

Velkommen til

Øvre Molla 3
9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øvre Molla 3
9603 Hammerfest

Romslig hel tomannsbolig | Sentralt i Hammerfest | oppgraderingsbehov | Gode leieinntekter | Parkering på tomt

Velkommen til Øvre Molla 3! En innholdsrik tomannsbolig med et betydelig utviklingspotensial, beliggende i et etablert og rolig område i Hammerfest.

Dette er en eiendom med mange muligheter for den rette kjøperen. Boligen er registrert som en tomannsbolig, men strekker seg over fire plan og er i dag innredet med fire enheter. Dette gir en unik fleksibilitet for ulike bruksformål, enten man ser for seg en løsning for storfamilien eller ønsker å tilpasse eiendommen for fremtidig utleie (krever søknad og godkjenning). Bygningen har en solid murkonstruksjon og et klassisk skifertak som gir et varig inntrykk. Beliggenheten gir nærhet til både sentrum, servicetilbud og fine turmuligheter i skog og mark. Her bor du med kort vei til det meste.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 200 000
Omkostninger	kr	106 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090
BRA/BRA-i		233 m² / 233 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eier
Byggeår		1951
Tomt		297 m² eiet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Øvre Molla 3, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 169, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 200 000,-
Omkostninger	kr	106 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 306 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 322 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 105 000,-

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

Sum omkostninger kr 106 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 30 395,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 233 m²
BRA totalt: 233 m²
GUA: 244 m²
ALH: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Tomannsbolig
Loft: 22 m²,
2: 68 m²,
1: 72 m²,Underetasje: 71 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Eiendommen har biloppstillingsplass på egen tomt. Adkomsten er asfaltert.

Tomt
Tomtestørrelse er 297 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 03.06.2026 av Hammerfest kommune.

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass. Øvrige utearealer er tilpasset bebyggelsen. Tomten grenser mot tilstøtende boligeiendommer og offentlig/privat ferdselsåre.

I følge grunnkart overstiger røstveggen på nordsiden tomte grensen, forholdet er ikke tinglyst og kjøper overtar risiko og ansvar for dette.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Boligen ble drenert i 2007-2008. Det ble da gravet til under sokkel på boligen, grunnmurspapp og drensrør ble montert samt nye drenerende masser ble tilkjørt. Det er observert stedvis grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter:
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmuren er i all hovedsak skjult bak innvendige utforingsvegger, tette gulvstrukturer og utvendig terreng/kledning.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betongstein og betongblokker.

Terrengforhold:
Tomten er lett skrående mot husets bakvegg. Eiendommen er opparbeidet med asfaltert adkomst og biloppstillingsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggeår
1951 ifølge takstmann

Innhold
Tomannsbolig over fire plan som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 72 m²: Vindfang, trapperom, gang, soverom, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

2. etasje
BRA-i 68 m²: Trapperom, bod, gang, soverom, kjøkken, bad/vaskerom og stue.

Loft
BRA-i 22 m²: Trapperom, gang, bad/vaskerom, kjøkken og stue/soverom.

Underetasje
BRA-i 71 m²: Vindfang, stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, badstue og soverom.

Balkong med et areal på 11 m².

I tillegg er det registrert 11 m² ikke måleverdig areal (ALH) på loftet.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 15.03.1951. Dagens planløsning samsvarer ikke

med godkjente tegninger:

- Underetasjen og loftet, som i byggetegningene opprinnelig er godkjent som henholdsvis kjeller (tilleggsdel) og uinnredet loft, er innredet til varig opphold og etablert som to separate boenheter. Endring fra tilleggsdel til hoveddel, samt etablering av selvstendige boenheter, er søknadspliktige tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent.
- Den interne trappeforbindelsen mellom underetasjen og 1. etasje er fjernet. Fjerning av intern trapp er normalt et søknadspliktig tiltak.
- Vindu i soverommet i underetasjen tilfredsstiller ikke gjeldende krav til rømningsvei på grunn av for liten lysåpning.
- Planløsningen internt i hovedetasjene er delvis endret, blant annet ved etablering av baderom/våtrom på tidligere soverom.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Standard
Tomannsboligen er fra 1954 og har et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen har synlige fuktskader og oppsvelling i plateskjøten ved oppvaskkummen, samt vannskader på sokkellister.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Innredningen har synlige fuktskader, avskalling og materialoppsvelling i underkant av skapdørene og frontene.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er dokumentert synlige fuktskader og materialoppsvelling på skapdørene.

Kjøkken loft:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet. Kjøkkenet mangler tilfredsstillende ventilasjonsløsning, og vannkranen er skadet.

Bad/vaskerom underetasje:
Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Innredningen har nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har ingen ventilering. Badet har et oppgraderingsbehov med avvik i gulvkonstruksjonen og tettesjiktet.

Bad/vaskerom 1. etasje:
Badet har et oppgraderingsbehov. Det er dokumentert høye fuktverdier i overgangen mellom gulv og vegg, ugunstig plassering av sluk nær døråpningen og motfall i gulvet.

Bad/vaskerom 2. etasje:

Badet har et oppgraderingsbehov og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det mangler dokumentasjon på utførelse. Toalett og varmtvannsbeholder ble skiftet i 2022 som ufaglært arbeid.

Bad/vaskerom loft:
Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Veggene er overflatebehandlet med tynne dekor-/oppussingsplater limt direkte på underlaget. Taket har himlingsplater. Innredningen har nedfelt servant. Rommet har naturlig ventilering. Badet har avvik i fallforhold og tettesjikt, og har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat, fliser og belegg.
Vegger: Malt trepanel og malte plater.
Himling: Himlingsplater.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp innvendig.

Innvendige dører:
Boligen har malte formpressede fyllingsdører innvendig.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og rør i rør. Deler av anlegget er fra byggeåret, men oppgradert i 2007. Boligens hovedstoppekran for vannforsyningen er ikke lokalisert.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Bad/vaskerom på loft har naturlig ventilering. Bad/vaskerom i underetasje har ingen ventilering. Kjøkken på loft har ingen ventilering. Kjøkken i 2. etasje og 1. etasje har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på loft er en OSO 45 liter fra 2023. I 2. etasje er det en OSO fra 2005. I 1. etasje er det en tank på ca. 200 liter fra 2005. I kjellerleiligheten er det en CTC benkbereder fra 2018.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i kjeller, 2. etasje/loft og 1. etasje. Jordfeilvern på inntaket er byttet. Ytterligere el-kontroll anbefales.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik knyttet til branntekniske forhold utover det som fremkommer av tilstandsrapporten.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er registrert synlige deformasjoner og mekaniske skader på takrennene. Flere renner er løse og har vridninger, og enkelte rennekroker har knekt eller løsnet slik at rennen henger fritt. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på takflater der dette er påregnelig. Beboere opplyser om gjentakende snø- og isras over inngangspartiet. Mangel på snøfangere gir høy risiko for ukontrollerte snøras fra skifertaket, spesielt ved temperaturvekslinger, og utgjør en direkte fare for personer på ferdselsveier og inngangspartier.

- Utvendig - Vinduer: Bygningen har vinduer av ulik årgang, hvor vinduene på de tre hovedplanene stammer fra 1977, mens kjellervinduene er fra 2006. Det registreres markant innvendig slitasje med synlig nedbrutt treverk i bunnrammen på grunn av langvarig kondensbelastning. Utvendig er de dype foringene feilmontert ved at de er ført helt ned og hviler direkte på vannbrettet/beslaget. Vinduene fra 1977 har vesentlig svakere isolasjonsevne enn moderne vinduer, noe som fører til at varm, fuktig inneluft kondenserer på treverket og over tid bryter det ned. Kjellervinduet er montert ved terrengnivå uten lysgrav, noe som gir økt risiko for vanninntrenging.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er observert synlige fuktmerker i innvendig vindusforing, og leietaker opplyser om at det har lekket inn vann. Utettheter i balkong-/terrassetekking kan føre til videre fuktinntrengning og oppfukting av tilstøtende eller underliggende konstruksjoner.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brannspredning ved eventuell utstrømming av glør eller varme partikler fra sotluke/feieluke.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det har under befaringen ikke vært mulig å lokalisere boligens hovedstoppekran for vannforsyningen. Det registreres pågående irr på rørkuplinger og samlestokker i boligens fordelerskap for rør-i-rør-systemet, samt kondensdannelse, fuktansamling og synlige vannskader i bunnen og på rammekantene av skapet. Det er ikke montert tettemuffer på varerør flere steder. Manglende tilgjengelighet til hovedstoppekran forhindrer rask nedstengning ved akutt rørbrudd eller lekkasje.

- Våtrom - Loft - Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det registreres gulvbelegg av vinyl på badegulvet med tilnærmet flatt gulv og et fall på kun 1 mm mot sluket. Det utvendige hjørnet på oppkanten er ikke sveiset sammen, noe som gir vann en direkte vei ut av våtrommet og inn i bakenforliggende konstruksjonen. Et tilnærmet flatt gulv hindrer overvann i å renne effektivt unna sluket.

- Kjøkken - Loft - Kjøkken - Avtrekk: Rommet har ingen ventilasjon, og det er ikke montert ventilator. Manglende ventilasjon på kjøkkenet medfører økt risiko for opphopning av fukt, matos og partikler.

- Våtrom - Etasje 2 - Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvalitet og utførelse.

- Våtrom - Etasje 1 - Bad/vaskerom - Generell: Det er utført fuktsøk med overflateindikator på flislagt badegulv i 1. etasje. Målingen i overgangen mellom gulv og vegg viser en uvanlig høy fuktverdi. Det registreres en ugunstig plassering av rommets hovedsluk, som er montert kun ca. 30 cm fra døråpningen og terskelen til tilstøtende rom. Det er i tillegg målt et direkte motfall på 3 mm fra slukområdet og inn mot dørpartiet. Når sluket er plassert så tett opp mot dørterskelen og gulvet har motfall, vil vannet tvinges til å renne bort fra sluket og akkumuleres mot døråpningen.

- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det registreres et betydelig omfang av sprukne fliser og riss i flisoverflaten på baderomsgulvet. Sprekkene strekker seg over flere fliser og fuger, noe som indikerer bakenforliggende spenninger, setninger eller bevegelser i underlaget. Når det oppstår strukturelle sprekker i flisene, er det stor fare for at den underliggende smøremembranen har revnet, og vann vil trenge uhindret ned i sprekkene.

- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det ble ikke registrert membran under klemringen, og det er observert hull i membranen i sluket. Arbeidet er ikke utført fagmessig. Hull i membranen ved sluk og manglende registrering av membran under klemring medfører høy risiko for vanngjennomgang til underliggende konstruksjoner ved bruk av våtrommet.

- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

- Spesialrom - Underetasje - Badstue - Overflater og konstruksjon: Det er påvist unormalt høye fuktverdier ved fuktsøk på det flislagte badstugulvet. Undergulvet fremstår som en mineralsk betongkonstruksjon som har akkumulert fuktighet. Høye måleverdier indikerer svikt i membran eller overganger. Varme fra badstuen vil kunne presse innesperret fukt og vanndamp fra betongen inn i tilstøtende trekonstruksjoner og sviller, noe som medfører stor risiko for muggsopp og råte.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Både skiferen og den underliggende pappen har oppnådd høy alder. Over tid vil pappen kunne bli sprø og miste sin elastisitet, samtidig som innfestinger og lekter svekkes. Dette øker risikoen for skjulte sprekker og lekkasjer.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er observert en mekanisk sprekk og lokal fuktskade i det nederste kledningsbordet mot bakken. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen, noe som gir fri adgang for mus og andre skadedyr opp i luftespalten bak kledningen. Panel på balkong er montert tett ned mot balkongdekke med for lite avstand, noe som øker risikoen for fuktskader og råteutvikling i panel og endeved.

- Utvendig - Dører: Det registreres markant slitasje, oppsprukket malingsfilm og værslitasje på dørenes utvendige overflater, med synlige tørre partier og fuktopptak i glasslister og nedre deler av konstruksjonen. På den ene ytterdøren er det påvist mekanisk svekkelse ved hengslene hvor overflatesjiktet delaminerer og glipper, samt innvendige slitasjemerker i karmen. Utvendige sideforinger mangler tilstrekkelig klaring mot underliggende terskelbeslag. Nedbrutt overflatebehandling eksponerer treverket direkte for fuktbelastning.

- Innvendig - Overflater: Det observeres generelt en del skruhull og sprekker i plateskjøter. Skruhull og sprekker i plateskjøter kan føre til videre oppsprekking og redusert overflatekvalitet ved belastning eller bevegelser over tid.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

- Innvendig - Rom under terreng: Det er gjennomført destruktiv undersøkelse i form av hulltaking i den innforede veggen mot grunnmuren. Undersøkelsen avdekket at det er montert fuktsperre/plastfolie i veggen direkte bak platene. Fuktmåling i det bakenforliggende

stenderverket og den oppforede trekonstruksjonen viser et kritisk høyt fuktnivå på 23 %. Montering av tett plastfolie på innsiden av en utforet murvegg under terreng sperrer fuktigheten inne i konstruksjonen. Det er påvist pågående vanninnsig i vindfanget, bekreftet av leietaker.

- Innvendig - Innvendige trapper: Trappekonstruksjonen har slitasje på trinn og overflater utover det som er normalt ut ifra alder.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er synlige skader på dørblad og karmer. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje utover normal.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Mangelfull ventilasjon gir dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - Loft: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 2. etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 1. etasje: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - Kjellerleilighet: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Boligen ble drenert i 2007-2008. Det er observert stedvis grunnmursplast, men det foreligger ingen dokumentasjon på drenering. Det er registrert for høyt fuktnivå på utforet vegg i kjeller. Manglende dokumentasjon på drenering, kombinert med registrert høyt fuktnivå bak utforet vegg i kjeller, gir økt usikkerhet for redusert dreneringsfunksjon og videre fuktbelastning mot grunnmur over tid.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren og fundamenteringen er i all hovedsak skjult bak innvendige utforingsvegger, tette gulvstrukturer og utvendig terreng/kledning. Det har dermed ikke vært fysisk mulig å gjennomføre en fullstendig visuell befaring eller kontrollere murens faktiske tilstand. Når en grunnmur er fullstendig innbygd og utilgjengelig for visuell inspeksjon, foreligger det en risiko for uoppdagede svakheter.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: En stolpe av T-jern i gjerdeinnfestingen over muren er fullstendig gjennomrustet ved påmuren. Gjerdet har mistet sin strukturelle forankring og har en markant skjevhet med helning utover. Ytre belastninger som vind, snøpress eller fysisk berøring vil kunne føre til at hele gjerdeseksjonen velter. Forholdet utgjør en umiddelbar sikkerhetsrisiko da gjerdet heller direkte ut mot et trafikkert ferdsels- og parkeringsareal.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Lett skrående terreng mot husets bakvegg kan gi økt risiko for at overflatevann belaster grunnmuren, spesielt ved store nedbørsmengder.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon, tegninger eller konkrete opplysninger angående de utvendige vann- og avløpsledningenes alder, rørtype, trasé eller utførelse. Ledningsnettet ligger skjult i grunnen og er utilgjengelig for visuell

inspeksjon. Nedgravde stikkledninger har en begrenset levetid og utsettes for kontinuerlig mekanisk og kjemisk belastning.

- Våtrom - Loft - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det registreres at baderomsveggene er overflatebehandlet med tynne dekor-/oppussingsplater som er limt direkte på underlaget. Tynne, limte baderomsplater fungerer utelukkende som et kosmetisk overflatesjikt og har ingen selvstendig membranfunksjon. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

- Våtrom - Loft - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Loft - Bad/vaskerom - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til fuktskader og muggvekst.

- Kjøkken - Loft - Kjøkken - Overflater og innredning: Vannkranen er teipet for å holde den sammen. Det er manglende vedlikehold. Dette gir usikkerhet knyttet til bygningsdelens funksjon og videre tilstand.

- Kjøkken - Etasje 2 - Kjøkken - Overflater og innredning: Det registreres synlige fuktskader og materialoppsvelling på skapdørene. Når trefiber- eller sponplater i innredningen har svelt opp på grunn av fukt, er materialstrukturen permanent skadet og svekket.

