglund
Mål 1:50



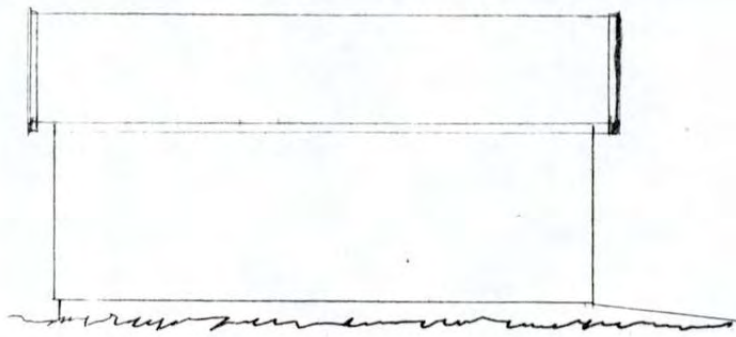
VEST



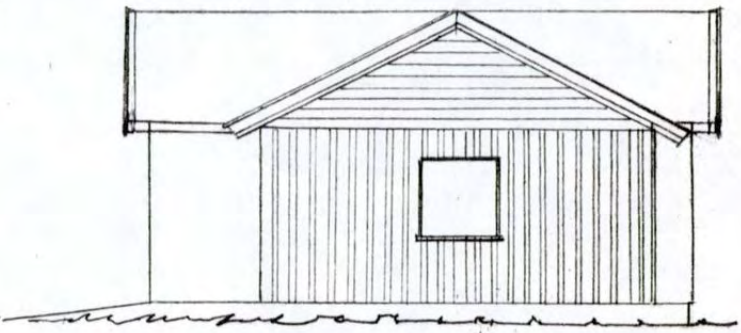
ALTA BYGGENGRÄD
APPROBERT
den 03. 07. 75



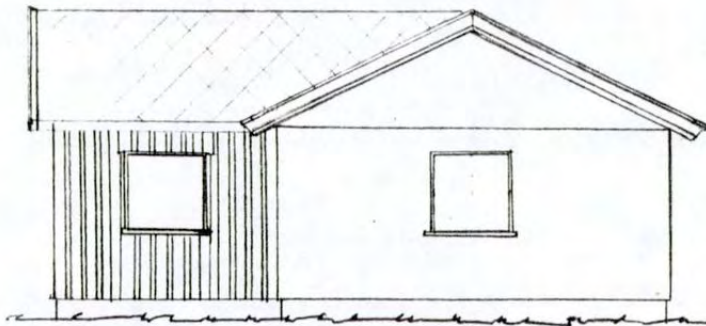
Plantegning garasje
Harald Berglund
Mål 1:50



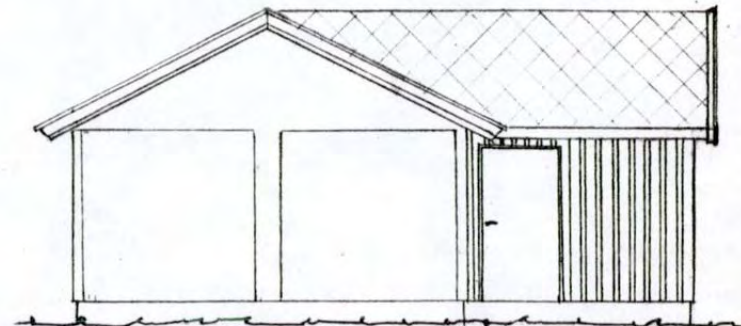
FASADE ØST



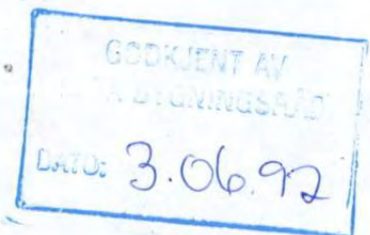
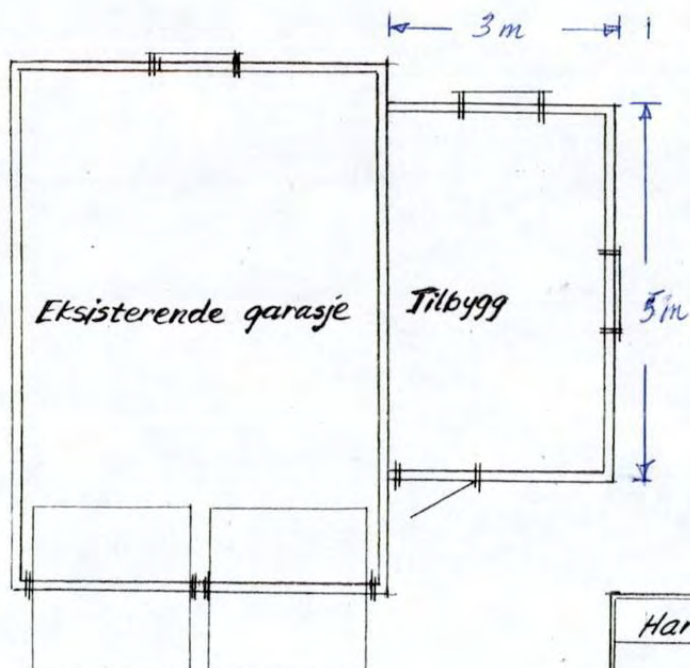
FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE NORD



Harald Berglund	Mål 1:100	
Tilbygg garasje	Flate	Tegn: 25/5-92
	15 m ²	

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

23/10- 1970

Arbeidssted	Bossekop, Alta, "Solbakken", 7/96.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Våningshus i 1 etg m/boder og helkjeller
Byggherre	Harald Berglund, Bossekop, Alta
Byggemelder	" " " "
Ansvarshavende	Dagfinn Åsheim, Midtbakken, Alta

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

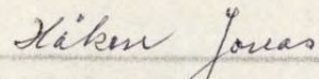
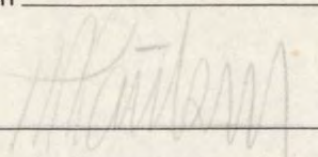
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Restarbeidene er fullført, bygget ansees ferdig

