

Velkommen til

Melandsgata 7, 9601 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Melandsgata 7
9601 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1951
BRA/BRA-i	155 / 155 m²
Soverom	3

Energimerke G

Dette er en innholdsrik familiebolig som strekker seg over tre plan. Her har du ett godt utgangspunkt for å kunne skape din drømmebolig.

Melandsgata 7 inneholder i dag tre soverom, to stuer, bad, vaskerom og flere boder. Boligen ligger i en attraktiv bydel, med nærhet til skole, dagligvarehandel, sentrum og Prærien. Her får du korte avstander til det meste Hammerfest har å by på.

Kort fortalt:
- Romslig familiebolig på 155 kvadratmeter.
- Gangavstand til skole og dagligvarehandel
- Noe eldre standard som gir masse muligheter.
- Bad med badekar og dusjløsning
- Enveiskjørt gate.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. 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!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

+47 905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Melandsgata 7, 9601 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 21, Bnr. 94, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 682 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 65 000,-

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 66 090,- 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 18 441.95,- pr. år 2026 (årsprognose)
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn, festeavgift 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: 155 m²
BRA totalt: 155 m²
TBA: 21 m²
GUA: 161.00 m²
ALH: 6.00 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
3
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
Enebolig

Parkering
Det er ikke opparbeidet parkering på eiendommen. Parkering gjøres langs gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomt
Tomtestørrelse er 357 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Festet tomt som er lett skrånende og pent opparbeidet med gressplen og busker.

Det registreres at en mindre del av naboens terrasse/rekkverk overstiger tomtegrensa. Det foreligger ikke skriftlige eller tinglyste avtaler vedr. forholdet.

Grunneier er Hammerfest kommune.
Festeavgiften er kr 182,- per år.
Festetiden er 99 år fra 24.10.1951.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Hammerfest kommune har ikke funnet dokumentasjon på regulering av festeavgift, i dagens eller i historisk arkiver. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Byggeår
1951 ifølge kommunen. Ukjent oppføringsår for tilbygg.

Innhold
Enebolig over tre plan som inneholder:

Kjeller/U. etasje
BRA-i 42 m²: Trapperom/vf, vaskerom, bod, bad, kott, trapperom 2, gang.

1. etasje
BRA-i 66 m²: Bod, vindfang, gang, trapperom, soverom, kjøkken, stue.

2. etasje
BRA-i 47 m²: Loftstue, trapperom, to soverom.

I tillegg er det 6 m² med areal med lav himlingshøyde i 2. etasje.

Terrasse på ca. 21 m².

Eiendommen har en ekstern bod (tilbygg). Areal er ikke oppgitt.

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 ikke plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent.

Det er oppført en terrasse på eiendommen. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av terrasse kan være søknadspliktig. Det er oppført et tilbygg (bod). Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av tilbygg er normalt søknadspliktig. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Enebolig fra 1951 med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Innredningen har skader, fuktsvelinger i benkeplaten og løs folie på skapdører. Viften er av eldre dato.

Bad Kjeller:
Badet er ifølge en tidligere salgsoppgave oppgradert i 2014, men tilstandsrapporten konkluderer med at rommet må totalrenoveres. Det er sprekker i fuger, løse fliser, fuktskader og tegn på ikke-fagmessig utførelse. Rommet er utstyrt med toalett, servantinnredning og badekar. Veggene rundt badet er utforede betongvegger.

Vaskerom Kjeller:
Våtrommet er fra før 1997 og har vegger og gulv av betong. Rommet har manglende tetthet og skader, og må totalrenoveres. Det er opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask. Varmtvannsberederen er plassert her.

Overflater:
Gulv: Laminat, belegg, betong, med enkelte rom i kjeller som har oppforet tregulv.
Vegger: Tapet, trepanel, malte plater, betong/mur i kjeller.
Himling: Malte plater, trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong, med enkelte rom som har oppforet tregulv og laminat.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe. Det er montert vedovn i tilknytning til stuen i første etasje.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt tretrapp fra byggeår med laminat i trinnene, samt en betongtrapp til kjelleren.

Innvendige dører:
Boligen har furu fyllingsdører samt formpressede lettdører.

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber samt mindre strekk av rør-i-rør. Anlegget er vurdert til å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det er påvist irr og stedvis dårlig festede rør.

Avløpsrør: Avløpsrør er av støpejern. Anlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og det er ikke påvist tilfredsstillende lufting.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom.

Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er over 20 år gammel. Det er ikke tilfredsstillende el-tilkobling.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med gamle automatsikringer er montert i gangen i 1. etasje. Anlegget har både skjult og åpen fordeling, og det er registrert tegn til ikke-fagmessig utførelse. Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold: Det er mangler eller skader på håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr. Rømningsveier tilfredsstiller ikke gjeldende krav.