- Kjøkken - Etasje 1 - Kjøkken - Overflater og innredning: Det registreres synlige fuktskader, avskalling og materialoppsvelling i underkant av skapdørene og frontene på kjøkkeninnredningen. Når det beskyttende overflatesjiktet eller kantbåndet er brutt, trekker materialkjernen til seg fuktighet kapillært.

- Kjøkken - Underetasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Det er observert fuktskader og oppsvelling i plateskjøten på laminatbenkeplaten rett ved oppvaskkummen. Innredningens sokkellister har synlige vannskader og materialoppsvulming langs gulvet. Skjøten ved kummen vil fortsette å trekke til seg vann ved daglig bruk.

- Våtrom - Underetasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget.

- Spesialrom - Underetasje - Badstue - Teknisk anlegg: Badstuen var brukt som bod og var ikke tilgjengelig for full inspeksjon. Manglende tilgang medfører risiko for at skader eller avvik ikke oppdages.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Når takkonstruksjonen er gjenbygget uten tilkomst for visuell kontroll av underliggende elementer, kan skjulte avvik eller begynnende skadeutvikling ikke utelukkes. Alderen på konstruksjonen bidrar til usikkerhet om tilstand og gjenværende levetid.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk og rømningsveier: Det monterte kjellervinduet har et utvendig karmmål på 100x60 cm. Vinduet er topphengslet, og den reelle, frie lysåpningen er vesentlig lavere enn forskriftskravet på minimum 60 cm for godkjent rømningsvei. Ved brann eller røykutvikling vil den trange

åpningen og topphengslingen gjøre det fysisk svært vanskelig eller umulig for en person å evakuere ut. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav i innvendige og utvendige trapper. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: Sprekk i flis i kjellerleiligheten. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre forholdet.

Pkt. 2: Ufaglært arbeid: Toalett og varmtvannsbeholder i 2. etasje ble byttet i 2022. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 4: Vann kan komme inn i gangen på kjellerleiligheten dersom snø ikke måkes tilstrekkelig. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre forholdet.

Pkt. 6: Eldre vinduer fra 1. etasje og opp. Noen er vanskelig å åpne, andre ser ut som det er dugg eller lignende inni. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre forholdet.

Pkt. 10: Vann kan komme inn i gangen på kjellerleiligheten dersom snø og lignende ikke ryddes tilstrekkelig. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre forholdet.

Pkt. 22: Faglært arbeid: Feil jordfeilvern på inntaket ble byttet til rett type i 2023.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Benkearmatur i kjellerleiligheten ble byttet i 2025.

Pkt. 30: Hele huset har 4 boenheter. Selger har ikke selv bodd i huset, men leid det ut. Det er uklart om alle boenhetene er godkjent av kommunen. Eiendommen er registrert som tomannsbolig.

Pkt. 37: Boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Det er ikke kjent om det er feil eller skader ved disse.

Pkt. 41: Dårlig takrenne. Gjerde er blitt påkjørt tidligere. Nederste bord på kledning ved inngangen til kjellerleiligheten er råttent.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og taktekkingen er av skifertakstein. Takrenner og avløpsrør er utført i stål. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Den underliggende pappen har oppnådd høy alder. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Bygningen har yttervegger i en murkonstruksjon, som i nyere tid (2007) er lektet ut og forblendet med liggende trepaneler.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene på de tre hovedplanene stammer fra 1977, mens kjellervinduene er fra 2006.

Dører:
Ytterdørene er av tre.

Balkonger/terrasser:
Balkongen er etablert som et flatt tak/balkongdekke direkte over et utbygg/tilbygg.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en trappekonstruksjon med trinn og repos av strekkmetall, montert på en underliggende vangekonstruksjon og med tilhørende metallrekkverk.

Beliggenhet
Fra Øvre Molla 3 er sentrum av Hammerfest et par minutters gange unna, og fjorden ligger åpen rett nedenfor boligkvartalet. Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk med småhusbebyggelse langs rolige gater, med fjellsiden i ryggen og utsikt mot havnen og det åpne farvannet foran. Det er en plassering som gir deg det beste av begge verdener: sentrumets servicetilbud til fots, og fjell og natur like utenfor døren.

Breilia ungdomsskole ligger i gangavstand, og Elvetun barnehage er like i nærheten. Bussholdeplassen ved Breilia skole er nesten rett utenfor, med avganger som knytter deg til resten av byen. Hammerfest lufthavn er bare noen få minutters kjøretur unna, noe som gjør regionale reiser enkle å planlegge.

Turmulighetene starter der gaten slutter. Fjellsiden bak boligen gir direkte tilgang til skog og mark, og turen opp til Tyven er en klassiker blant hammerfestingene. Om vinteren er de samme åsene utgangspunkt for skitur og vinteraktiviteter. Arktisk Kultursenter, med sine konserter, utstillinger og kulturprogram, og restauranter som du verden matbar og Slakteriet med live-musikk, ligger alle innen kort gangavstand i sentrum.

Hammerfest er en av få byer i verden der nordlyset er en del av hverdagen om vinteren, og midnattssolen gir lyse netter fra mai til slutten av juli. Med sentrum, fjord og fjell som nærmeste naboer gir Øvre Molla 3 en tilværelse der bylivets bekvemmeligheter og Arktis' natur møtes daglig.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
I kommunens arkiv foreligger det et «Vedtaksbrev fra bygningsrådet» datert 28.05.1954 vedrørende ferdigattest for Øvre Molla 3. Vedtaket oppstiller flere betingelser for at ferdigattest skal utstedes, herunder at endret kjellerplan må godkjennes av bygningsrådet, forskriftsmessig fyrromsdør settes inn, jernplate under to feieluker på loft monteres, gelender til balkong

anbringes og resterende kjellerinnredning gjøres ferdig. Kopi av denne følger vedlagt. I matrikkelen er eiendommen registrert med ferdigattest datert 28.01.1953, men et slikt dokument fremgår ikke av kommunens saksarkiv.

Det foreligger utover dette ikke midlertidig brukstillatelse eller endelig ferdigattest. Boligen er oppført ca 1954, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Oppvarming
Elektrisitet. Det er elektriske varmekabler i gulvet på baderom/vaskerom på loftet og i underetasjen. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Eiendommen er en hel tomannsbolig med 4 boenheter. Boligen er registrert med 2 bruks enheter som er godkjent, disse ligger i 1 og 2 etg.

Boligens areal i kjeller og på loft er utleid og fremstår som en egen boenhet. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen, Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet som er i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko.

Eiendommen selgers med 4 eksisterende leieforhold og det er ca kr 30 000,- i totale leieinntekter pr. mnd. Kontakt megler for mer informasjon om leieforhold.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse innenfor felt S.B.35, i henhold til reguleringsplan Hammerfest Sentrum (plan-ID 20030006), vedtatt 04.09.2003.

Utdrag fra reguleringsbestemmelsenes § 3 for området:
- Det kan innredes for mindre forretninger eller tjenesteytende virksomhet som ikke er til belastning for boligmiljøet.
- Ved endring av gjenreisningshus skal gjenreisningspreget ivaretas. Tilbygg på inntil 40 % av opprinnelig grunnflate kan tillates der forholdene ligger til rette for det.
- Taktekkingsmaterialet skal helst være skifer.
- Nedskjæring i saltakflater tillates ikke.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), vedtatt 19.06.2014. I planen er eiendommen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende. Kommunedelplanen angir via hensynssone H910_ at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 992 596,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 970 384,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Øyvind Aleksander Olsen og Ann-Helen Hansen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2702
Dato: 22.09.1954
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).

Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-06-2026 av Tom Andre Hansen i TAT Byggrenovering AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter

seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 30.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 03.06.2026
- Bygningstegninger, datert 16.01.1952
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 28.05.1954
- Matrikkelrapport datert 03.06.2026
- Grunnkart datert 03.06.2026
- Målebrev, datert 11.10.1951
- Kommuneplankart datert 03.06.2026
- Reguleringsplankart datert 03.06.2026
- Energimerking, datert 02.07.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

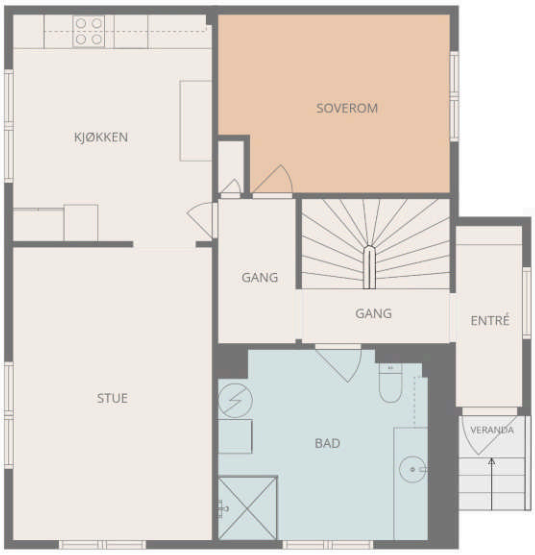
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

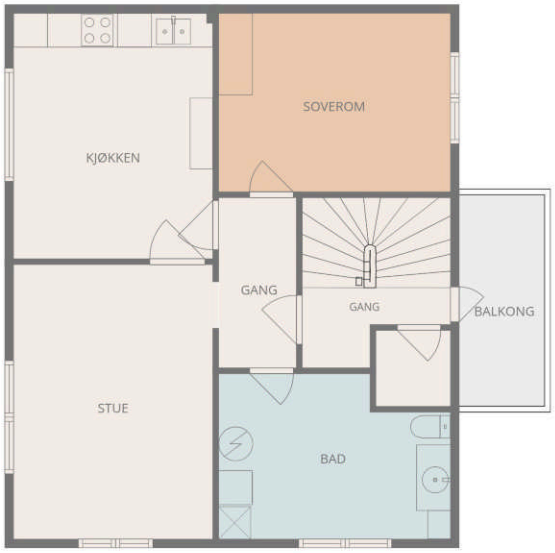
Oppdragsansvarlig
Fred Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 982 39 630
Epost: fred.johansen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Hammerfest
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sjøgata 9, 9600 Hammerfest
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

Plantegning



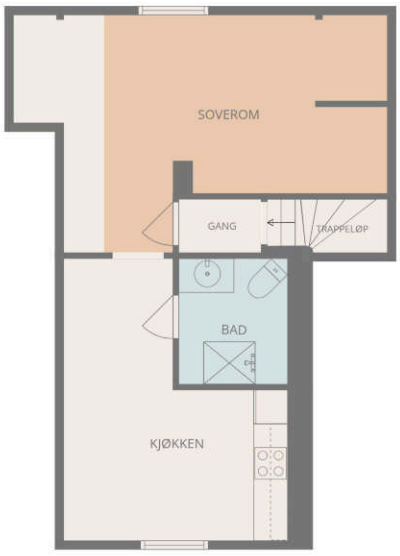
2. etasje



3. etasje



1. etasje



4. etasje

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning

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

Notater



En innholdsrik tomannsbolig med betydelige oppgraderinger, inkludert drenering og utvendig kledning i 2007.



Eiendommen har en sentral beliggenhet i Hammerfest med nærhet til sjøen og sentrumsfasiliteter.



Stue i underetasjen med flislagt gulv og plass til sofagruppe.



Stue på loftet med arealeffektive, innebygde sovealkover.

ØVRE MOLLA 3

Nabolaget Molla/Elvetun/Vegen vestre - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Breilia skole Linje 31, 258	**2 min** 0.1 km
Hammerfest lufthavn	**4 min**
Alta lufthavn	**1 t 52 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	**16 min** 1.4 km
Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	**3 min** 1.8 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**4 min** 0.3 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**3 min** 1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	**19 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

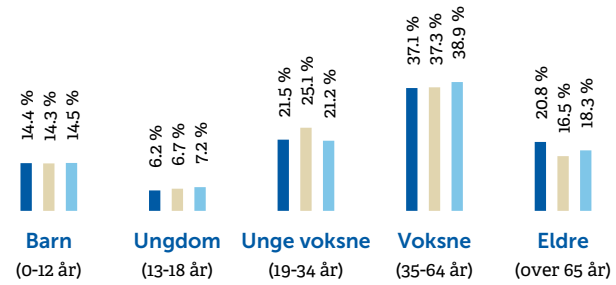
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Molla/Elvetun/Vegen vestr...	862	467
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (1-5 år) 73 barn	**5 min** 0.4 km
Tyven barnehage (0-5 år) 49 barn	**19 min** 1.6 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	**3 min** 2.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	**7 min** 0.6 km
Coop Prix Strandgata Hammerfest Post i butikk, PostNord	**13 min** 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 77/100

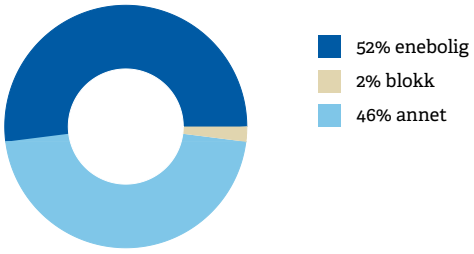
STØYNIVÅET

Lite støynivå 73/100

SPORT

Breilia skole Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Hammerfest stadion Fotball, friidrett	14 min 1.2 km
Feel24 Hammerfest	1 min
Gym1 Hammerfest	18 min

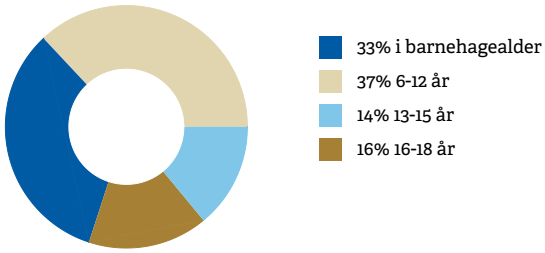
BOLIGMASSE



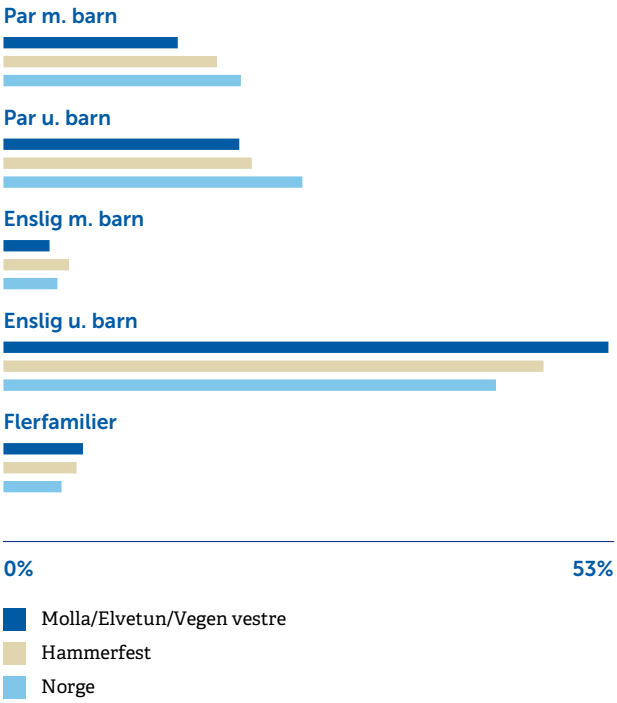
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	16 min
Apotek 1 Hammerfest	14 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