Elvebakken

26/10-1970

den


Byggekontrollør
Bygningssjef



Alta kommune

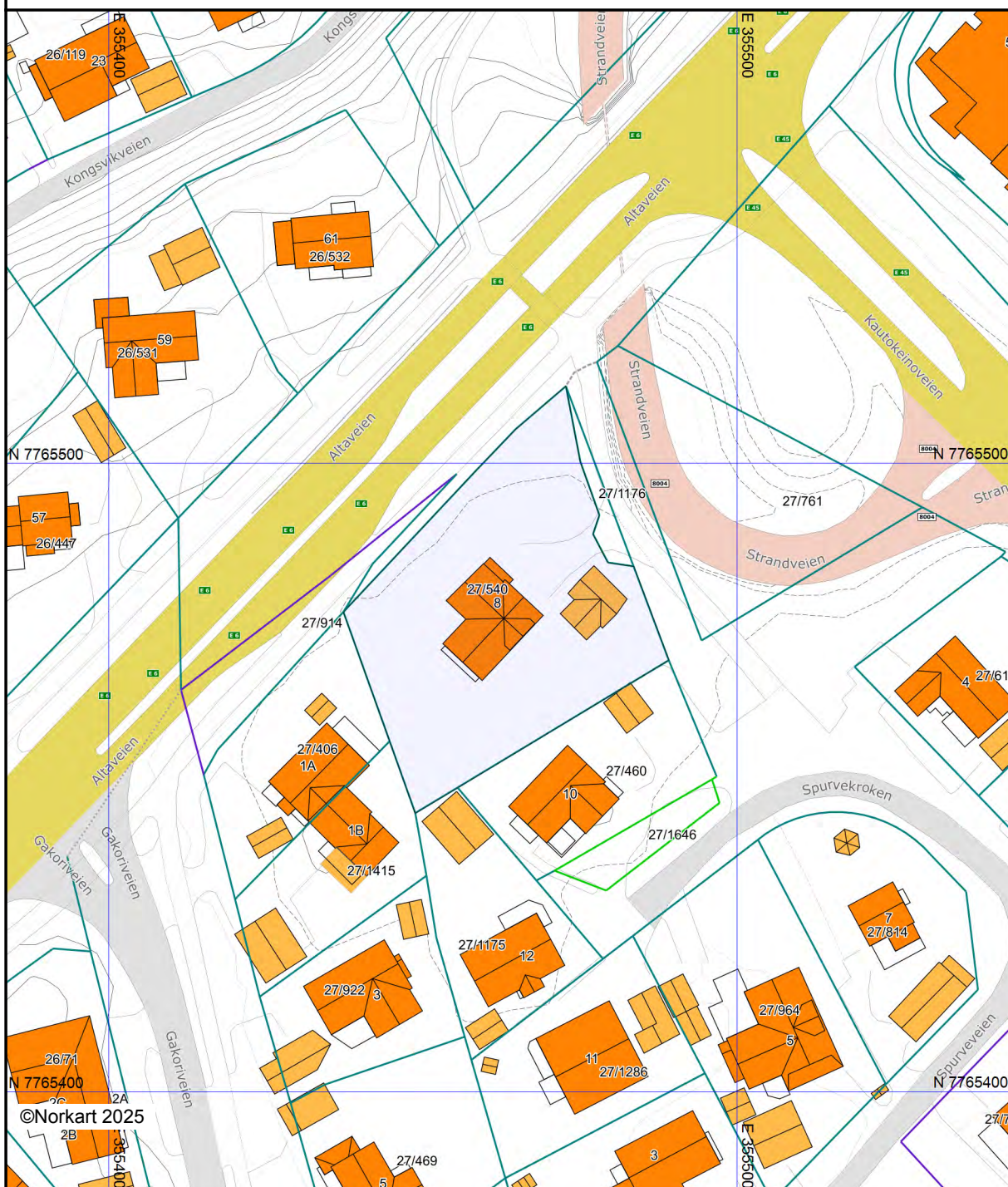
Grunnkart

Eiendom: 27/540
Adresse: Spurvekroken 8
Dato: 10.10.2025
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.

Eiendom	5601 27/540		
Utskriftsdato	10.10.2025	Antall datasett	88

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

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

12 Berørte datasett

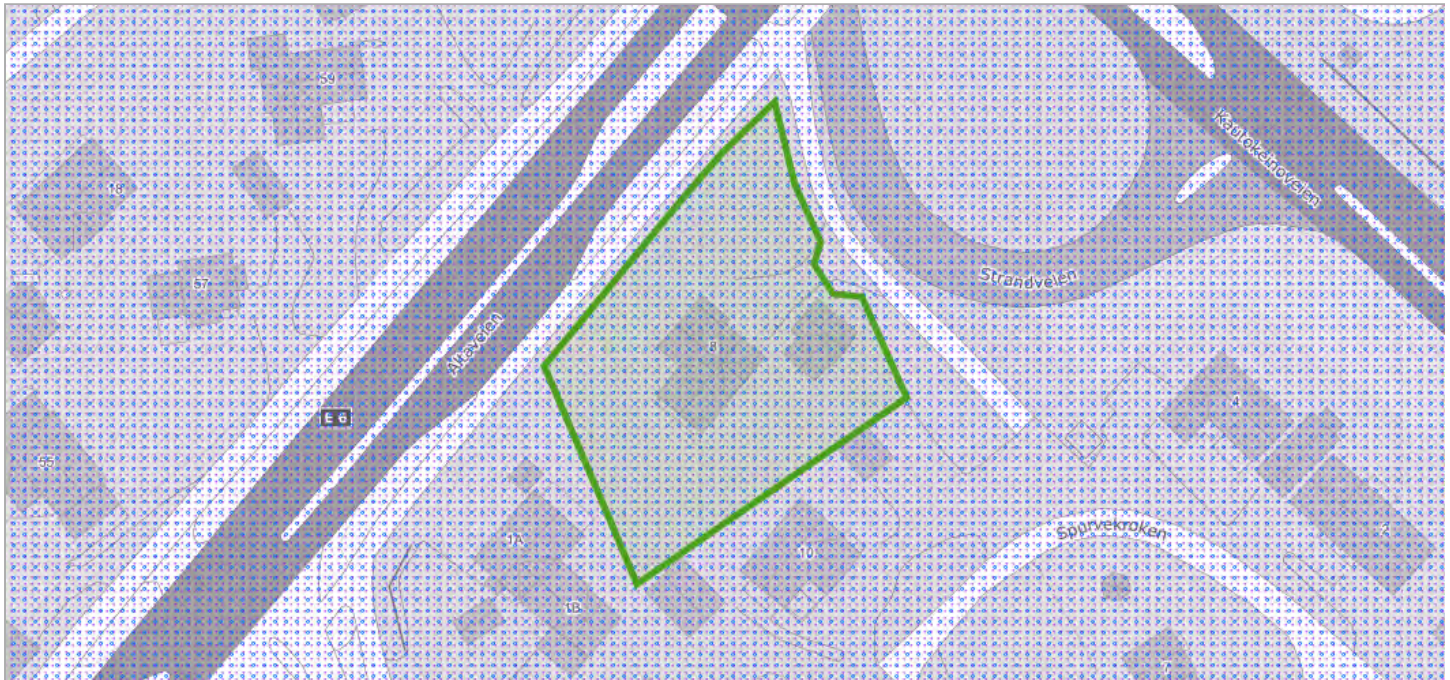
- ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❶ Flom - aktsomhetsområder
- ❶ Marin grense
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Reindrift reinbeiteområde
- ❶ Tettsteder
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Vernskog