Lagring:
Eiendommen har en utvendig bod, en bod i vindfanget, en bod i 1. etasje og en bod i kjelleren.

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 ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger, og på enkelte takflater er beslag montert feil. Det mangler snøfangere, og en snøfanger har løsnet. Det er skader på flere takrenner, som ikke er montert fagmessig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - tillbyg: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten og fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, noe som umuliggjør vurdering utover alder og observasjoner. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Forhøyede fuktverdier er målt i undertak.

- Utvendig - Vinduer: Enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke, og det er avvik rundt innsettingsdetaljer. Noen glassruter er punktert eller sprukne, og det er tegn på innvendig kondensering. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader, slitte karmer og sprekker i trevirket. Manglende beslag og dårlig regnskjerm er registrert, og forhøyede fuktverdier er målt i enkelte karmer innvendig. Soppvekst er observert.

- Utvendig - Dører - utebod: Det er påvist dør med fukt/råteskader.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke og skjevheter i konstruksjonene. Løst rekkverk er registrert. Dokumentasjon på telesikring av fundamentene mangler.

- Utvendig - Andre utvendige forhold: Det er målt forhøyede fuktverdier i tak og gulv på tilbygg. Konstruksjonen er kald, svak og bærer preg av ikke-fagmessig utførelse og oppbygging.

- Innvendig - Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader og betydelig slitasje utover det forventede. Fuktskader i vindfang til kjeller skyldes ikke-fagmessig montering av beslag. Kjellerbod er delvis revet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på over 30 mm i stue og loftstue. Forhøyede fuktverdier er målt i gulv over kryperom (tilbygg).

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i pipen, og pipevangene er ikke synlige. Feieluken er skadet. Det er sprekk og åpning rundt ovnsrøret i andre etasje, og sprekker i ovnsglasset. Pipen er kledd inn i første etasje.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist høyt fuktnivå i trevegger og i oppforet tregulv i kjeller. Det er indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur, samt synlige fukt-/råteskader i treverk.

- Innvendig - Krypkjeller: Deler av krypkjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier mulige fuktskader, og det mangler fuktsperre på bakken. Høye fuktverdier er målt i gulvet på tilbygget fra oversiden, og det er observert svak understøttelse av drager.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren mangler. Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet, og den vurderes som utilstrekkelig med begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser og løs puss. Det er registrert manglende fundament og telesikring under mur til tilbygg.

- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk. Det er et eldre våtrom med vegger og gulv av betong med manglende tetthet, samt skader i vegger og tak.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Forhøyede fuktverdier er målt i gulvet ved fuktsøk.

- Kjeller Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk. Det fremstår i en slik forfatning at det bør rives og bygges nytt, med sprekker i fuger, løse fliser, fuktskader, soppvekst og ikke-fagmessig utførelse. Våtrommet vurderes til å være utett.

- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er påvist indikasjoner på fuktskader ved fuktundersøkelser. Høye fuktverdier ble målt i naborom og i gulvet på badet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget, noe som umuliggjør vurdering. Kaldloftet over hovedhuset lot seg ikke inspisere da luken er spikret igjen og i dårlig tilstand.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Det er rust og stedvis skader på ståltekkingen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng, og det er liten eller ingen lufting i nedre kant. Musesperre mangler. Trevirket er værslitt/oppsprukket. Ny kledning er montert direkte over eldre kledning, med stedvis dårlig lufting og forhøyede fuktverdier i innerste panel.

- Utvendig - Dører: Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Det er observert fuktskader på ytterdør, og beslag under døren mangler. Skyvedør til vindfang er defekt.

- Utvendig - Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter. Materialene er værslitte og vedlikehold mangler. Det foreligger ikke dokumentasjon på telesikring.

- Innvendig - Innvendige trapper: Trappen har en slitasjegrad utover det som er normalt for alderen.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte av de innvendige dørene har en del slitasje og det er påvist avvik som tilsier at tiltak bør foretas.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er påvist ufagmessig utførelse, irr på rør og stedvis dårlig festede vannrør.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av anlegget, og det er påvist ufagmessig utførelse.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom. Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år gammel. Det er påvist avvik ved understøttelsen av tanken, og el-tilkoblingen er ikke tilfredsstillende.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren, samt sprekker og stedvis løs betongpuss.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både utvendige vann- og avløpsledninger. Via en inspeksjonsluke ble det observert et tildekket avløpsrør.