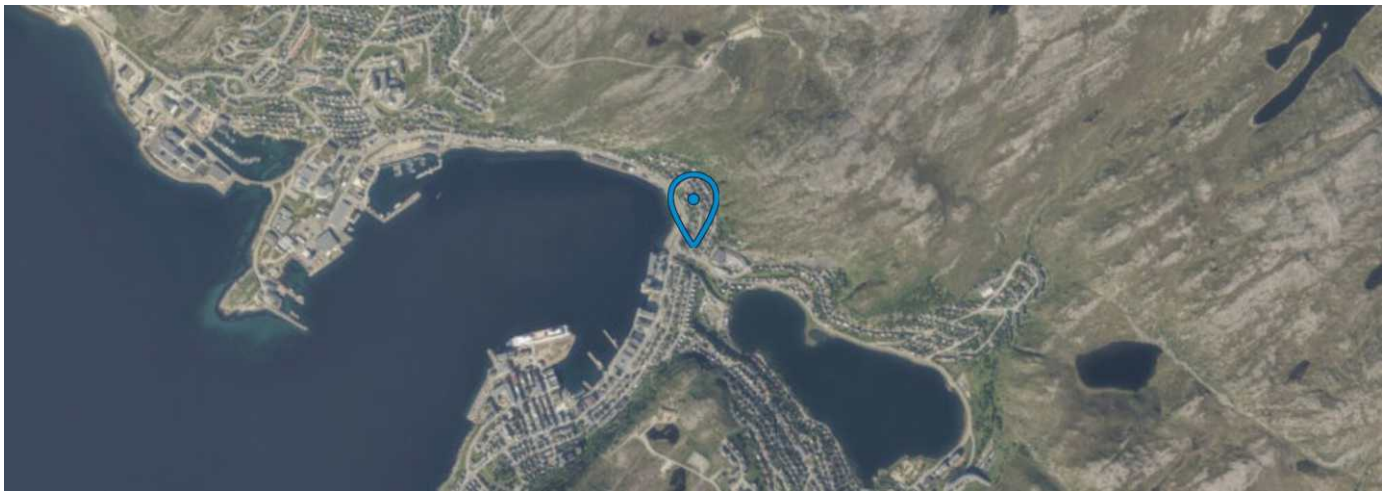
FAMILIESAMMENSETNING

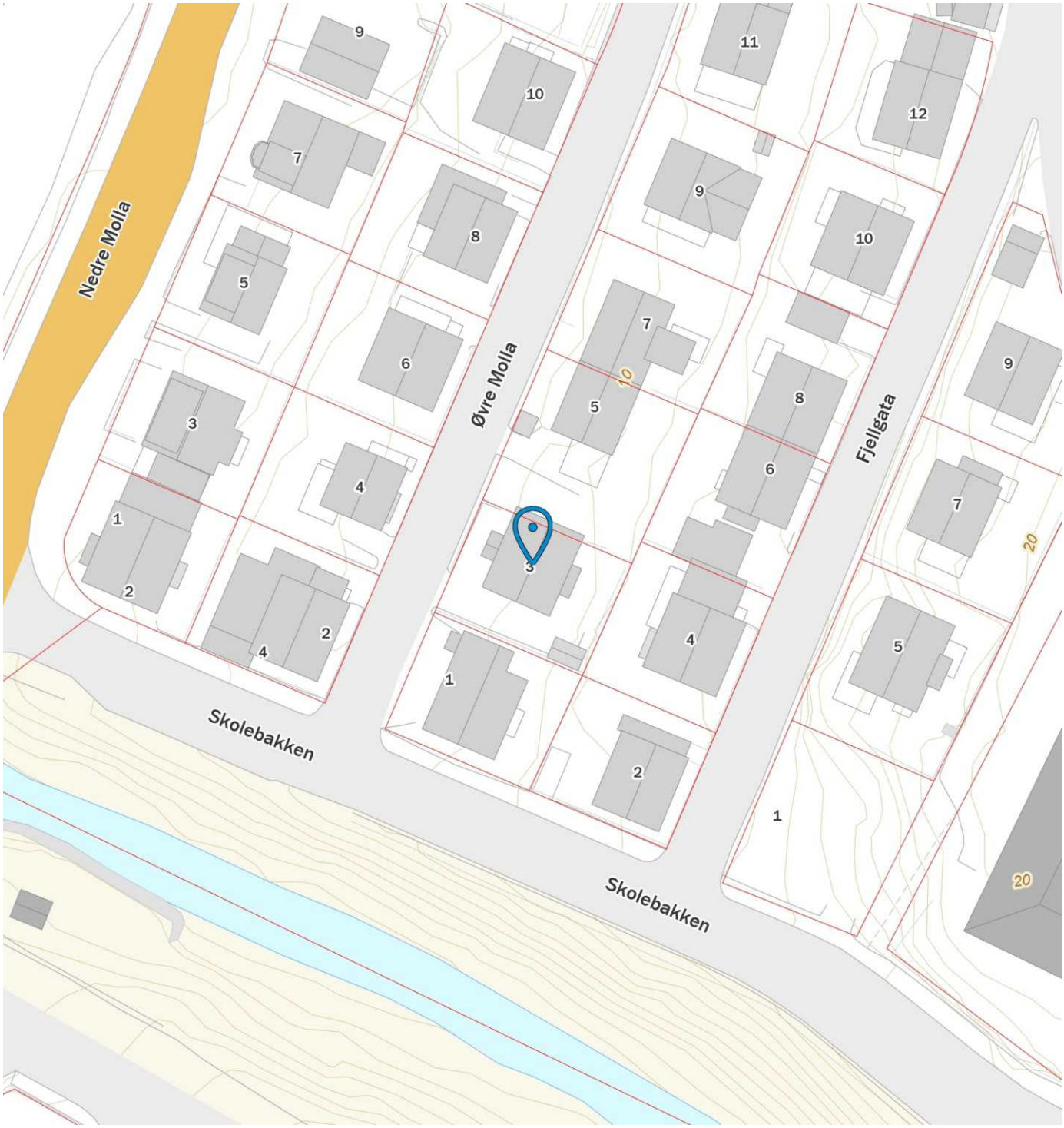


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 23, bnr. 169

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22584-1019 **PropCloud ref nr:** OV1686

Autorisert foretak: TAT BYGGRENOVERING AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tomm Hansen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAT Byggrenovering AS

Rapportansvarlig

Tomm Hansen
Uavhengig Takstingeniør
Tomm.hansen@ma-bu.no
905 34 353

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.
Boligen framstår med normal elde. Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.
Det ble registrert og avdekket noe behov for bygningsmessige strakstiltak, utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og avløpsrør er utført i stål.
Bygningen har yttervegger i en murkonstruksjon, som i nyere tid er lektet ut og forblendet med liggende trepaneler.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Balkongen er etablert som et flatt tak/balkongdekke direkte over et utbygg/tilbygg
utvendig trappekonstruksjon med trinn og repos av strekkmetall, montert på en underliggende vangekonstruksjon og med tilhørende metallrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot bakvegg.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte formpeasset fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det registreres at baderomsveggene er overflaterenovated med en type tynne dekor-/oppussingsplater som er limt direkte på underlaget.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue
Badstue
Badstu

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og rør i rør.
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1954.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmurer er av betongstein og betongblokker.
lett skrående mot husets bakvegg.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

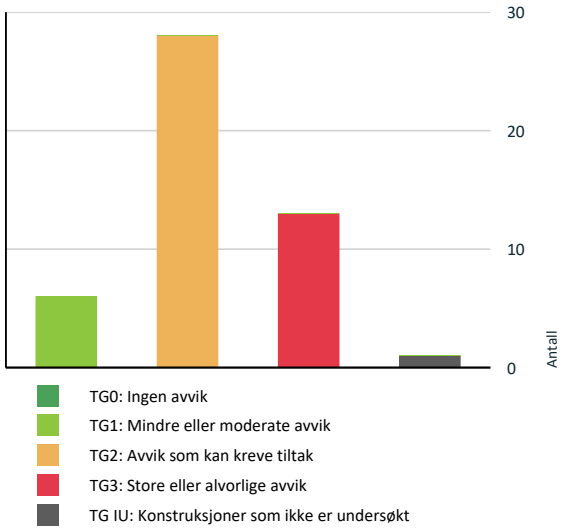
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

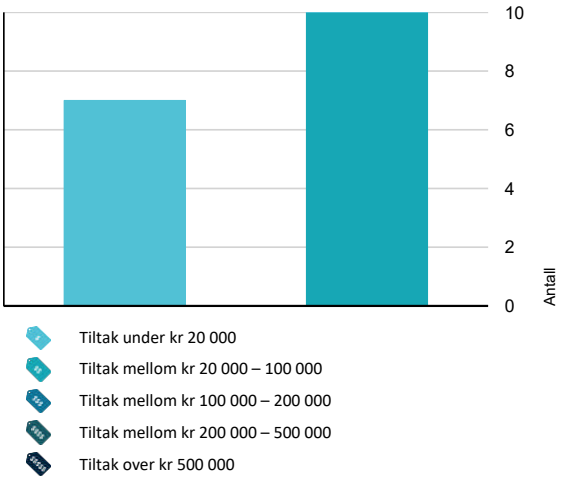
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 etg.** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 1 etg** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Kjellerleilig** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Både skiferen og den underliggende pappen har oppnådd høy alder. Over tid vil pappen kunne bli sprø og miste sin elastisitet, samtidig som innfestinger og lekter svekkes. Dette øker risikoen for skjulte sprekker og lekkasjer som pappen ikke lenger klarer å fange opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen dersom det oppstår svikt i tekkingen eller pappen. Taket har passert normal forventet levetid for sikker værbeskyttelse uten tettere oppfølging.
Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig med ettersyn av stein og sjekk for fuktmerker på undertaket fra innsiden, samt å planlegge for en fullstendig utskifting av både skifer og underpapp.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og avløpsrør er utført i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det er registrert synlige deformasjoner og mekaniske skader på takrennene. Flere renner er løse og har vridninger, og enkelte rennekroker har knekt eller løsnet, slik at rennen henger fritt.
Det er ikke montert snøfangere på takflater der dette er påregnelig. Beboere opplyser om gjentakende snø- og isras over inngangspartiet.
Mangel på snøfangere gir høy risiko for ukontrollerte snøras fra det glatte skifertaket, spesielt ved temperaturvekslinger. Dette utgjør en direkte fare for personskader på ferdeselsveier og inngangspartier

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

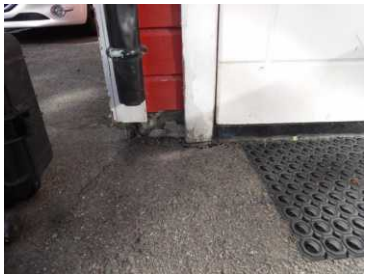
Forholdet medfører fare for liv og helse for personer som benytter inngangspartiet, og eiendommen tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetskrav for sikring mot takras.

Det anbefales å montere godkjente snøfangere tilpasset skifertak over inngangspartier og andre områder med ferdsel under takfoten for å sikre mot ras.

Deformerte og løse takrenner samt knekte rennekroker bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og hindre følgeskader på fasade og grunnmur.

Manglende eller utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser nedløpsrør med ikke tilfredstillende bortledning av vann.



Bildet viser avrevet rennekrok og ødelagt renne.



Bildet viser skadet renne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen har yttervegger i en murkonstruksjon, som i nyere tid er lektet ut og forblendet med liggende trepaneler.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det er observert en mekanisk sprekk og lokal fuktskade i det nederste kledningsbordet mot bakken
Sprekken gjør at fuktighet fra vær og terreng lettere suges opp i treverket, noe som kan føre til at råteskaden utvikler seg og sprer seg videre i kledningen.

Detaljundersøkelse under kledningen viser at luftespalten mellom den originale murkonstruksjonen og den nye trekledningen står åpen, uten montert musesperre/perforert lufteprofil.
Manglende tetting gir fri adgang for mus og andre skadedyr opp i luftespalten bak kledningen, hvor de kan gjøre skade på vindsperren og isolasjonen.
Panel på balkong er montert tett ned mot balkongdekke.
Det er feilmontert med for lite avstand fra balkongdekke.
Tett montering av panel mot balkongdekke kan føre til at trekledningen trekker fukt fra dekke eller vann som blir liggende, noe som øker risikoen for fuktskader og råteutvikling i panel og endeved over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut det skadde kledningsbordet og etablere en god dryppkant mot bakken for å hindre videre fuktopptak og råteskader.

Det bør ettermonteres egnet musesperre/perforert lufteprofil i nedre kant av kledningen for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til luftespalten bak kledningen, noe som kan føre til skader på vindsperre og isolasjon.

Manglende lufting og kontakt mellom kledning og terreng øker risikoen for fuktskader, redusert levetid på kledningen, samt varmetap og dårligere vindtetting.

Dette kan over tid redusere trekledningens levetid, medføre behov for utbedring eller utskifting av skadde panelbord, samt øke vedlikeholdskostnader.



bildet her mnglende musebånd



Bildet viser feilmontert panel mot balkong

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

konstruksjonen er gjenbygget.
Når takkonstruksjonen er gjenbygget uten tilkomst til visuelt å kontrollere underliggende elementer, kan skjulte avvik eller begynnende skadeutvikling ikke utelukkes. Alderen på konstruksjonen bidrar til usikkerhet om tilstand og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

Når takkonstruksjonen er gjenbygget uten tilkomst for visuell kontroll av underliggende elementer, kan skjulte avvik eller begynnende skadeutvikling ikke utelukkes. Alderen på konstruksjonen gir økt usikkerhet om tilstand og gjenværende levetid.

Det anbefales å kontrollere takkonstruksjonen nærmere dersom tilkomst blir mulig, samt å følge opp med jevnlig tilsyn og vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller deformasjon. Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader på konstruksjonen.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Bygningen har vinduer av ulik årgang, hvor vinduene på de tre hovedplanene stammer fra 1977, mens kjellervinduene er fra 2006. Det registreres markant innvendig slitasje med synlig nedbrutt treverk i bunnrammen på grunn av langvarig kondensbelastning. Utvendig er de dype foringene feilmontert ved at de er ført helt ned og hviler direkte på vannbrettet/beslaget.

Vinduene fra 1977 har vesentlig svakere isolasjonsevne enn moderne vinduer, noe som kjøler ned glasset og rammene innvendig og fører til at varm, fuktig inneluft kondenserer på treverket. Over tid vil denne konstante fuktpåvirkningen føre til at treverket råtner og går i oppløsning. Utvendig vil endevennen i foringene kontinuerlig suge opp liggende vann fra regn og snøsmelting fordi det mangler klaring.

Kjellervinduet er montert helt nede ved terrengnivå, der utvendig asfalt ligger direkte mot underkanten av karmen.
ikke faglig utført, burde var laget en lysgrav.
Montering av kjellervinduet helt nede ved terrengnivå, uten korrekt utforming med lysgrav, gir økt risiko for nedbør og overflatevann å renne direkte mot vindusåpningen. Dette vanninntrenging og fuktskader i tilgrensende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører at treverket i vindusrammene er strukturelt svekket av råte og fukt. Vinduene har passert sin forventede tekniske levetid, gir stort varmetap og tilfredsstiller ikke gjeldende krav til fuktmotstand og energieffektivitet.

Det anbefales fullstendig utskifting av vinduskonstruksjonene fra 1977 på de tre hovedplanene, utført av en fagmann. Ved montering må det påses at de utvendige foringene avsluttes med en korrekt klaring (ca. 5–10 mm) og en fungerende dryppkant over beslaget for å sikre kontrollert drenering.

Dette kan føre til fuktskader på vinduskarm, vegg eller innvendig kjeller, og gi behov for utbedring og følgeskader dersom vann trenger inn.
Det anbefales å etablere en egnet lysgrav eller annen form for lokal drenering for å lede vann bort fra vinduet, samt kontrollere overgangen for eventuelle skader innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser skader på vindu.



Bildet viser foring og list montert på vannbrett.



Bildet viser skader på vindu.



Bildet viser feilmontert vindu.

TG 2 Dører

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Det registreres markant slitasje, oppsprukket malingsfilm og værlitasje på dørenes utvendige overflater, med synlige tørre partier og fuktopptak i glasslister og nedre deler av konstruksjonen. På den ene ytterdøren er det påvist mekanisk svekkelse ved hengslene hvor overflatesjiktet delaminerer og glipper, samt innvendige slitasjemerker i karmen etter subbing. Utvendige sideforinger mangler tilstrekkelig klaring mot underliggende terskelbeslag.

Nedbrutt overflatebehandling eksponerer treverket direkte for fuktbelastning. Delamineringen og åpningene i overflatesjiktet ved hengslene svekker dørens mekaniske stabilitet og øker faren for direkte vanninntrenging i dørbladets kjerne. Videre medfører manglende klaring mot beslag at treverket suger opp og holder på liggende vann fra slagregn og snøsmelting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Vanninntrengingen i det delaminerte dørbladet og fuktoppsuget i omrammingen medfører en pågående fuktskade med stor fare for råteutvikling i karmer, dørblad og tilstøtende veggkonstruksjoner. Dette fører til varig funksjonssvikt, utettheter, trekk og redusert personsikkerhet/låsefunksjon.