76 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 50M Belte
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Byløypa
- ❷ Dyrkbar jord
- ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❷ FKB-Arealbruk
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Kjellerfrie soner
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Låsettingsplasser
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturtyper på land (NiN)
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrift beitehage
- ❷ Reindrift flyttlei
- ❷ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift oppsamlingsområde
- ❷ Reindrift reindriftsanlegg
- ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Tare høstefelt
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❷ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❷ Dybdedata
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forurenset grunn
- ❷ Grus og pukk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❷ Laksefjorder
- ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Radon
- ❷ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ❷ Reindrift Reinavtaleområde
- ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❷ Reindrift siidaområde
- ❷ Reindrift trekklei
- ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❷ Snøscooterløyper
- ❷ Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vannforekomster
- ❷ Verneplan for vassdrag

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	09.10.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

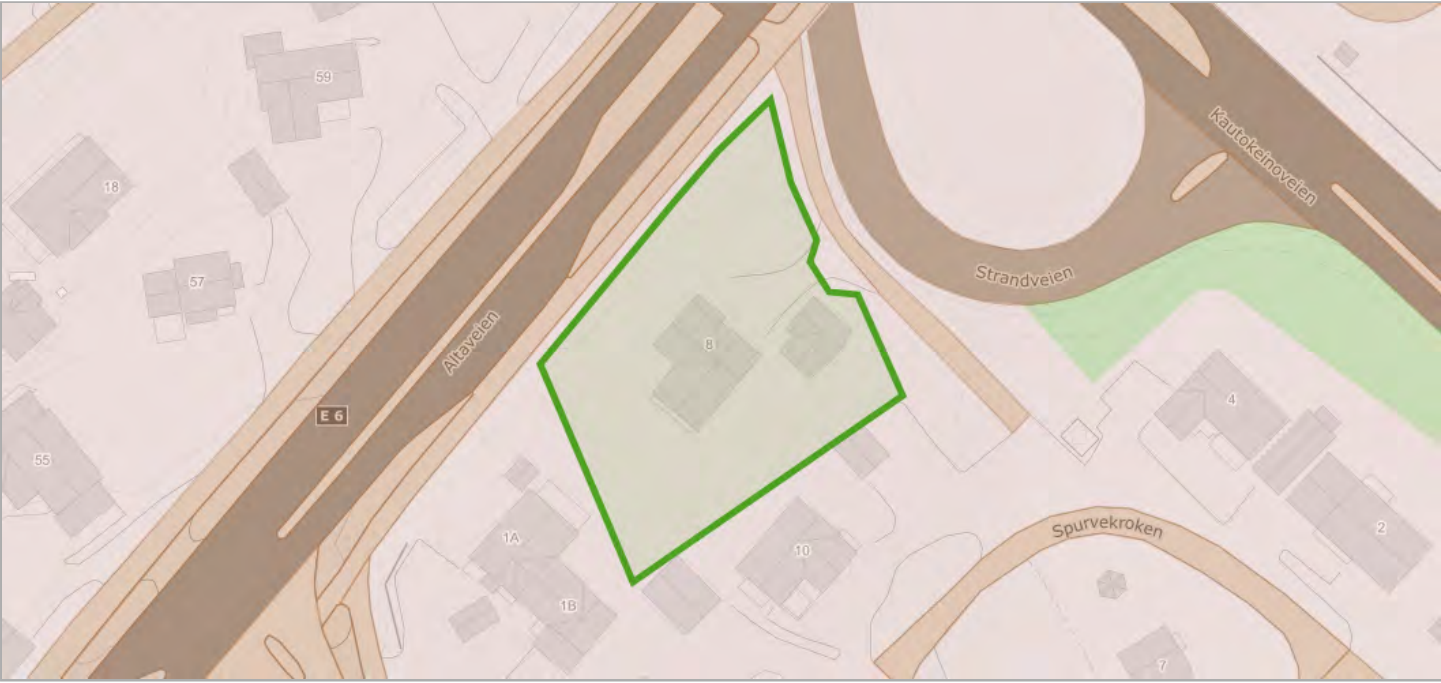
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Kvikkleire aktsomhet dekning
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/dabd2a2c-36d5-4ed7-a4c9-d49808a2b848>)

Kilde	Geovekst	Versjon	07.10.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Bebyggelse
Skog
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	09.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/60c5024f-bf93-4d7a-888a-5fe001427195>)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I

egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke
Marin strandavsetning
Torv og myr

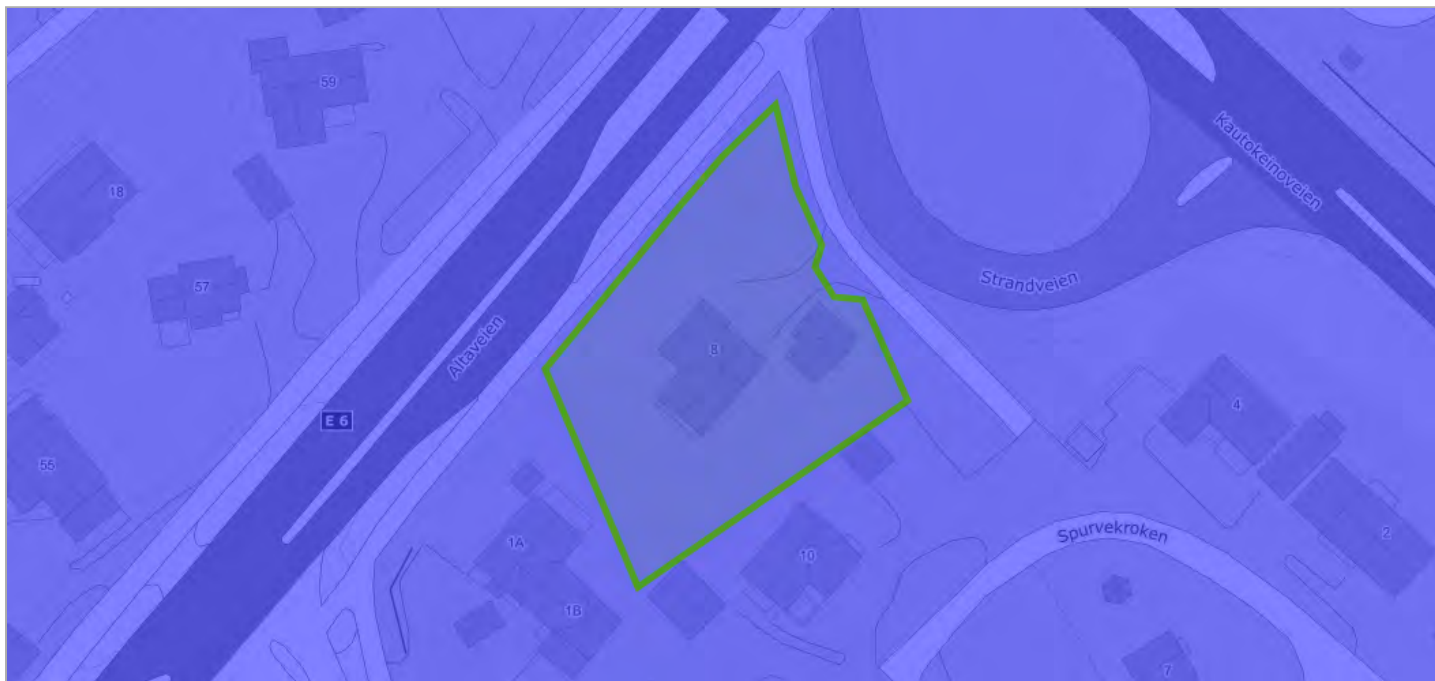
Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/3de4ddf6-d6b8-4398-8222-f5c47791a757>)