- 1 Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Dette inkluderer fuktsvelinger i benkeplaten, skader i gulvet, løs folie på skapdører og ikke-fagmessig arbeid.

- 1 Etasje Kjøkken - Avtrekk: Viften er eldre og har kort gjenværende funksjonstid.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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. 10: Det er fukt i kjelleren og det kjenner man når man er der. Jeg har hatt varm vifte der hele tiden og det er litt mindre fukt enn før.

Pkt. 12: Kun fukt i kjelleren.

Pkt. 17: Baderomsvifte fungerer ikke.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Ny taktekking ble utført i 2016 ifølge en tidligere salgsoppgave. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mindre kaldloft over hovedhuset. Over tilbygget er det en sperrekonstruksjon. Konstruksjonen over soverom er lukket, men deler av undertaket er synlig via bod.

Nedløp og beslag:
Takavrenning mot utvendige renner og nedløp i plastbelagt stål samt plast.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning. Ny kledning er montert direkte over eldre stående trekledning.

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

Dører:
Bygningen har malte, formpressede hovedytterdører og en enkel boddør i tre til utebod.

Balkonger/terrasser:
Boligen har flere markterrasser på totalt 21 m² oppført med impregnerte materialer. Rekkverk er stedvis av trykkimpregnert ferdigelement. En ny terrasse i front ble bygget i 2010 ifølge en tidligere salgsoppgave.

Utvendig bod og bod i vindfang:
Oppført som tilbygg til boligen. Konstruksjonen er kald og bærer preg av ikke fagmessig utførelse. Det er en svak konstruksjon med manglende fagmessig oppbygging.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral beliggenhet på Fuglenes. Her bor du i et veletablert boligområde, samtidig som du har gangavstand til det meste som trengs i hverdagen. Den daglige logistikken er enkel. De minste kan spasere til Fuglenes skole på under fem minutter, og flere barnehager, som Mylingen, ligger innenfor en kort spasertur. For eldre barn er det kort vei til både Breilia ungdomsskole og Hammerfest videregående skole. Kort vei til dagligvarehandel.

Området byr på gode muligheter for en aktiv fritid. I nærheten finner du aktivitetshallen ved Fuglenes skole, Hammerfest Turnhall og treningssenter. For de turglade er det nærhet til skog og mark, med fine turområder. Busstoppet er bare noen hundre meter unna, med hyppige avganger mot Hammerfest sykehus og sentrum. For lengre reiser er Hammerfest lufthavn en kort kjøretur unna.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for bygg på Melandsgata 7, utstedt av Hammerfest bygningsråd datert 02.05.1951. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger et sett fasadetegninger, men disse er ikke daterte/stemplet. Det er ukjent om tegningene er fra byggeår eller når et evt.

tilbygg ble oppført. Tegningene avviker fra dagens bruk fasademessig, da bygget er påbygd i etterkant. Eiendommen er påbygd uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med elektriske ovner og/eller varmekabler. Det er vedfyring med lukket peis eller ovn tilknyttet mursteinspipe.

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.

Strømavtale - Norgespris:
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:
• Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
• Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Energimerking
Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), vedtatt 19.06.2014. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), innenfor områdenavn B.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 585 248,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 340 990,-.

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
Mohammad Emad Amayri

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2655
Dato: 27.10.1951
ÅRLIG AVGIFT NOK 32
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

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 2,35 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (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 12-04-2026 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst 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 12.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 19.04.2026
Energiattest, datert 04.05.2022
Bygningstegninger
Ferdigattest, datert 02.05.1951
Matrikkelrapport, datert 08.04.2026
Målebrev, datert 11.10.1954
Grunnkart, datert 08.04.2026
Eiendomskart, datert 08.04.2026
Kommuneplan, datert 08.04.2026
Festekontrakt, datert 24.10.1951
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
Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 905 11 486
Epost: egil.haugen@em1nn.no

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















Plantegning



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

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 21, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1444 **Eiendomsverdi ref nr:** IA1084

Autorisert foretak: Byggtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ragnvald Berntsen

Byggtakst AS

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.

Byggtakst as.

Vi er en sertifisert takst bedrift for boligsalgsrapport, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger.

Våre takstmenn er sertifisert for oppdrag innen en rekke ulike fagområder.
Med lang erfaring innen bransjen går vi for å være best innenfor vårt felt, og med kunden i fokus garanterer vi gode resultater.
Vi kan tilby en gjennomgang av deres bolig for å finne tilstanden til boligen, om det er ved salg, eller behov for vedlikehold.



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no
476 68 965

Byggtakst AS

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.