Det anbefales komplett utskifting av de slitte dørenhetene for å gjenopprette tilfredsstillende isolasjonsevne, tetting og lukkefunksjon. Utskifting og tilpasning av nye utvendige foringer bør utføres av kvalifisert fagperson, for å sikre korrekt klaring (5–10 mm), fagmessige tettedetaljer og en fungerende dryppkant over terskelbeslaget.

Tiltak bør iverksettes for å unngå videre skadeutvikling og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser feilmontert foring å list på vannbrett.



Bildet viser værslitt malingsfilm



Bildet viser delaminerer og glipper dørblad.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkongen er etablert som et flatt tak/balkongdekke direkte over et utbygg/tilbygg

Vurdering av avvik:
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
• Det er påvist andre avvik:

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er oppservert synlig fuktmerker i innvendig vidusforing. Opplysning fra leieboer at dett lekket inn vann. Utettheter i balkong-/terrassetekking kan føre til videre fuktinntrengning og oppfukting av tilstøtende eller underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette medfører økt risiko for fuktskader, nedbrytning av bygningsmaterialer og behov for større reparasjoner hvis forholdet vedvarer.

Det anbefales å engasjere fagkyndig for nærmere undersøkelse og utbedring av tekkingen, samt gjennomgang av tilstøtende konstruksjoner for eventuelle følgeskader innen rimelig tid.

Tettesjikt og avrenning bør undersøkes og utbedres av fagkyndig uten ugrunnet opphold for å hindre videre skadeutvikling. Full utskifting av membran må påregnes innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser slitt dekke.



Bidet viser fuktinntregning i innvendig foring.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

utvendig trappekonstruksjon med trinn og repos av strekkmetall, montert på en underliggende vangekonstruksjon og med tilhørende metallrekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det oppserveres generelt en del skruhull . sprikk i plateskjøt.
Skruhull og sprekker i plateskjøter kan føre til videre oppsprekking og redusert overflatekvalitet ved belastning eller bevegelser over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflatene kan fremstå mindre pene, og det kan oppstå økt behov for vedlikehold eller overflateoppussing.
Lokal utbedring med sparkling og overflatebehandling bør vurderes for å oppnå ønsket standard.
Dersom skru- og sprekkdannelser ikke utbedres, kan dette føre til videre oppsprekking og redusert overflatekvalitet ved belastning eller bevegelser over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

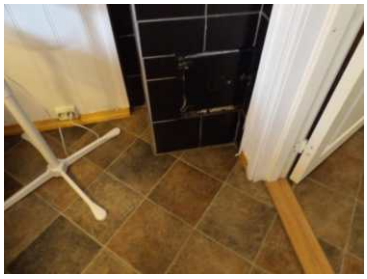
Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, og det må sikres tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale, minimum 300 mm.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brannspredning ved eventuell utstrømming av glør eller varme partikler fra sotluke/feieluke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser feieluke mangler plate under.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot bakvegg.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Vurdering av avvik:
• 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 gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det er gjennomført destruktiv undersøkelse i form av hulltaking i den innforede veggen mot grunnmuren. Undersøkelsen avdekket at det er montert fuktsperre/plastfolie i veggen direkte bak platene. Fuktmåling i det bakenforliggende stenderverket og den oppforede trekonstruksjonen viser et kritisk høyt fuktnivå på 23 %.

Montering av tett plastfolie på innsiden av en utforet murvegg under terreng sperrer fuktigheten inne i konstruksjonen. Kjelleren er eksponert for fukt og kulde utenfra, og plasten hindrer muren og treverket i å tørke innover i rommet. En fuktkvote på 23 % ligger langt over den kritiske grensen for mugg- og råtesoppetablering (ca. 16–18 %), og det tette hulrommet gir optimale vekstvilkår for mikroorganismer.

Det er påvist pågående vanninnsig i vindfanget, bekreftet av leietaker og egenerklæring.
Når utvendig terreng ligger høyere enn dørterskel og tettesjikt, presses overvann direkte inn i konstruksjonen. Dette medfører akselererende råteskader i sviller og bindingsverk, samt stor fare for muggsoppdannelse.
Forholdet utgjør en kritisk funksjonssvikt i bygningens fuktsikring. Vannet trekker uhindret inn på det innvendige gulvet og inn i dekkede konstruksjoner, noe som gir omfattende følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet har utløst en aktiv fuktskade med pågående råteutvikling og muggsoppetablering bak plasten. Dette medfører strukturell svekkelse av det innforede bindingsverket og tregulvet, samt stor fare for spredning av helseskadelige sporer og ubehagelig mugglukt til boligens innemiljø.

Det anbefales umiddelbare tiltak utført av en kvalifisert fagperson. Den innforede veggen og det oppforede gulvet må rives i den berørte sonen for å fjerne den tette plastfolien og alle skadede trematerialer. Konstruksjonen må tørkes helt ut, og det må vurderes om fuktsikringen/dreneringen på utsiden av muren må utbedres før veggene eventuelt bygges opp igjen etter en fagsikker, pustende metode for murkonstruksjoner under terreng.

Det anbefales strakstiltak der utvendig asfalt og masser senkes rundt inngangspartiet for å skape fall bort fra døren. Skadede bygningsdeler, terskel og råteskadet treverk må skiftes ut, og det kreves at det etableres en ny, forskriftsmessig fuktsperre i overgangene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser måling med for høyt fuktnivå.



Bildet viser området med vanninntrengninger



Bildet viser utvendig området hvor det muligens er vanninntrengning.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det registreres at trappekonstruksjonen har slitasje på trinn og overflater.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller overflatebehandling av trappen for å utbedre slitasjen og forlenge levetiden.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpeasset fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Det er avvik:

en del synlige skader på dørblad og karmer.
Synlige skader på dørblad og karmer ytterligere slitasje og redusert funksjon ved bruk av dørene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette kan gi nedsatt estetisk standard og funksjon, samt redusert levetid for de berørte dørene.

Skadene bør utbedres, eller utskifting av dører vurderes der det er nødvendig, for å sikre tilfredsstillende funksjon og utseende innen rimelig tid.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje, redusert brukervennlighet og mulig behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

VÅTROM

LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det registreres at baderomsveggene er overflaterenovated med en type tynne dekor-/oppussingsplater som er limt direkte på underlaget.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er avvik:

Det registreres at baderomsveggene er overflaterenovated med en type tynne dekor-/oppussingsplater som er limt direkte på underlaget.

Tynne, limte baderomsplater fungerer utelukkende som et kosmetisk overflatesjikt og har ingen selvstendig membranfunksjon. Dersom platene er montert uten et intakt, vanntett underlag eller smøremembran på baksiden, vil vannbelastning i våtsonene føre til uoppdaget fuktvandring direkte inn i den bakenforliggende veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Forholdet medfører stor usikkerhet rundt badets tettefunksjon og øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader i bindingsverket bak platene. Siden tettefunksjonen ikke er dokumentert eller synlig kontrollerbar, vurderes tettesjiktet som ikke-fagsikkert.

Det anbefales at det innhentes dokumentasjon fra utførende håndverker som bekrefter oppbygningen og membranstatusen bak platene. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å begrense direkte vannbelastning på veggene ved å benytte et lukket dusjkabinett, samt å overvåke tilliggende konstruksjoner regelmessig med fuktindikator.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser plater på vegg.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres gulvbelegg av vinyl på badegulvet. Ved kontroll måles det tilnærmet flatt gulv med et fall på kun 1 mm mot sluket,
Utvendige hjørnet på oppkanten ikke er sveiset sammen.

Et tilnærmet flatt gulv hindrer overvannet i å renne effektivt unna, slik at vann blir stående over større deler av gulvflaten. Når det samtidig mangler sveising i det utvendige hjørnet ved terskelen, har vannet en direkte og usikret vei ut av våtrommet og inn i den bakenforliggende konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører en akutt risiko for lekkasjer og alvorlige fuktskader i etasjeskillet og tilstøtende rom. Den mangelfulle sveisingen av hjørnet betyr at gulvbelegget ikke fungerer som en vanntett membran, og konstruksjonen tilfredsstiller ikke grunnleggende krav til sikkerhet mot fuktinntrengning.

Det anbefales at en faglært membranlegger/gulvlegger omgående utbedrer forholdet for å hindre vannskader og sikre at våtrommet oppfyller gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser manglende sveis hjørnet.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av tettesjiktet for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant.

LOFT > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere tilluftsventil eller luftespalte ved dør.
Manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og muggdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFT > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026



Bildet viser fuktsøk mot bad, ingen unormale resultat.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvalitet og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og tåle normal bruk, for å redusere risiko for vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser hull tettet med silicon.



Bildet viser utetthet rundt wc rør.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026



Bildet viser fuktsøk.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det er utført fuktsøk med overflateindikator på flislagt badegulv i 1. etasje. Målingen i overgangen mellom gulv og vegg viser en uvanlig høy fuktverdi på 663 (relativ verdi i rød instrumentsone)

Når en fuktindikator gir maksimale utslag i rød sone på et flislagt gulv, betyr det at tettesjiktet/smøremembranen enten er utett, har for lav materialtykkelse, eller at vann trenger inn via utette fuger, rørgjennomføringer eller overganger. Vannet blir stående i støp og underliggende konstruksjon uten mulighet til å tørke ut.

Det registreres en ugunstig og feilaktig plassering av rommets hovedsluk, som er montert kun ca. 30 cm fra døråpningen og terskelen til tilstøtende rom. Ved kontroll av overflaten måles det i tillegg et direkte motfall på 3 mm fra slukområdet og inn mot dørpartiet, noe som betyr at gulvet skråner feil vei. Når et sluk er plassert så tett opp mot dørterskelen, og gulvet samtidig har et registrert motfall på 3 mm, vil vannet tvinges til å renne bort fra sluket og akkumuleres direkte mot døråpningen. Siden dørterskelen representerer det laveste punktet i våtrommets sikkerhetsbarriere, oppstår det en umiddelbar oppsamling av stående vann i den mest sårbare sonen av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet indikerer en pågående fuktopphopning i bakenforliggende materialer. Dette medfører høy risiko for utvikling av skjulte råteskader i treverk, oppløsning av lim- og sparkelmasse, samt vekst av muggsopp. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke krav til tetthet.

Det anbefales videre undersøkelser utført av en faglært tømrer eller våtromsspesialist for å fastslå lekkasjeårsaken og skadens omfang. Det er behov for å åpne konstruksjonen fra tilstøtende rom eller undersiden dersom mulig, alternativt gjennomføre en lokal hulltaking, for å kontrollere den faktiske fuktkvoten i det bærende bindingsverket/etasjeskillet før endelig utbedring igangsettes.

Forholdet utgjør en alvorlig og kritisk funksjonssvikt for våtrommets fuktsikring. Konstruksjonssvikten medfører at vann renner fritt over terskelen og forårsaker omfattende fuktskader i tilstøtende rom og underliggende etasjeskiller, noe som også underbygges av de maksimale utslagene på fuktindikatoren i dette spesifikke gulvpartiet.

Det anbefales en total teknisk omprosjektering og ombygging av gulvkonstruksjonen utført av en kvalifisert fagmann, slik at slukplasseringen endres og det etableres et forskriftsmessig fall uten motfallssoner. Inntil full utbedring er gjennomført, anbefales det å stanse all bruk av frittflytende vann på gulvoverflaten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser sluk montert dør.



Bildet viser fuktsøk med overflateindikator.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktsøk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2026

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 3.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Det registreres et betydelig omfang av sprukne fliser og riss i flisoverflaten på baderomsgulvet. Sprekkene strekker seg over flere fliser og fuger, noe som indikerer bakenforliggende spenninger, setninger eller bevegelser i underlaget.
Når det oppstår strukturelle sprekker i flisene, er det stor fare for at den underliggende smøremembranen har blitt strukket utover sin elastisitetsevne og har revnet. Videre vil vann ved direkte dusjing eller renhold trenge uhindret ned i sprekkene,

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet medfører en dokumentert konstruksjonssvikt i overflatestrukturen, og badets tettefunksjon kan ikke lenger garanteres. Det er en overhengende fare for skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler som følge av vanninfiltrasjon gjennom sprekkdannelsene.

Det anbefales en lokal eller fullstendig renovering av gulvets tettesjikt og flisoverflate utført av en kvalifisert fagperson. Før nye overflater etableres, bør det foretas en kontroll av underliggende betongstøp eller bærekonstruksjon for å stanse eventuelle pågående bevegelser, slik at nye spenningsskader unngås i fremtiden.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser sprukne fliser.



Bildet viser sprukne fliser.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Det ble ikke registrert membran under klemringen, og det er observert hull i membranen i sluket.
Arbeidet er ikke utført fagmessig.
Hull i membranen ved sluk og manglende registrering av membran under klemring medfører høy risiko for vanngjennomgang til underliggende konstruksjoner ved bruk av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er observert hull i membranen ved sluk og manglende membran under klemring, samt at arbeidet ikke er utført fagmessig. Dette medfører høy risiko for vanngjennomgang til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader, råte, muggdannelse og behov for omfattende utbedringer.

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering og utbedre membran/tettesjiktet i våtrommet snarlig for å hindre videre skadeutvikling. Arbeid som ikke er utført fagmessig øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader, og det bør dokumenteres at utbedringer utføres av kvalifisert fagpersonell.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser sluk.



Bildet viser sluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere tilluftsventil eller luftespalte ved dør.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026

KJØKKEN

LOFT > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vannkranen er teipet for å holde den sammen.
Det er manglende vedlikehold.
Dette gir usikkerhet knyttet til bygningsdelens funksjon og videre tilstand dersom det ikke følges opp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Kranen bør skiftes ut eller repareres snarlig for å forhindre lekkasje og sikre normal funksjon.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasje fra kranen, noe som kan gi fuktbelastning på benk, innredning eller tilstøtende konstruksjoner, samt redusere brukervennlighet og funksjon.

LOFT > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Rommet har ingen ventilasjon, og det er ikke montert ventilator.
Manglende ventilasjon på kjøkkenet medfører økt risiko for opphopning av fukt, matos og partikler, noe som over tid kan gi dårlig inneklima og skade omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette kan resultere i kondens, luktproblemer og potensiell skade på overflater og innredning, samt redusert bokomfort og luftkvalitet.
Det anbefales å etablere hensiktsmessig ventilasjonsløsning og montere ventilator med avkast fra kjøkkenet innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser kjøkken loft. Mangler ventilering.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det registreres synlige fuktskader og materialoppsvelling på skapdørene.
Når trefiber- eller sponplater i innredningen først har svellet opp på grunn av fukt, er materialstrukturen permanent skadet og svekket. Overflatesjiktet (folie, lakk eller maling) vil fortsette å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forholdet medfører redusert estetisk og bruksmessig kvalitet på innredningen. Skapdørene kan bli tunge å lukke ordentlig, og det er fare for muggdannelse i de åpne, oppfuktede materialkjernene dersom fuktpåvirkningen fortsetter.

Det anbefales utskifting av de fuktskadede skapdørene for å gjenopprette innredningens funksjon og utseende, samt for å unngå videre forringelse og risiko for muggdannelse.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser dører som er oppsvulmet.



Bildet viser dører som er oppsvulmet.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres synlige fuktskader, avskalling og materialoppsvelling i underkant av skapdørene og frontene på kjøkkeninnredningen.
Når det beskyttende overflatesjiktet eller kantbåndet er brutt, ligger den indre trefiber- og sponkjernen åpen. Materialkjernen trekker til seg fuktighet kapillært, noe som fører til at oppsvellingen eskalerer og at folien eller laminatet løsner ytterligere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forholdet medfører redusert bruksmessig og estetisk kvalitet på kjøkkeninnredningen. De ubeskyttede og oppsvulmede kantene gjør overflatene vanskelige å holde rene, og det oppstår grobunn for bakterie- og muggvekst i de eksponerte materialkjernene.

Det anbefales utskifting av de fuktskadede skapdørene og frontene for å gjenopprette innredningens funksjonelle og visuelle stand, samt for å hindre videre oppsvelling og forringelse av materialene.



Bildet viser skader på frondører.



Bildet viser skader på frondører.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er observert fuktskader og oppsvelling i plateskjøten på laminatbenkeplaten rett ved oppvaskkummen. Innredningens sokkellister har også synlige vannskader og materialoppsvulming langs gulvet.