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

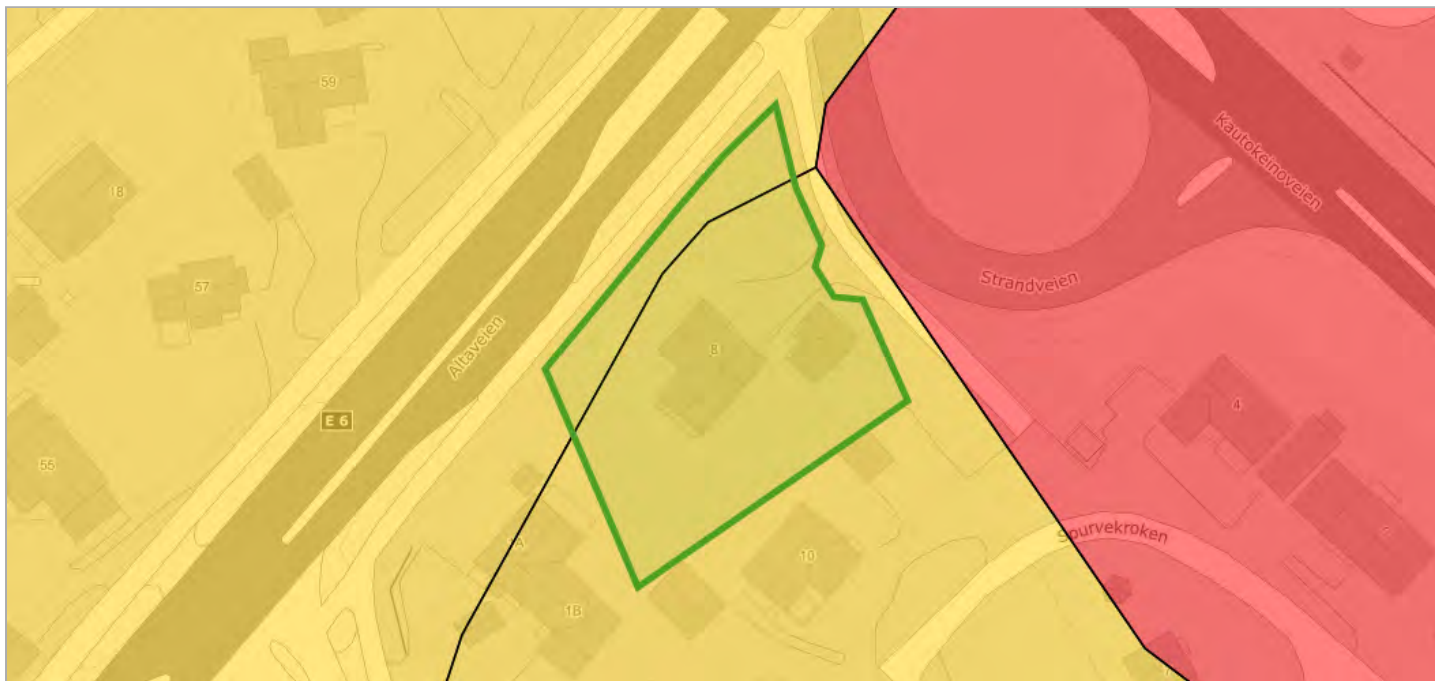
Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

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

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

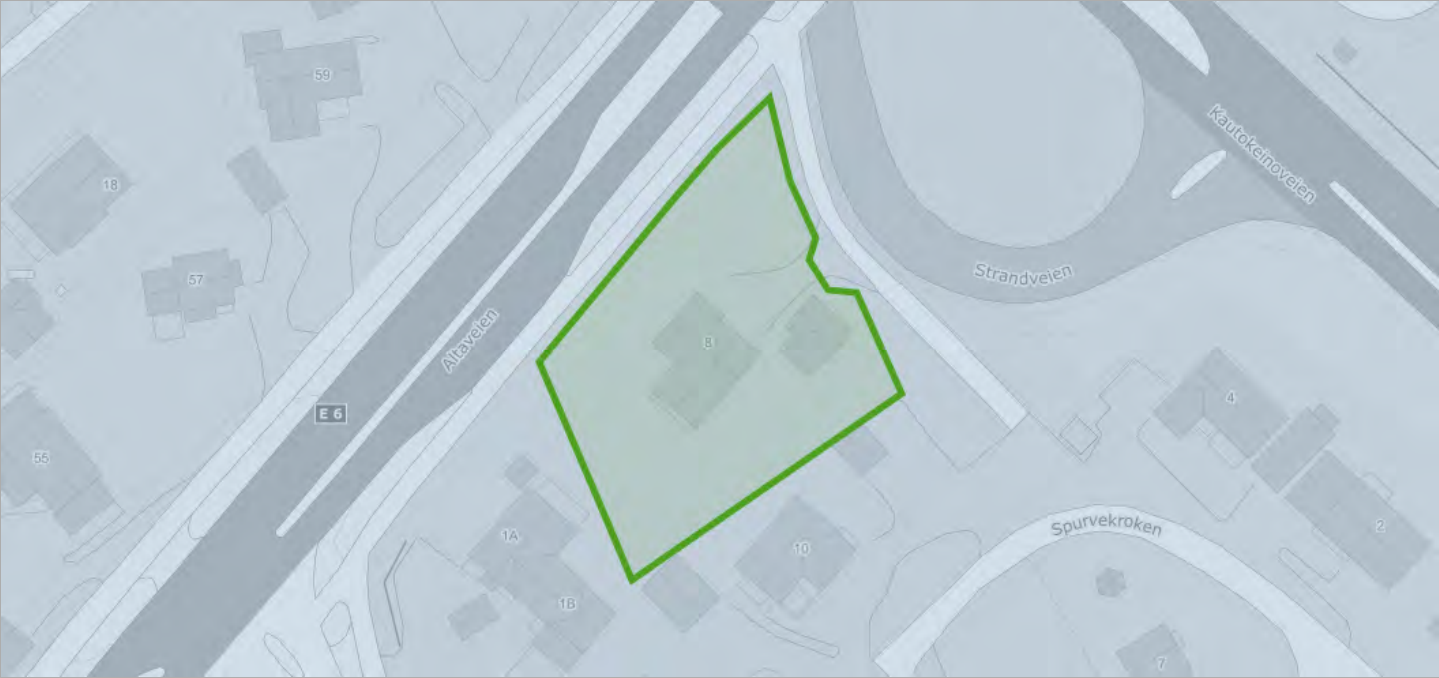
Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Stor