Når vann trenger inn i spon- og trefiberkjernen, blir materialet permanent svekket og utvider seg. Skjøten ved kummen vil fortsette å trekke til seg vann ved daglig bruk, og de skadede sokkellistene absorberer fuktighet direkte fra gulvoverflaten ved renhold eller søl.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet gir redusert estetisk kvalitet og forkorter innredningens levetid. De åpne og oppfuktede materialkjernene er vanskelige å holde hygieniske, og gir grobunn for bakterie- og muggvekst.

Det anbefales utskifting av den fuktskadede benkeplaten og sokkellistene. Ved montering av ny plate må alle skjøter og kuttkanter rundt oppvaskkummen forsegles grundig med silikon for å hindre nye fuktskader.



Bildet viser oppsvulmet benkeplate skjøt.



Bildet viser skade på frontdør



Bildet viser fukskadet sokkel.



Bildet viser fukskadet sokkel.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Det er påvist unormalt høye fuktverdier (indikasjonsverdi 495) ved fuktsøk på det flislagte badstugulvet. Undergulvet fremstår som en mineralsk betongkonstruksjon som har akkumulert fuktighet. Høye måleverdier indikerer svikt i membran eller overganger. Varme fra badstuen vil kunne presse innesperret fukt og vanndamp fra betongen inn i tilstøtende trekonstruksjoner og sviller, noe som medfører stor risiko for muggsopp og råte.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de høye fuktverdiene, og nødvendige utbedringer må utføres for å sikre at membran og overganger er tette.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for muggsopp- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende skader og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser høye fuktverdier badstugulv

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstu

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badstu var bruk som bod og var ikke tilgjengelig for full inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badstuen bør ryddes og gjøres tilgjengelig for full inspeksjon, slik at eventuelle skjulte feil eller mangler kan avdekkes. Manglende tilgang medfører risiko for at skader eller avvik ikke oppdages og utbedres i tide.



Badstu.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.

Etter opplysning fra eier er det Innvendige vann og avløpsrør er fra ca. Byggeåret samt oppgradert i 2007.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er skade på armatur/blandebatteri.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det har under befaringen ikke vært mulig å lokalisere boligens hovedstoppekran for vannforsyningen. Kranen er enten skjult bak faste installasjoner, innbygde kasser eller plassert på et uoversiktlig sted uten tilstrekkelig merking.

Når plasseringen til hovedstoppekranen er ukjent eller utilgjengelig, forhindres muligheten til rask nedstengning av vanntilførselen. Ved et akutt rørbrudd eller en plutselig lekkasje vil vannet kunne strømme fritt inn i konstruksjonene i lengre tid før tilførselen blir stanset.

Det registreres pågående irr på rørkuplinger og samlestokker i boligens fordelerskap for rør-i-rør-systemet. Det avdekkes samtidig kondensdannelse, fuktansamling og synlige vannskader med rust- og fargeendringer i bunnen samt på rammekantene av skapet.

Når messing- og metallkomponenter utsettes for konstant fukt eller kondens fra kaldtvannsrørene, starter en korrosjonsprosess (irr). Dette svekker metallet og gjengene i koblingene over tid. Siden bunnen av skapet viser tydelige tegn på stående fukt og misfarging, indikerer dette at skapet enten har en lekkasje, mangler tilstrekkelig isolering mot kondens, eller at dreneringen fra skapbunnen ikke fungerer som forutsatt.

Det er ikke montert tettemuffer på varerør flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

Forholdet medfører en betydelig økt risiko for omfattende og unødige fuktskader på bygningen ved en eventuell lekkasje. Manglende tilgjengelighet og merking er et avvik fra sikkerhetsforskriftene for innvendige vanninstallasjoner.

Det anbefales at nåværende eier eller en kvalifisert rørlegger lokaliserer hovedstoppekranen slik at plasseringen blir kjent. Det bør videre monteres synlig og varig merking, samt etableres enkel og uhindret adkomst til kranen for fremtidige krisesituasjoner.

Pågående irr og fukt i fordelerskapet øker faren for akutt rørbrudd eller snik-lekkasjer i koblingene. Dersom skapets tettebunn eller dreneringsrør svikter, vil lekkasjevann kunne trenge inn i bakenforliggende konstruksjoner og forårsake omfattende fuktskader.

Det anbefales en fullstendig teknisk gjennomgang og utbedring av fordelerskapet utført av autorisert rørlegger. Skapet må tørkes opp, eirede kuplinger renses eller skiftes ut, og det må kontrolleres at rør-i-rør-systemets overløps- og dreneringsfunksjon fungerer som forutsatt. Tettemuffer må monteres der disse mangler for å hindre spredning av lekkasjevann til omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser rørskap.



Bildet viser rørskap.

TG 2 Avløpsrør

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at avløpsrørene vurderes av fagperson.
Konsekvensen av alder på rørene er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårligere inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank - Loft

Beskrivelse

Varmtvannstanken er av OSO 45 Liter

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.



Bildet viser ikke godkjent el.kobling

TG 2 Varmtvannstank - 2 etg.

Beskrivelse

OSO

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer. Det anbefales å vurdere utskifting av tanken for å unngå fremtidige vannskader.



Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG 2 Varmtvannstank 1 etg

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer. Det anbefales å vurdere utskifting av tanken for å unngå vannskader og driftsstans.



Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG 2 Varmtvannstank - Kjellerleilig

Beskrivelse

CTC benkbreder

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Skal stå i døra på alle sikringskap, er gjort av en instalatør i følge forie eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja JA i følge forrige eier, har selv byttet jordfeilvern på inntaket da det var feildimensjonert.

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

   byttet jordfeilvern på inntaket, bytte lys på kjøkkenet kjeller.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent NEI ikke meg bekjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent nei ikke som jeg vet av..

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Ja Elde åpent fordelingsnett i leiligheten. Ytterligere kontroll anbefales.

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Sikrings skap kjeller



Sikrings skap 2 etg. og loft.



Sikrings skap 1 etg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Etter opplysning fra eier er det tilsendt en tilstandsrapport fra 03.01.2023.

I følge nåværende eier er boligen drenert i 2007-2008. Det ble da gravet til under sokkel på boligen, grunnmurspapp og drensrør ble montert samt nye drenerende masser ble tilkjørt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

det er oppservert stedvis grunnmursplast men foreligger ingen dokumentasjon på drenering. det er registrert for høyt fuktnivå på utforet vegg i kjeller. Manglende dokumentasjon på drenering, kombinert med registrert høyt fuktnivå bak utforet vegg i kjeller, gir økt usikkerhet for redusert dreneringsfunksjon og videre fuktbelastning mot grunnmur over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å innhente dokumentasjon for eksisterende drenering og vurdere nærmere kontroll av dreneringsforholdene rundt grunnmuren, eventuelt gjennom fagkyndig undersøkelse og målinger innen rimelig tid.

Manglende dokumentasjon og registrert høyt fuktnivå bak utforet vegg i kjeller gir økt usikkerhet for redusert dreneringsfunksjon og videre fuktbelastning mot grunnmur over tid, noe som kan medføre økt risiko for fuktskjolder, mugglukt eller skadeutvikling i kjeller, samt behov for lokal utbedring eller fornyelse av dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det registreres at grunnmuren og fundamenteringen i all hovedsak er skjult bak innvendige utforingsvegger, tette gulvstrukturer og utvendig terreng/kledning. Det har dermed ikke vært fysisk mulig å gjennomføre en fullstendig visuell befaring eller kontrollere murens faktiske tilstand, oppbygging og overflater.
Når en grunnmur er fullstendig innbygd og utilgjengelig for visuell inspeksjon, foreligger det en risiko for uoppdagede svakheter. Eventuelle skjulte riss, setningssprekker, fuktinntrenging eller mangelfull isolering/drenering på utsiden av muren vil ikke kunne oppdages før eventuelle følgeskader bryter gjennom overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet medfører en bygningsteknisk usikkerhet ved konstruksjonens tilstand. Tilstandsgraden settes til TG 2 som en ren sikkerhetsvurdering etter NS 3600 på grunn av den manglende tilgjengeligheten og mangelen på visuell dokumentasjon.
Det anbefales ingen strakstiltak så lenge tilstøtende, synlige konstruksjoner ikke viser tegn til setninger, sprekker eller fukt. Det anbefales imidlertid å holde innvendige utforingsvegger og kjellerrom under regelmessig oppsyn, spesielt i perioder med mye nedbør eller snøsmelting.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein og betongblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En stolpe av T-jern i gjerdeinnfestingen over muren er fullstendig gjennomrustet ved påmuren. Gjerdet har mistet sin strukturelle forankring og har en markant skjevhet med helning utover.
Når det bærende stålelementet er rustet tvers av, mangler gjerdet mekanisk motstandskraft. Ytre belastninger som vind, snøpress eller fysisk berøring vil kunne føre til at hele gjerdeseksjonen velter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forholdet utgjør en umiddelbar funksjonssvikt og en sikkerhetsrisiko, da gjerdet heller direkte ut mot et trafikkert ferdsels- og parkeringsareal.
Det anbefales en snarlig utskifting av den defekte T-jernstolpen.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser løs stolpe.



Bildet viser løs stolpe.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

lett skrående mot husets bakvegg.

Vurdering av avvik:

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

Lett skrående terreng mot husets bakvegg kan gi økt risiko for at overflatevann belaster grunnmuren, spesielt ved store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dette kan føre til fuktinntrengning i grunnmuren og bakenforliggende konstruksjoner, med økt behov for vedlikehold eller mulig fuktskade over tid. Terrengforholdene bør vurderes nærmere, og det anbefales å se på muligheten for å etablere tilstrekkelig fall fra grunnmuren for å lede vann bort fra bygningen innen rimelig tid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon, tegninger eller konkrete opplysninger angående de utvendige vann- og avløpsledningenes (stikkledningenes) alder, rørtype, trasévalg eller nøyaktige utførelse. Ledningsnettet ligger skjult i grunnen og er utilgjengelig for visuell inspeksjon.
Nedgravde stikkledninger har en begrenset levetid og utsettes for kontinuerlig mekanisk og kjemisk belastning fra omkringliggende masser og grunnvann. Siden opplysninger mangler, foreligger det en risiko for at rørene kan bestå av eldre materialer med svekket kvalitet, sprekker eller begynnende grogroing (rust/kalk).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon og utføre rørinspeksjon ved fremtidige gravearbeider eller ved mistanke om redusert trykk eller kapasitet. Manglende dokumentasjon og skjulte ledninger med ukjent alder og rørtype medfører betydelig usikkerhet om anleggets tilstand, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer, driftsproblemer og behov for akutt utskifting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det monterte kjellervinduet har et utvendig karmmål på 100×60 cm. Vinduet er topphengslet, og den reelle, frie lysåpningen er vesentlig lavere enn forskriftskravet på minimum 60 cm for godkjent rømningsvei.
Ved brann eller røykutvikling vil den trange åpningen og topphengslingen gjøre det fysisk svært vanskelig eller umulig for en person å evakuere ut. Dette medfører en kritisk risiko for liv og helse dersom den interne rømningsveien blokkeres.

Konsekvens/tiltak

Rømningsvinduet bør skiftes ut eller utbedres slik at det oppfyller forskriftskravene til rømningsvei, med tilstrekkelig fri åpning og hensiktsmessig åpningsmekanisme.

Manglende utbedring medfører kritisk risiko for liv og helse ved brann eller røykutvikling, da evakuering kan bli svært vanskelig eller umulig.

Rømningsveien bør gjennomgås av fagperson, og nødvendige utbedringer for å sikre evakueringsmulighet bør gjennomføres innen rimelig tid.



Bilder viser ulovlig montert vindu soverom kjeller.

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

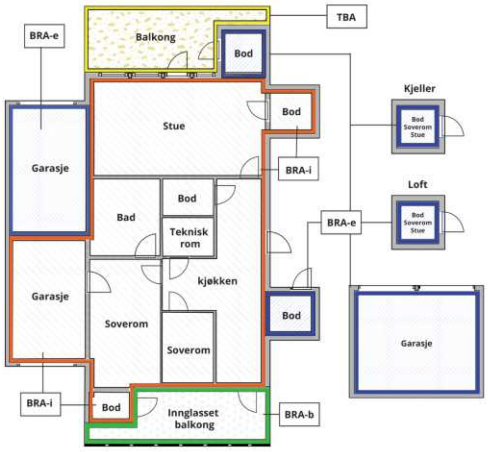
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	22			22		11	33
Etasje 2	68			68			68
Etasje 1	72			72			72
Underetasje	71			71			71
SUM	**233**					**11**	**244**
SUM BRA	**233**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue / soverom		
Etasje 2	Trapperom, bod, gang, soverom, kjøkken, bad/vaskerom, stue		
Etasje 1	Vindfang, trapperom, gang, soverom, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
Underetasje	Vindfang, stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, badstue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Etter egenerklæringen

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Bygningen er offisielt registrert som en tomannsbolig, men det registreres vesentlige fysiske avvik fra godkjent status. Det er etablert en uregistrert hybelleilighet på loftet. I tillegg er kjelleretasjen innredet og ombygd til en separat leilighet, og den interne trappeforbindelsen mellom kjelleren og første etasje er revet.

Når en intern trapp fjernes og det etableres selvstendige boenheter uten omsøking, brytes de opprinnelige forutsetningene for brannceller, lydisolering og rømningsveier. Det foreligger en betydelig risiko for at boenhetene på loftet og i kjelleren ikke oppfyller gjeldende tekniske forskriftskrav (TEK) til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon og brannsikkerhet.

Forholdet utgjør et vesentlig avvik fra plan- og bygningsloven samt kommunale registreringsdata. Bruken av kjelleren og loftet som separate boenheter er ulovlig frem til det foreligger en godkjent bruksendring og ferdigattest fra kommunen. Det heftes en stor økonomisk og juridisk risiko ved eiendommen for en fremtidig kjøper dersom kommunen krever tilbakestilling eller ilegger bruksforbud.

Det anbefales å engasjere en fagkyndig prosjekterende (arkitekt eller rådgiver) for å undersøke om tiltakene i kjeller og på loft oppfyller kravene til bruksendring, og for å sende inn en formell byggesøknad til kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Tomm Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	23	169		0	297.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Molla 3

Hjemmelshaver
Hansen Ann-Helen, Olsen Øyvind Aleksander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert, sentrumsnært og attraktivt boligområde i Hammerfest. Området har en sentral plassering med kort avstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et godt utvalg av servicetilbud i sentrumskjernen. Det er gode solforhold fra eiendommen, samt nærhet til flotte turområder.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning vai privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Eiendommen består av en eiertomt som er opparbeidet med asfaltert adkomst, biloppstillingsplass og øvrige utearealer tilpasset bebyggelsen. Tomtearealet grenser mot tilstøtende boligeiendommer og offentlig/privat ferdselsåre. Eiendommens plassering gir funksjonelle adkomstforhold for kjøretøy og gående fra tilknyttet veianlegg.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst forhold er ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	03.01.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Molla 3 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 169
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Olsen, Øyvind Aleksander
03.06.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Øyvind Aleksander Olsen

Boligen

Øvre Molla 3
9603 Hammerfest

5603-23/169/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Sprekk i flis i kjellerleilighet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet do og vvb i 2 etg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Kan komme vann inn i gangen på kjellerleiligheten hvis det ikke måkes tilstrekkelig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Eldre vinduer fra 1etg og opp. Noen er vanskelig å åpne, andre ser ut som det er dugg eller lignende inni.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Ja**

Kan komme vann i gangen på kjellerleiligheten hvis snø og lignende ikke ryddes tilstrekkelig

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Feil jordfeilvern på inntaket, byttet til rett type.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Blix
   Beskrivelse av arbeidet: Er selv elektriker.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Blix
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet benk armatur i kjellerleilighet

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Hele huset har 4 boenheter. Har ikke selv bodd i huset, men leid det ut.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vet ikke om alle boenhetene er godkjent. Er registrert som tomannsbolig.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

Dårlig takrenne. Gjerde er blitt påkjørt tidligere. Nederste bord på kledning ved inngangen til kjellerleiligheten er råtten.