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

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke
stor	Torv og myr (Organisk materiale)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	09.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/77512fbd-cfc5-497a-8c41-ebaf5f736ded>)

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	09.10.2025
-------	-----------------------	---------	------------



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

Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt

Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
YQB

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	09.10.2025
-------	-----------------------	---------	------------



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

Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde

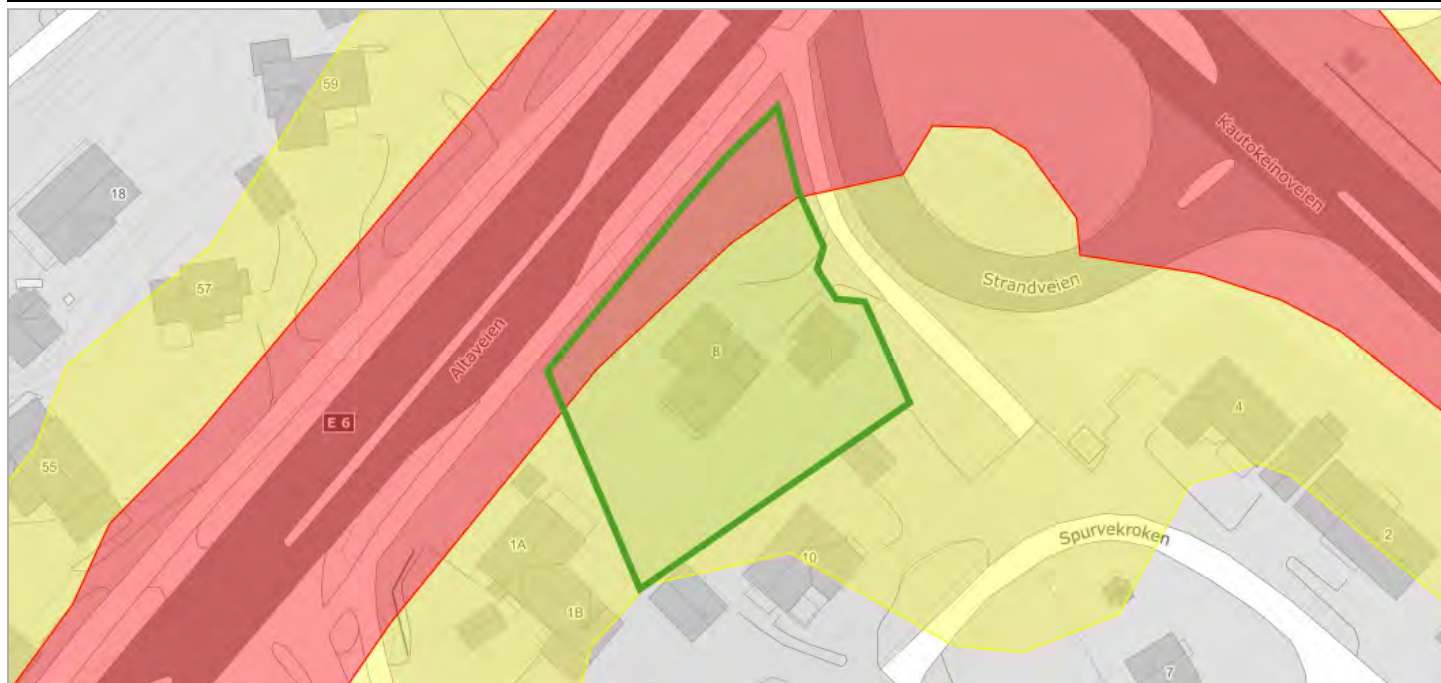
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
Y

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	09.10.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

	Lavt støynivå
	Høyt støynivå

[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/d6db9f39-9725-4630-909e-5e62f09a0766) (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/d6db9f39-9725-4630-909e-5e62f09a0766>)

Objekter

Kategori
R
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

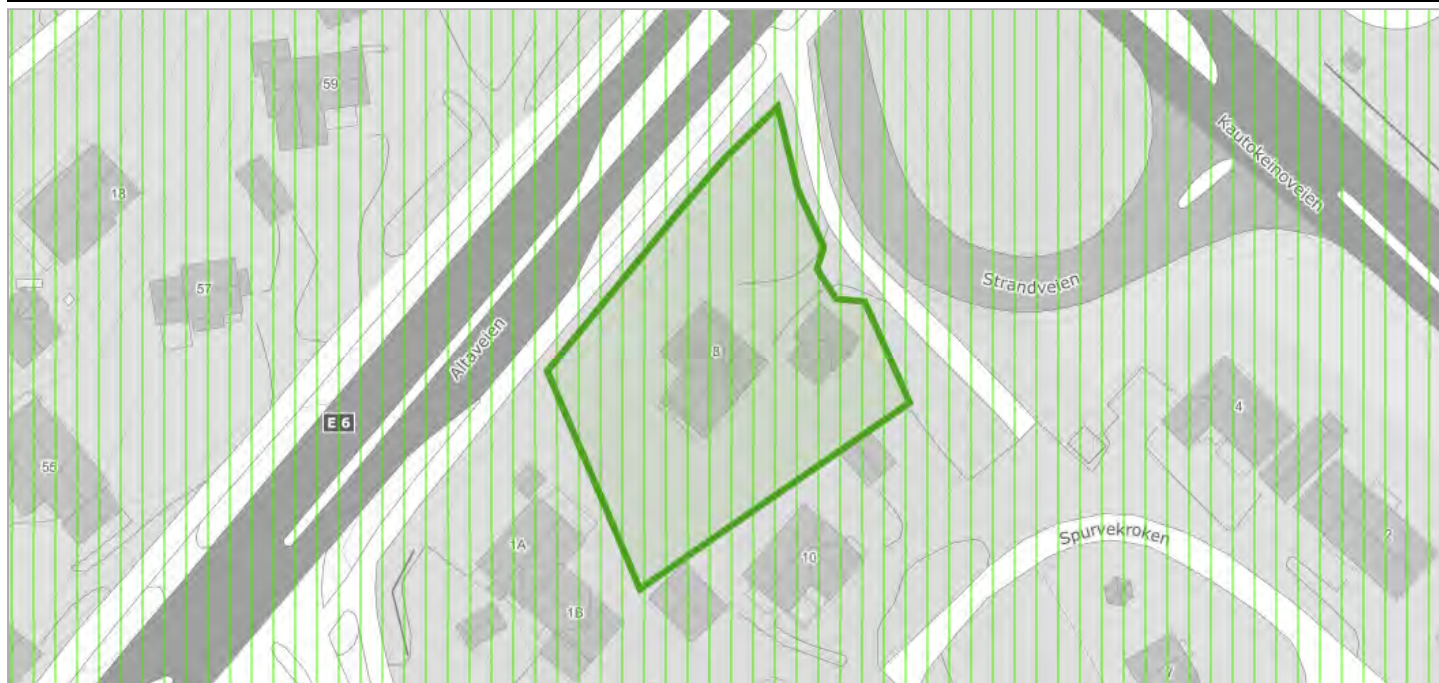
Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/0cebdeba-5cd2-4642-a485-6d7b09159337>)

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
8542	Alta	15931	9.8119409857075

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

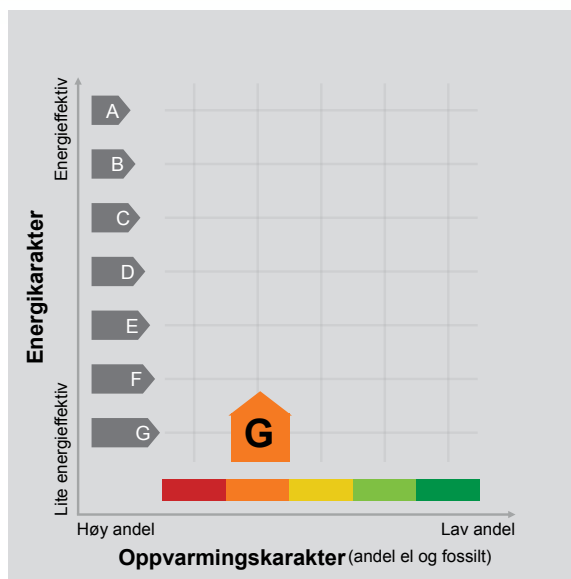
Vernskog
 Vernskog mot nord

[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/7f854c3d-4c65-4581-ab94-087a76564ee2) (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/7f854c3d-4c65-4581-ab94-087a76564ee2)

ENERGIATTEST



Adresse	Spurvekroken 8
Postnummer	9512
Sted	ALTA
Kommunenavn	Alta
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	540
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	11662463
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177688
Dato	08.10.2025



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Isolere varmtvannsrør

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Fyr riktig med ved

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: 285
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
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
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 21: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Aksa EI AS



Spurvekroken 8

Spurvekroken 8, 9512 Alta

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2:
2020 avsnitt 8

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 03.10.2025

ID 1428121

Kunde: Advokat Jørn Eikanger AS

Kontroll utført av: Frode Sætermo

Kontrollforetak: Aksa EI AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0 Informasjon fra kontroll	TG1 Antall anbefalte tiltak	TG2 Antall avvik	TG3 Antall avvik
0	1	4	0

Åpne avvik

TG0 Informasjon fra kontroll	TG1 Antall anbefalte tiltak	TG2 Antall avvik	TG3 Antall avvik
0	1	4	0

Lukkede avvik

TG0 Informasjon fra kontroll	TG1 Antall anbefalte tiltak	TG2 Antall avvik	TG3 Antall avvik
0	0	0	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Huset er bygd i 1969. Påbygg i 1987 og tilbygg i 1992 (hevet taket). Det finnes ikke tilstrekkelig informasjon om det er utført noe på det elektriske anlegget i boligen og evt hva som er blitt utført i 1987 og i 1992. Ett avvik på stikkontakt i mellomgang (blandet ujordet og jordet stikkontakt), dette må utbedres. Div ledninger stikker ut av koblingspunkter på vegg uten tilstrekkelig avdekning. Løs kabel uten korrekt endeavslutning i taket på rommet hvor VVB står plassert. Sprukken isolasjon på kabel til stekeovn på kjøkken. Lavere isolasjonsresultat på kursen til vaskerom kjeller, men over kravet til rødboka. Forhøyet måleresultat på kurs til kjøkkenet i 1. etg. Må utbedres. Varmgang i termostat til eswa i 2. etg.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Aksa El AS

kristoffer.arnesen@aksa.no
[78450900](tel:78450900)

Markveien 46 , 9510 Alta

IK ansvarlig: Kristoffer Arnesen

kristoffer.arnesen@aksa.no
[90696609](tel:90696609)

Kontrollør

Frode Sætermo

frode.satermo@aksa.no
[97090488](tel:97090488)

Nivå på kontrollør:

405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1969. Kravene fra Rødboka (1963-1988) er blitt fulgt

Referansenivå senere større ombygninger i senere år:

Påbygg 1987. Tilbygg 1992 (løftet taket på huset).

Om rapporten

Kontroll dato: 03.10.2025

Neste kontroll: 01.10.2030

Sted: Spurvekroken 8 , 9512 Alta

Gårds- og bruksnummer: 27/540

Bygningsnummer og bygningstype:

- 1 - Bolighus

Nettsystem: IT 230 V

Nettsystem info: 230V IT 3 fas nettsystem. Jordkabel inn til sikringsskap i kjellerrom.

Kontrollobjekt: Hele anlegget. Med utgangspunkt fra inntakssikring i kjellerrom og videre mot underfordeler i 1. etg.

Forsikring: Fremtind (avtalnr. 6984675)

Kunde

Advokat Jørn Eikanger AS

989187562

eikanger@advokatialta.no
[90855244](tel:90855244)

Markveien 14

9510 Alta

Ansvarlig person hos kunden:

Advokat Jørn Eikanger AS

eikanger@advokatialta.no
[90855244](tel:90855244)

Stilling: Advokat/bostyrer

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C

Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

ID 1432618 - [L] Mangler dekklokk på veggbokser

**Bilde 1** Åpen veggboks på veggen i stue 1. etg**Bilde 2** Oppholdsrom i 2. etg. Åpen veggboks med løse ledninger ut av veggen. Mangler korrekt endeavslutning og dekklokk.**Paragrafer****FEL § 20. Beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk**

Elektrisk utstyr manglet kappe (Hadde ikke tilfredsstillende kappe / deksel over seg)

Lokasjon

Stue 1. etg og oppholdsrom i 2. etg.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1432627 - [L] Blanding av jordet og ujordet stikk



Bilde 1 Jordet stikkontakt



Bilde 2 Ujordet stikkontakt

Paragrafer

FEL § 19. Det var blandet jordet og u-jordet elektrisk utstyr i samme rom / området

Det ble oppdaget at jordet og u-jordet elektrisk anlegg var montert i samme området / rom og dette er ikke tillatt (Eneste unntak på at dette er tillatt er evt. varmepumpe med enkel stikkontakt med jord er eneste tillatt i rom uten jord pga DSB uttalelse fra myndigheten i Elsikkerhetspublikasjonen nummer 65)

Lokasjon

Mellomgang ved bad og stue i 1. etg.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1432634 - [L] Vann i takboks

Kommentar

Det drypper vann fra takboks til lysarmatur i taket i stua. Vannet må tørkes opp og årsaken til lekkasjen utbedres.



Bilde 1 Lekkasje vann har samlet seg ved takboks i stua 1. etg.



Bilde 2 Takboksen over takarmatur er fuktig.

Lokasjon

Stue 1. etg

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

ID 1434044 - [K] Varmgang i termostat til eswa

Kommentar

Målt motstand i eswa folien fra termostaten. 28 Ohm, men dette indikerer ikke noe da man mangler dokumentasjon på referanseverdi.



Bilde 1 Isolasjonen på leder i termostat til eswa er blitt svart pga varmgang.