Bolig selges med boligselgerforsikring

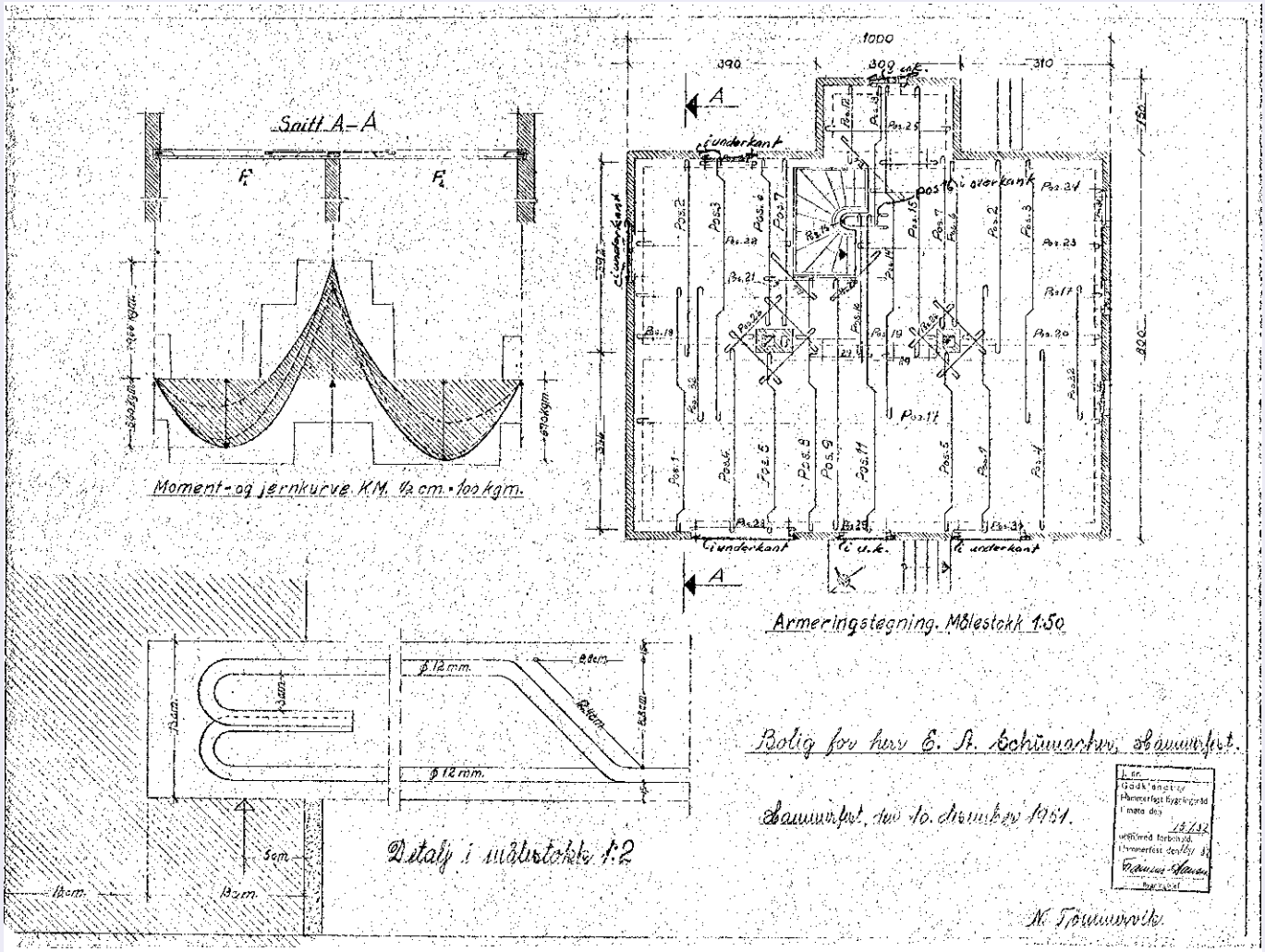
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

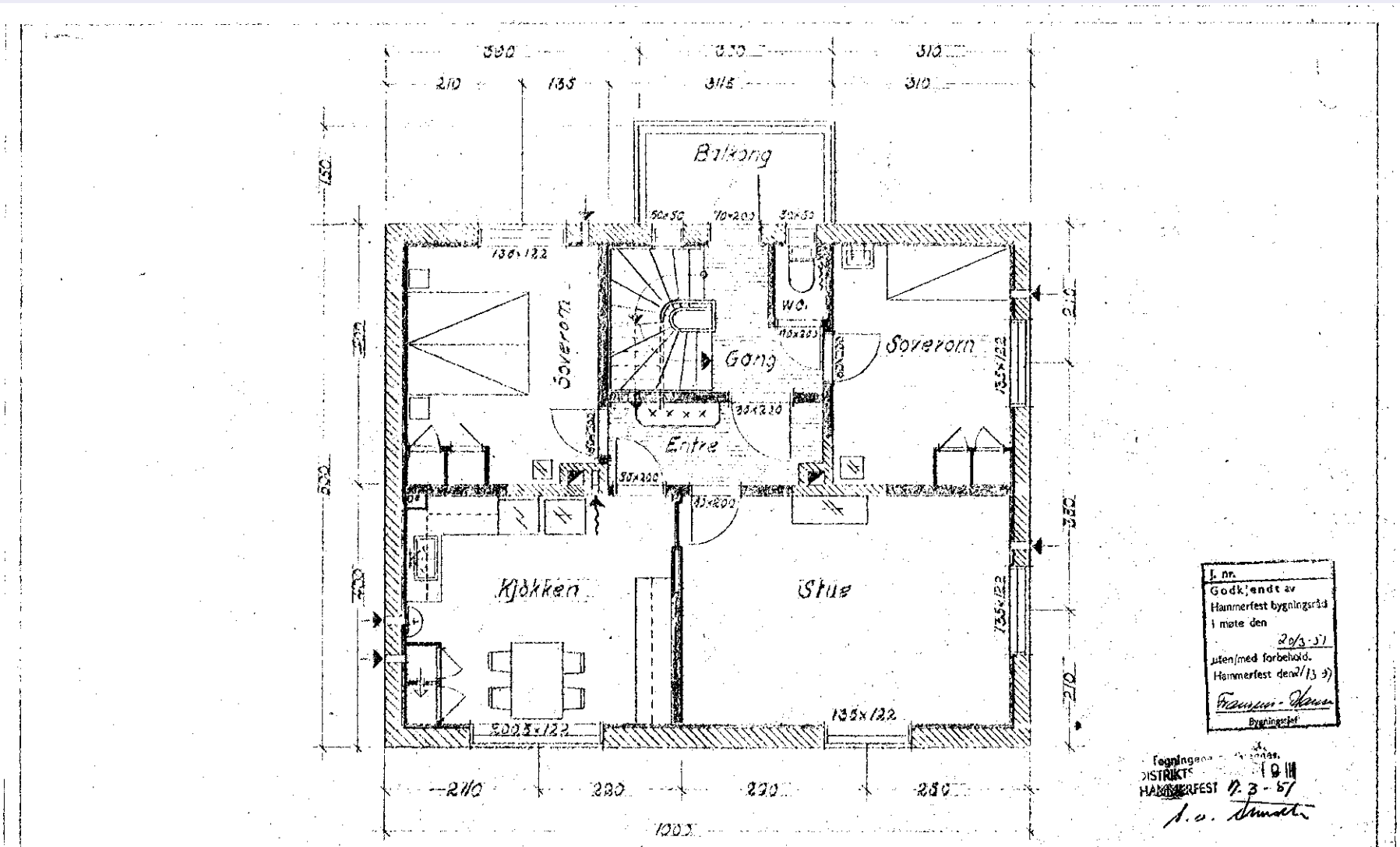
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Vedlegg


Snitt A–A
Moment- og jernkurve. KM. 1/2 cm. = 100 kgm.
Armeringstegning. Målestokk 1:50
Bolig for hrr E. R. Schumacher, Skaunvåg.
Skaunvåg, den 10. desember 1951.
N. Tømmervik
Detalj i målestokk 1:2



Plan av 2. etasje

Bolig for hrr. E. A. Schiwacher,

Tegn: K. Tønnevik.

Målestokk 1:50

Hammerfest.

J. nr.
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
i møte den
20/3-57
uten/med forbehold.
Hammerfest den 21/3 57
Bygningssjef

Fagingeniør
DISTRIKTS
HAMMERFEST 21. 3 - 57
p.o.

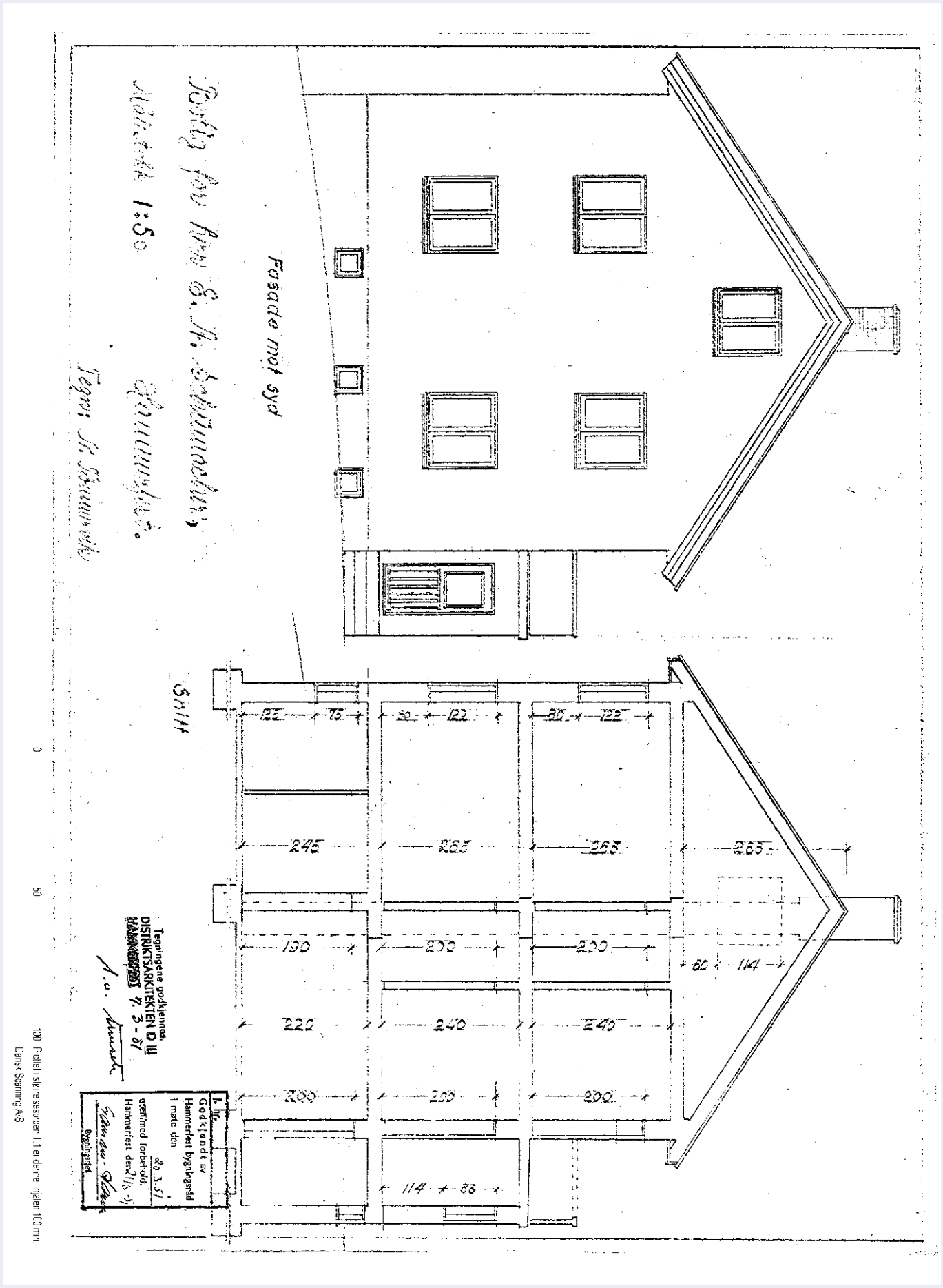
0 50 100 Plotter i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

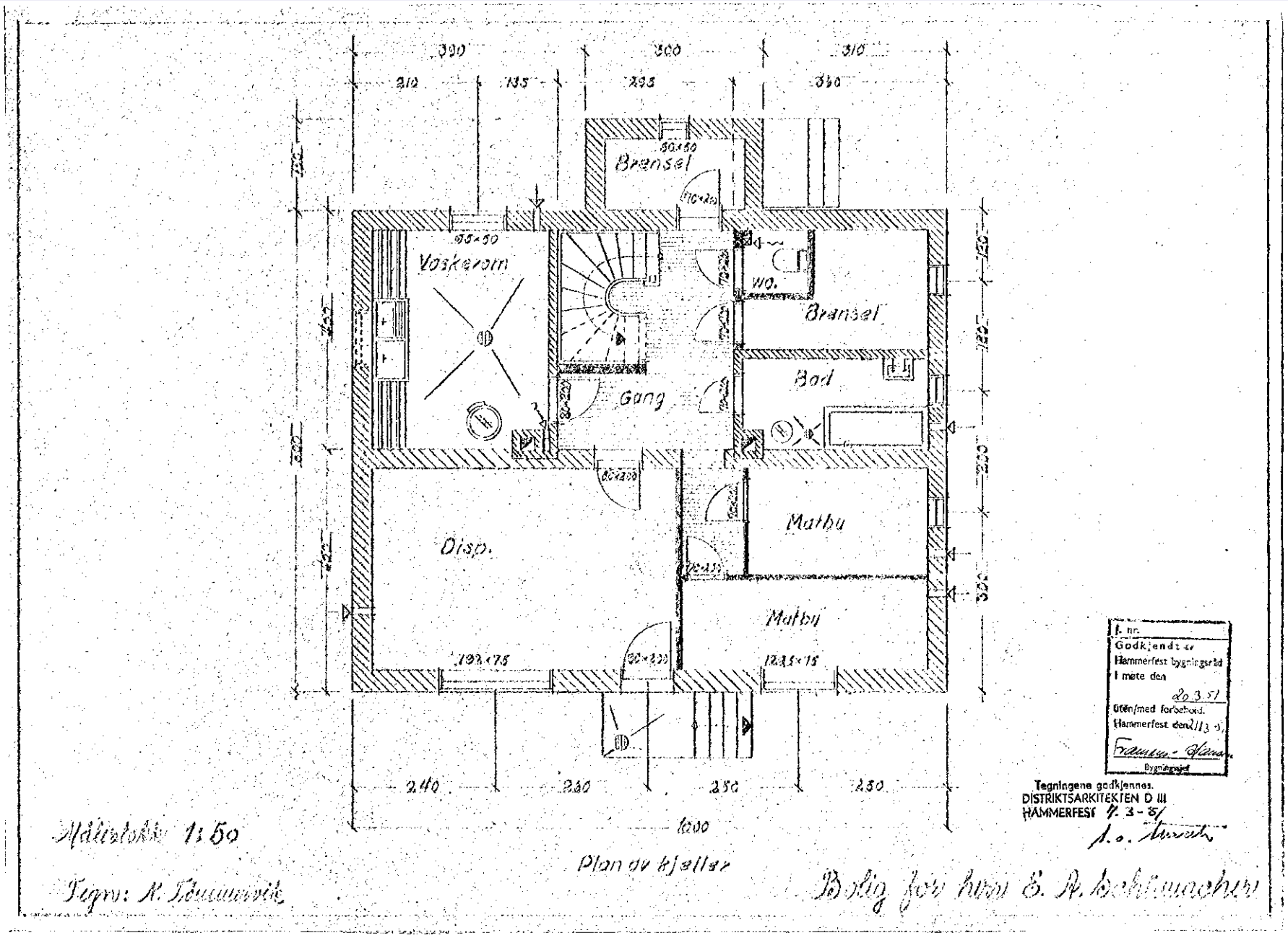
Vedlegg

Vedlegg

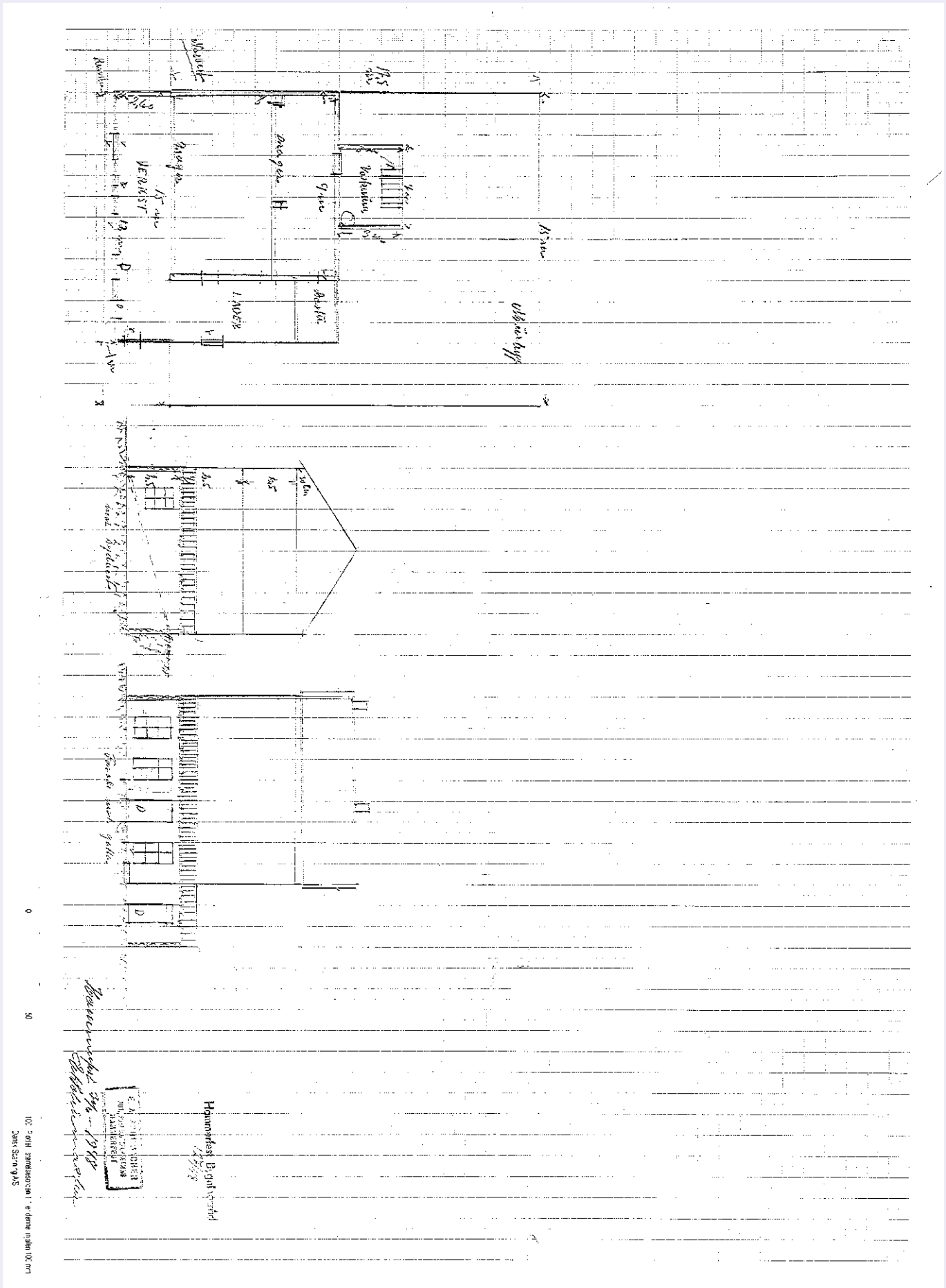
Soverom
Gang
Stue
Soverom
Godkjent av
Hammerfest bygningsråd
I møte den
Tegningene godkjennes
DISTRIKTSARKITEKTEN I
HAMMERFEST
Plan av hus
Målestokk 1:50
100 Prøve størrelsescreen 1:1 er denne linja er 100 mm.
Dansk Scanning A/S

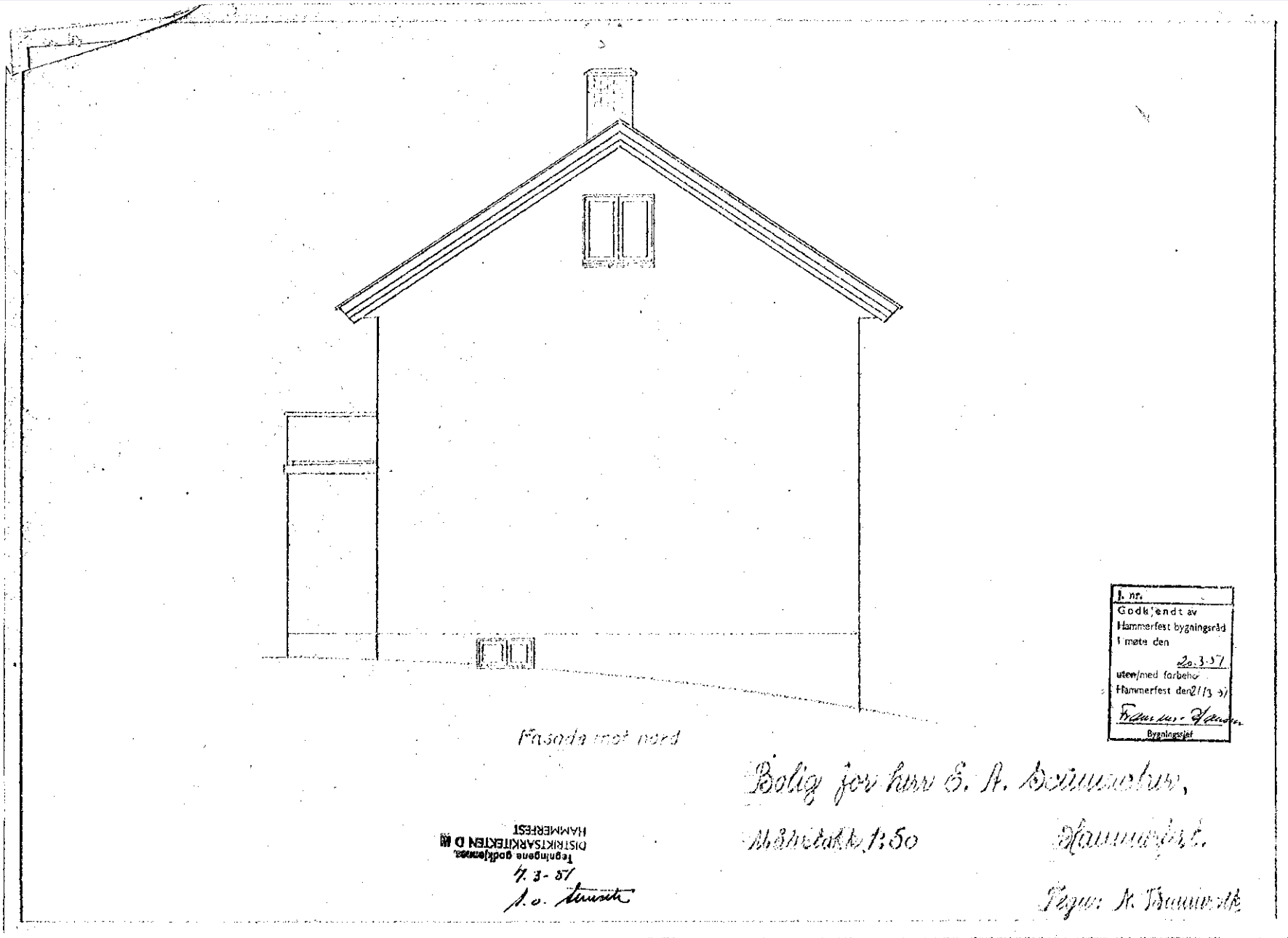
Vedlegg


Fasade mot syd
Snitt
Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
Godkjent av
Hammerfest byggningsråd
I møte den
20.3.51
Hammerfest den 21/3 -51
Byggesjefen
0
50
100 Ved tegninger i større målestokk enn 1:1 er denne linjelen 100 mm
Dansk Standard A/S


390
300
310
210
135
295
350
50×50
Brensel
110×20
95×50
Vaskerom
WC.
Brensel
Bad
Gang
80×200
Matbu
Disp.
120×30
Matbu
192×75
80×200
123,5×75
240
230
250
250
1000
Målestokk 1:50
Tegn: K. Knutsvik
Plan av kjeller
Bolig for hvor & R. behtuncbru
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
I møte den
20.3.51
Uten/med forbehold.
Hammerfest den 2/13 51
Bygningssjef
Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST 9. 3 - 51
0
50
100 Plotret i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

Vedlegg





Fasade mot nord

Bolig for hrr S. A. Dahlmarker,

Målestokk 1:50

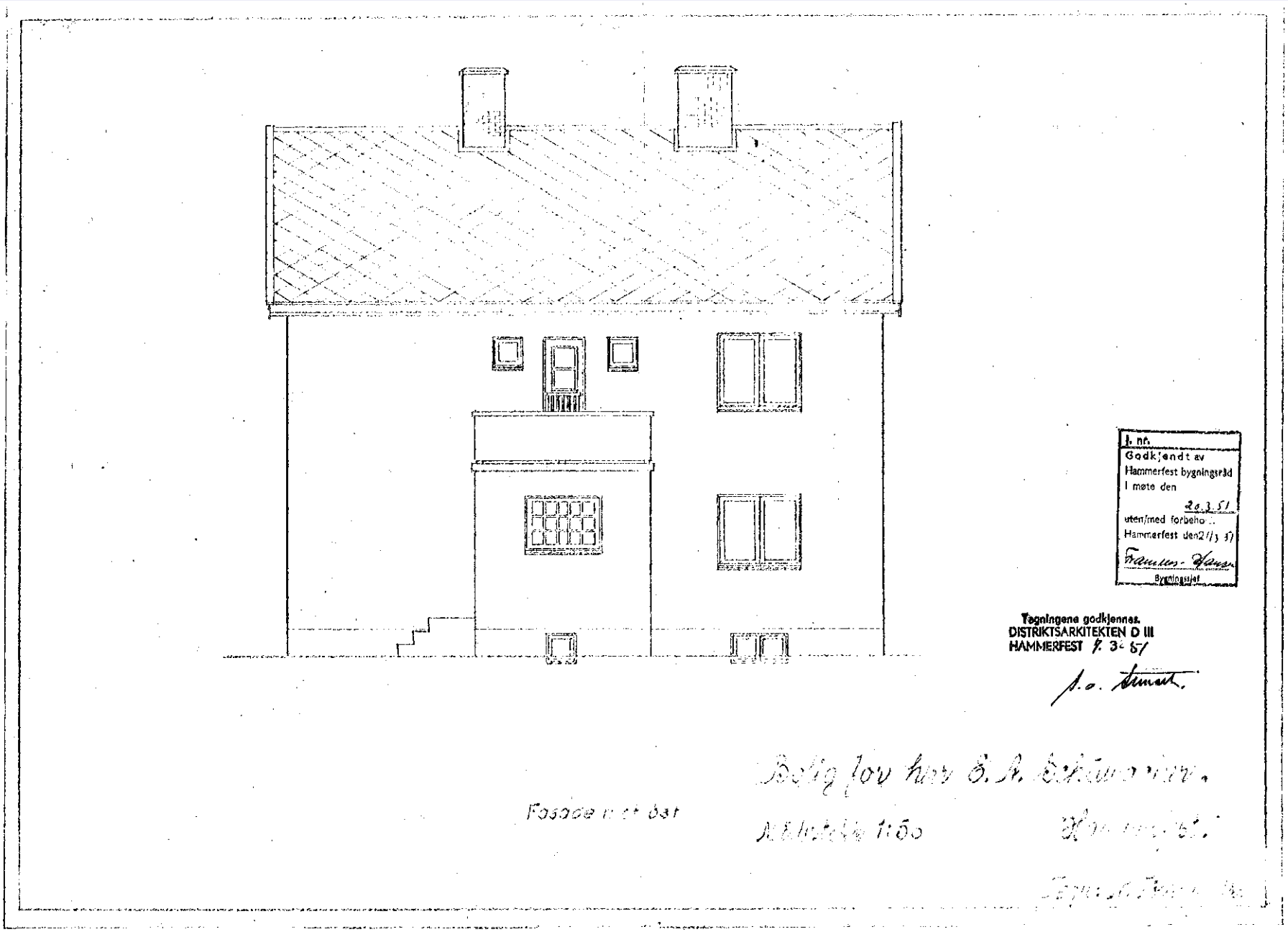
Hammerfest.

Tegn: H. Brandvik

J. nr.
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
I møte den
20.3.57
uten/med forbehold
Hammerfest den 21/3 57
Bygningssjef

Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D.
HAMMERFEST
7.3-57

0 50 100 Portet størrelsesforcen 1:1 er denne linjaler 100 mm.
Dansk Scanning A/S



J. nr.
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
I møte den
20.3.57
uten/med forbehold
Hammerfest den 21/3 57
Bygningssjef

Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST 21. 3. 57

Bolig for [illegible]

Fasade mot bar

[illegible] 1:50

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Vedlegg

Fasade mot vest
Målestokk 1:50
Godkjent av
Hammerfest byggningsråd
i møte den
24/1 17
Hammerfest den 2/5 -17
Byggingssjef
Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST
100 Plotter i esa reisesorten 1 er samme linjetykkelsen 100 mm
Dansk Samarbejde A/S

28. mai 1954.

Fr-H/MJ.

Herr Edvard Schumacher,
Övre Nolla 3,
h e r.

Vedr. Ferdigattest for Övre Nolla 3.

Spörsmålet vedr. ferdigattest for Övre Nolla 3 ble tatt opp til behandling av bygningsrådet i möte den 23. mars 1954.

Det ble gjordt följende vedtak:
Ferdigattest utstedes på följende betingelser:

1. Det må sörges for godkjenning av det innlagte stubbloftsfyll.
2. Endret kjellerplan må godkjennes av bygningsrådet.
3. Forskriftsmessig fyrromsdör settes inn.
4. Jernplate under 2 stk. feieluker på loft må anbringes.
5. Tilbygg pusses utvendig og innvendig.
6. Gelender til balkong anbringes og balkongdör pusses inn.
7. Vannclosetter skaffes avtrekk over tak. Resterende kjellerinnredning gjöres ferdig.
8. Pröve av stubbeloftsfyll sendes branntekniisk laboratorium til undersökelse.

I henhold til pkt. 8 har pröve av stubbeloftsfyll vært oversendt til Norges Tekniske Högskoles pröveanstalt, og bygningsrådet finner etter den melding en har fått derfra å kunne godkjenne den innlagte stubb - loftsfyll i dette ene tilfelle.

Frantzen - Hansen
byingeniör.