Lokasjon

Oppholdsrom 2. etg.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



ID 1434083 - [J] Forhøyet målereultat på beskyttelsesleder på kursen til kjøkken.

Kommentar

0,54 Ohm ytterst på kursen. Tyder på klemme feil en plass. Bør sjekkes.

Paragrafer

FEL § 19 Jordingsanlegg. Utjevningforbindelse hadde for høy motstand

Utjevningforbindelsen det er tatt bildet av hadde for høy motstand og det må etterses at utjevning blir lav nok i forhold til regelverket.

Lokasjon

Kjøkken 1. etg.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK Kommentar: Ingen avvik i varmgang på koblinger ved belastet anlegg.
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK

e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: Isolasjonsmålt hele anlegget. Laveste måling er 0,35 mOhm. Kursen til «Stikk. Vaskerom kjeller» ble slått av i fordelerskap i 1. etg. og ny måling ble utført. Laveste verdi ble da 47 mOhm. Kravet i rødboka er 1000 Ohm pr driftsspenning ($1000 \times 230V = 0,23 \text{ mOhm}$). Denne kursen er godkjent etter det kravet.</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt) <i>Kommentar: Ikke jordfeilbrytere eller jordfeilvarsler i dette anlegget.</i>
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK <i>Kommentar: Jording er koblet til jordskrue i bakvegg på sikringsskap. Ikke kontrollert jordelektroden</i>
j. Jording og utjevning installasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Målt kontinuitet på beskyttelsesleder til stikkontakter på kjøkken, bad og vaskerom kjeller. Høyeste resultat måleresultat er 0,54 Ohm. Bør sjekkes nærmere.</i>
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Svarte ledere bak deksel på termostat til eswa i 2. etg. Vært varmgang som har svekket lederens isolasjon.</i>

I. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Kabel til stekeovn på kjøkken er sprukket i ytterkappen. Flere plasser det mangler lokk/avdekning på koblingspunkter på vegg (ledninger stikker ut av boksen-berøringsfare), åpen forlagt PR kabel i taket på rom hvor VVB står plassert er ikke korrekt endeavsluttet (berøringsfare), lysarmatur i taket i stue drypper det vann fra koblingsboksen (lekkasje fra nærliggende pipeføring), løs veggarmatur i trappeoppgang til 2. etg. Blandet jordet og ujordet stikkontakt i mellomgang i 1. etg.</i>
m. Lavvolt belysningsanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerkt (Ikke aktuelt)
n. Funksjon av røykvarslere og test	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Brannalarmanlegget er ikke i drift. Står montert et Verisure overvåkingssystem med branndetektorer.</i>
o. Skjult varme	OK <i>Kommentar: Eswa varmemefolie i brennbar konstruksjon. Disse er ikke sjekket annet enn målt motstand i folien.</i>
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerkt (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerkt (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerkt (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	OK <i>Kommentar: Ikke krav til dokumentasjon fra rødbooka. Men sikringsskapet i kjeller og 1. etg innholder kursfortegnelse.</i>
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerkt (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Eiers ansvar, samsvarserklæring og

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetsspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere

årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik

eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og så inn på nettsiden sikkerhverdag.no

at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokale el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

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	M07/096 SOLBAKKEN	Beregnet areal	1812.3
Etablert dato	26.06.1969	Historisk oppgitt areal	1813
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	27/540
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	27/540
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Grensejustering	12.11.1996	M5794		27/540 (-121,6), 27/1176 (121,6)
Grensejustering				
Fradeling av grunneiendom	21.12.1982			27/540, 27/914
Kart- og delingsforretning				
Fradeling av grunneiendom	26.06.1969			2012-27/173, 27/540
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7765476.78	355462.19	0	Ja	1812.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERGLUND DAGNY JOHANNE F031131*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Spurvekroken 8 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	9512 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	606 Bossekop	Tettsted	8542 Alta
Valgkrets	1 Bossekop		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	11662463		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1969
2	11662463	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	01.08.1987
3	192549264		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1975
4	192549264	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	31.12.1992

1: Bygning 11662463: Enebolig (111), Tatt i bruk 31.12.1969

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	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	24.01.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Spurvekroken 8	H0101	27/540	216	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	107	0	107	0	0	0
K01	0	52	0	52	0	0	0

2: Bygningsendring 11662463-1: Påbygg, Tatt i bruk 01.08.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	57
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	57
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.09.1986	16.09.1986

Igangsettingstillatelse	01.11.1986	01.11.1986
Tatt i bruk	01.08.1987	01.08.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	27/540	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0

3: Bygning 192549264: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 31.12.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
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	31.12.1975	24.01.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	27/540	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0

4: Bygningsendring 192549264-1: Tilbygg, Tatt i bruk 31.12.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
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	31.12.1992	24.01.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	27/540	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	0	0



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 10.10.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	540	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spurvekroken 8, 9512 ALTA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 754 000,00 kr
Skatt	7 883,00 kr
Antall boenheter	1
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	3 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 10.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	540	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spurvekroken 8, 9512 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	7 307,56 kr
Eiendomsskatt	5 255,00 kr
Feiing	469,69 kr
Renovasjon	5 963,76 kr
Vann	4 699,16 kr
Sum	23 695,17 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann abonnement	15%	1 stk	2351.75	1/1	0 %	2 351,75 kr
Vannforbruk areal	15%	174.5 m2	12.54	1/1	0 %	2 187,36 kr
Avløp abonnement	15%	1 stk	3254.50	1/1	0 %	3 254,50 kr
Avløp forbruk areal	15%	174.5 m2	17.94	1/1	0 %	3 130,53 kr
Renovasjon 140 l	25%	1 stk	6977.50	1/1	0 %	6 977,50 kr
Feiegebyr og branntilsyn	0%	1 stk	522.00	1/1	0 %	522,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2627800 prom	3.00	1/1	0 %	7 883,00 kr
					Sum	26 306,64 kr

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 10.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	540	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spurvekroken 8, 9512 ALTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