Almar Marthinsen

Gjenpart for Distriktsarkitekten D.III.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-23/169

Norkart
Utskriftsdato: 03.06.2026 19:57

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	ØVRE MOLLA 03 M1392	Beregnet areal	297.1
Etablert dato	22.09.1954	Historisk oppgitt areal	297
Oppdatert dato	19.09.2025	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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	23/169
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/169
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 3/169/0/0		23/169
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	22.09.1954			23/169 (297)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843574.46	378009.1	0	Ja	297.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	URANUSVEIEN 17D 9602 HAMMERFEST	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	FJORDAVEIEN 22 9610 RYPEFJORD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øvre Molla 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	109 Molla	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-23/169

Norkart
Utskriftsdato: 03.06.2026 19:57

1	192400600		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Ferdigattest (FA)	28.01.1953

1: Bygning 192400600: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Ferdigattest 28.01.1953

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	231
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	231
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	261
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	261
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	80
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.03.1951	17.02.1994	
Ferdigattest	28.01.1953	27.05.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Molla 3	H0201	23/169	89	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Øvre Molla 3	H0101	23/169	142	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	14	0	14	16	0	16
H02	1	71	0	71	80	0	80
H01	1	75	0	75	85	0	85
K01	0	71	0	71	80	0	80

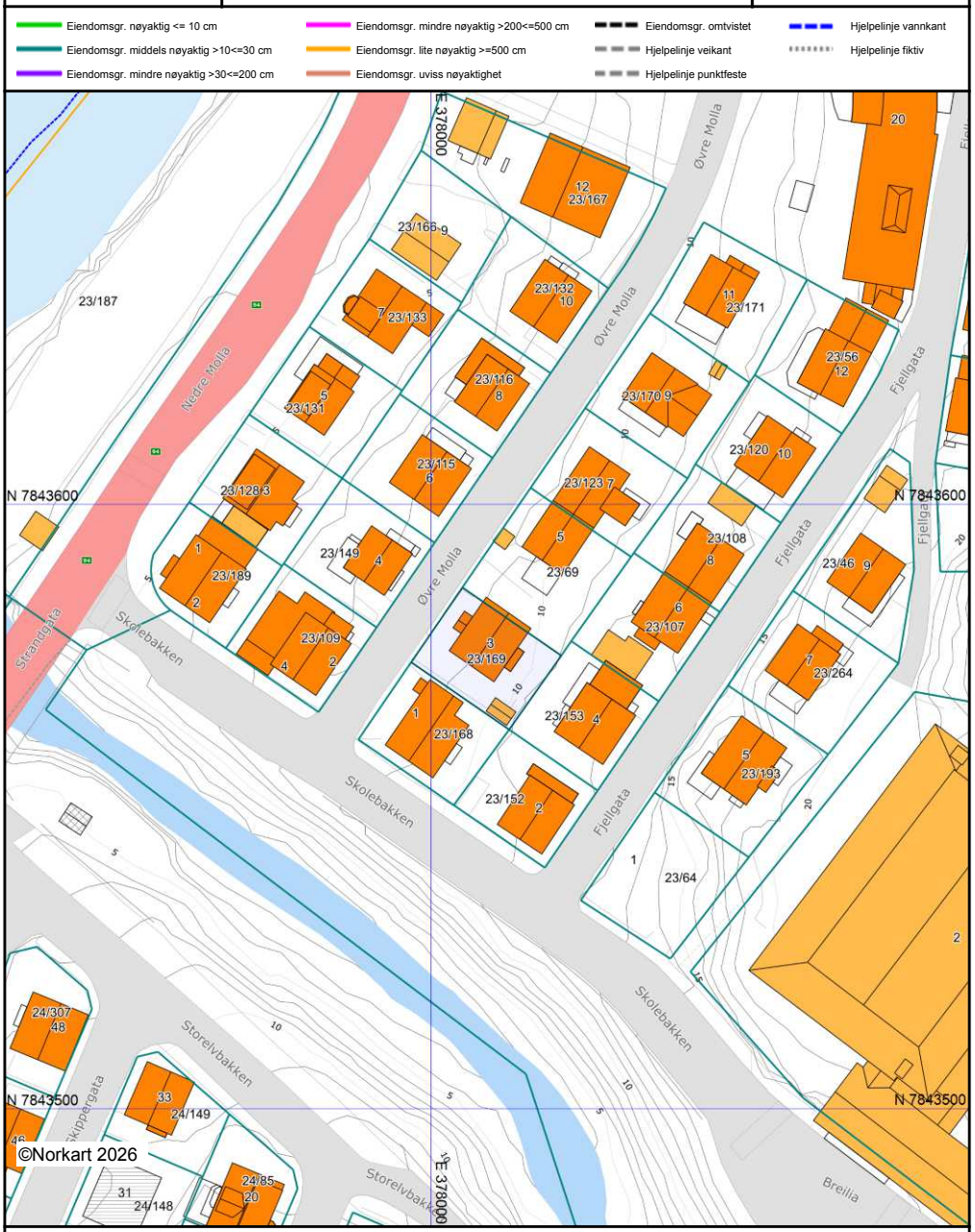
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/169
Adresse: Øvre Molla 3
Dato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

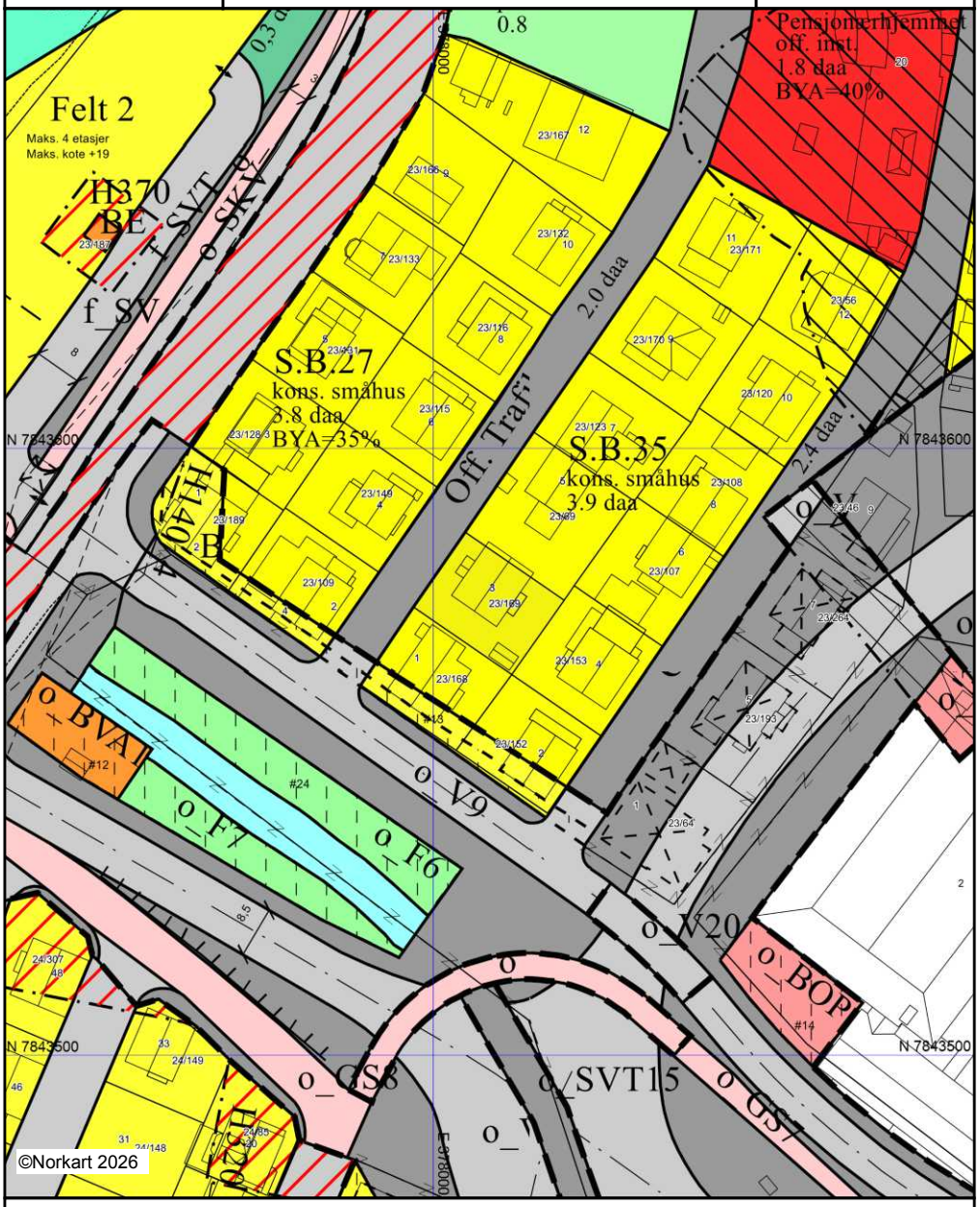
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/169
Adresse: Øvre Molla 3
Utskriftsdato: 03.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

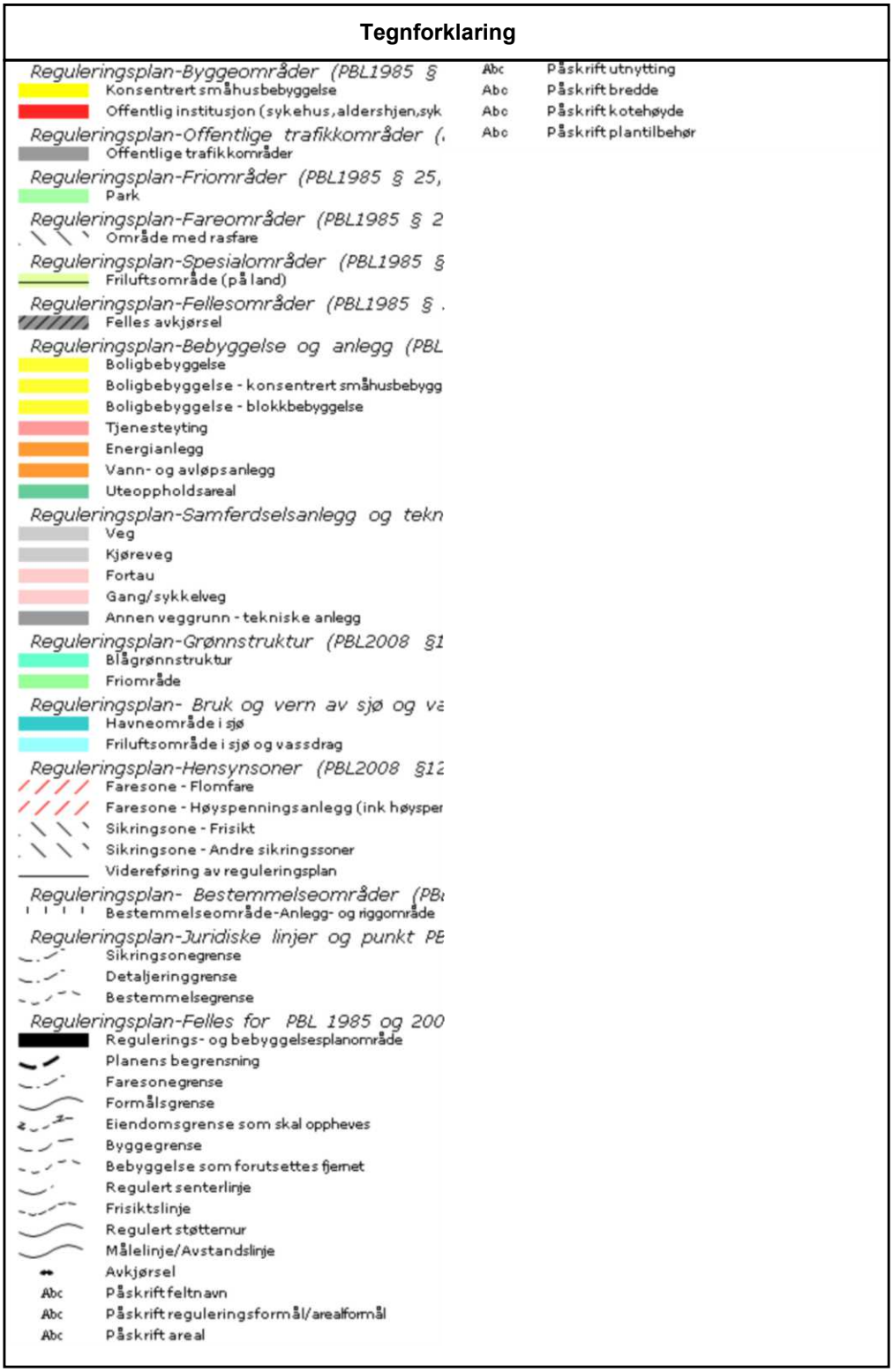
UTM-35



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

Vedlegg

Tegnforklaring



89

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

ØVRE MOLLA 3.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Torsdag den 11.oktober 1951 ble det holdt **kart og oppmålingsforretning** i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: Övre Molla 3 (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av Hammerfest Kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen
i overvær av kartvitne T.Kristoffersen
Ved forretningen møtte:1)
Edv. Schumacker som erctildelt Övre Molla 3.
Naboene O.Sundquist for Övre Molla 5, M.Barstad for Fjellgata 4 og Hj.Nordhus for Övre Molla 1.

---

[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene. hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

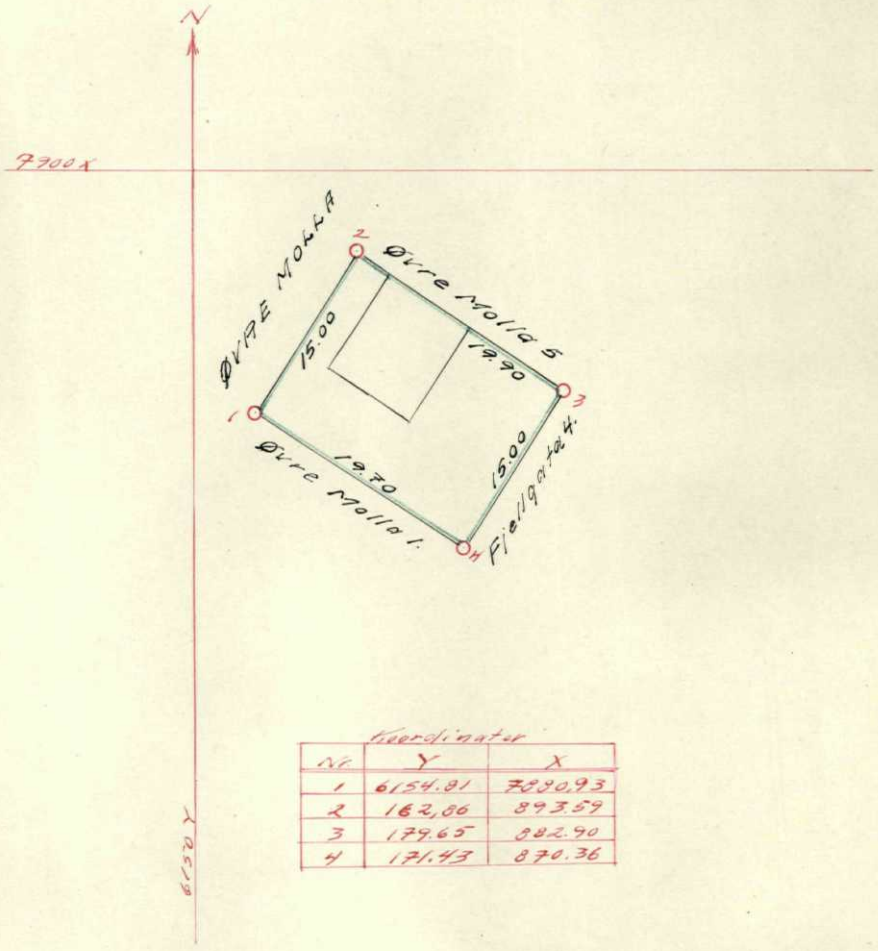
Grensene fantes mot nordvest 15,00 m. mot nordost 19,90 m.
mot sydost 15,00 m. og mot sydvest 19,70 m.
Arealet er beregnet til 297,0 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest koordinatsystem.

Forretningen sluttet

T. Kristoffersen
T.Kristoffersen (u)
kartvitne.

A. Bergland.
A.Bergland (u)
oppm.sjef.

K A R T
over Övre Molla 3.
M = 1 : 500



Koordinater		
Nr	Y	X
1	6154.81	7930.93
2	162.86	893.59
3	179.65	882.90
4	171.43	870.36

Påtegning: [1])

For tinglysingen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr: 2702 den 22/9 1954
Ført inn i grb.
personregistret
Heftelser anmerkes mot kr
Anmerkes:

matr.nr. 1392

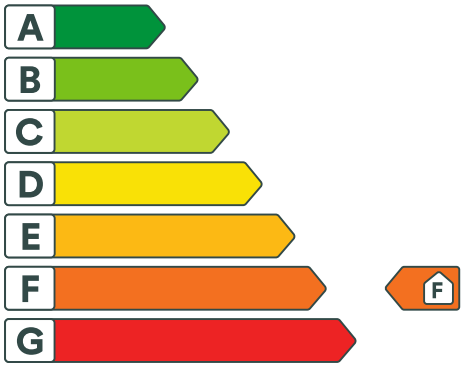
[1]) F. eks. tinglysing, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Molla 3, 9603 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **02.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319088**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192400600**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **169**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **233,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **233,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **306,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **442,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **103 012 kWh**



Øvre Molla 3, 9603 HAMMERFEST

Detaljering

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



Øvre Molla 3, 9603 HAMMERFEST

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21 **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260089 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Øvre Molla 3, 9603 Hammerfest
Gnr. 23, Bnr. 169, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 4260089
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.07.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no