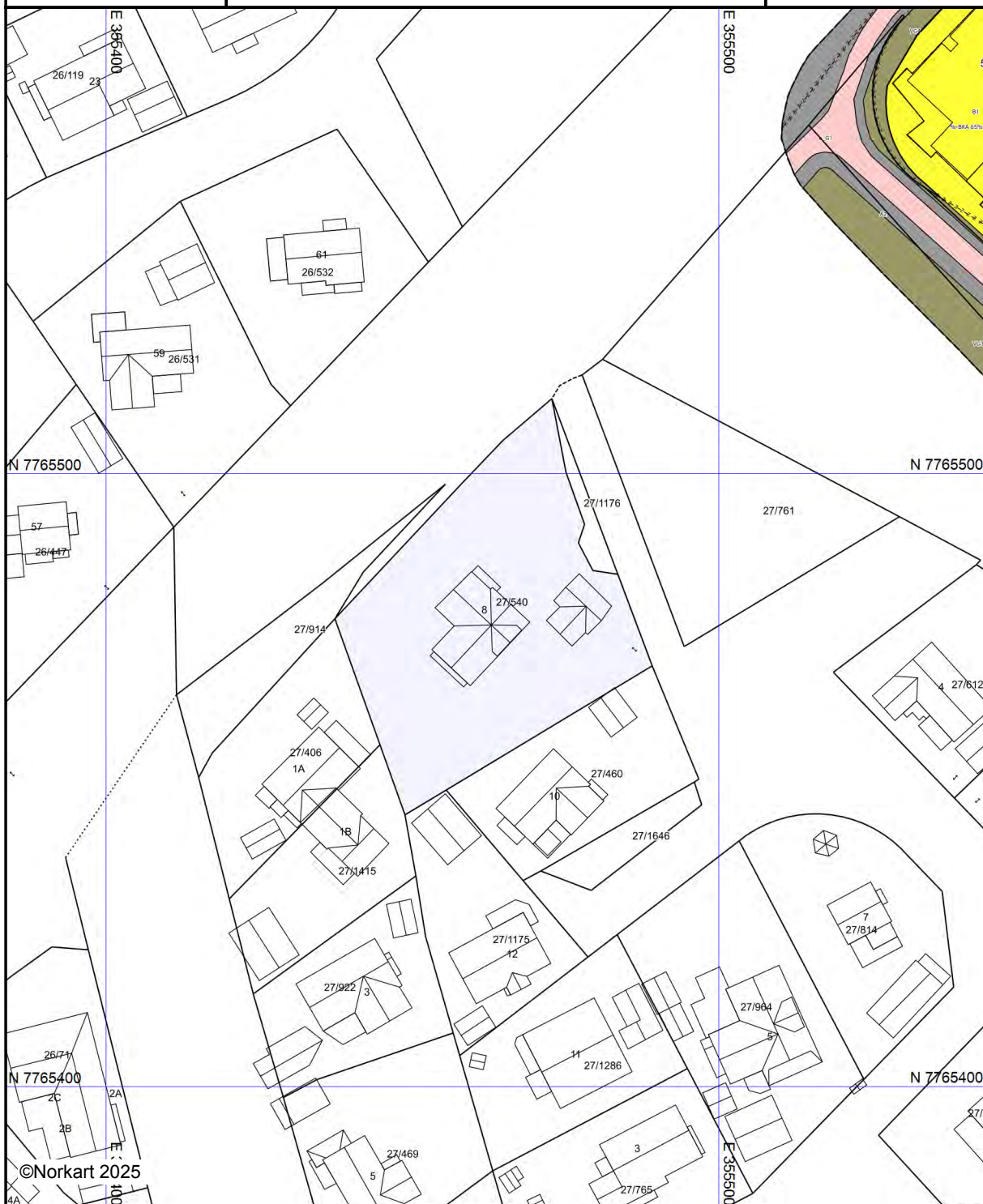
Alta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/540
Adresse: Spurvekroken 8
Dato: 10.10.2025
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.



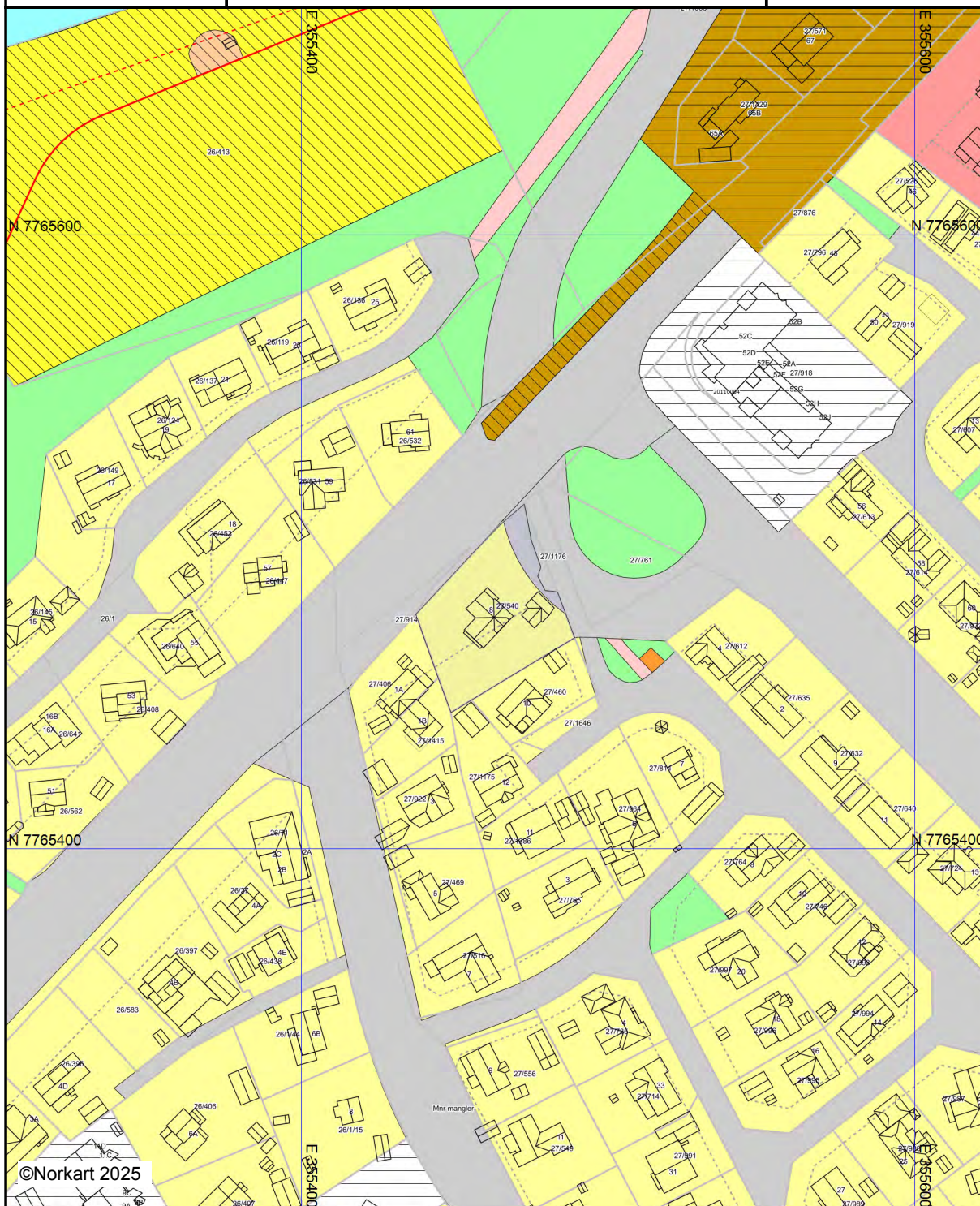
Alta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/540
Adresse: Spurvekroken 8
Dato: 10.10.2025
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.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	540	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spurvekroken 8, 9512 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	1 634 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	omrnavn	
	Delareal	177 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	omrnavn	