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget etter vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Isolasjon, vindsperre og ventilasjon har svakere egenskaper enn dagens krav. Huset bærer preg av flere ufagmessige arbeider både innvendig og utvendig. Rapporten viser blant annet sprekker og skader i grunnmuren, eldre og sviktende drenering samt forhøyede fuktverdier og fuktskader i kjelleren. Vinduer og dører, mange fra byggeåret, må påregnes utbedret eller skiftet, og det er registrert ufagmessig arbeid rundt disse. Våtrommene er av blandet alder, men må oppgraderes for å tilfredsstille krav til tetthet. Kjøkkenet er eldre og trenger oppgradering. Vann- og avløpsrør fra byggeåret fungerer, men kan plutselig få skader. Det elektriske anlegget er delvis ufagmessig utført. Taktekking har skader, beslag er feilmontert og har ført til fuktskader innvendig. Kort oppsummert krever boligen betydelige utbedringer. For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takavrenning mot utvendige renner og nedløp i plastbelagt stål samt plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mindre kaldloft over hovedhus.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over tilbygg. lukket konstruksjon over soverom men synlig deler av under tak via bod
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malte for,pressede hovedytterdører
Bygningen har enkel boddør i tre til utebod
Boligen har flere markterrasser oppført med impregnerte materialer.
Stedvis trykkimpregnert ferdigelement rekkverk.
Utvendig trapp er oppført med impregnert materiale.
Utvendig bod samt bod i vf oppført som tillbygg til boligen

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet er av betong, med enkelte rom som har oppforet tregulv og laminat. Veggene består av betong/mur og plater. Hulltaking er ikke utført, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp fra byggeår med laminat i trinn.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører samt formpressede lettdører

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger og gulv av betong

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger rundt badet består av utforede betongvegger

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber samt mindre strekk av rør til rør.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer montert i gang 1. etasje Både skjult og åpen fordelingsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1956. Ingen opplysninger om drenering er gitt.
Det vurderes at boligens
drenssystem er med oppbygget drenerende lag av grus/kult.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen ligger i skrående terreng
Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det bør utbedres rekkverk og åpninger i trapper slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å hindre fallfare.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen fare.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr må utbedres eller erstattes i henhold til forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

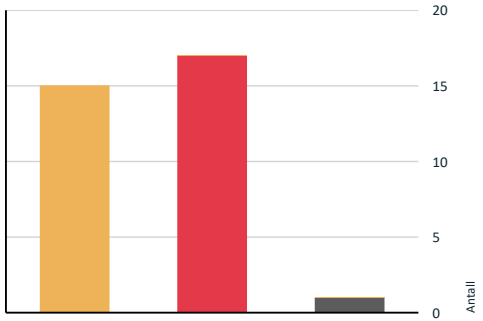
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke framlagt ferdigattest på
oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningen.

Sammendrag av boligens tilstand

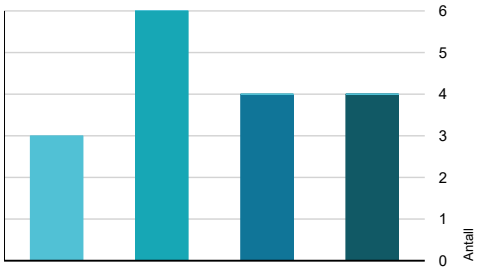
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:
Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig, vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflatene. Videre vil slike synlige forhold ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden. Slike beskrivelser kan inneholde avvik, og det tas derfor forbehold. Ved befaring er det ikke framlagt dokumenter som beskriver disse forholdene. Oppmålte arealer er utført mot de innvendige veggflatene av ytterveggene (BRA). Før rapport tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemeldinger på eventuelle feil tilknyttet framstilling av fakta og opplysninger om eiendommen må gis før rapporten tas i bruk. Dersom takstrapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
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.

På enkelte takflater er beslag montert feil, noe som medfører fare for vanninntrengning mellom vegg og beslag.
Snøfanger har løsnet over inngangspartiet.
Det er skader på flere takrenner.
Takrennene er ikke montert fagmessig; det er for langt mellom rennekrokene, noe som medfører fare for at takrennen kan løsne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tillbyg Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
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.

Det registreres manglende beslag på enkelte vinduer, noe som øker risikoen for fuktskader.
Eldre koblede glassvinduer i kjelleren har skader som tilsier at de bør byttes.
Det registreres manglende beslag under vinduer samt dårlig regnskjerm over enkelte vinduer.
Forhøyede fuktverdier måles i enkelte vinduskarmer innvendig, noe som tilsier at fukt trekker inn.
Soppvekst er observert, men det er ikke spesifisert hvor denne er funnet. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare omfang og lokasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Dører - utebod Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konstruksjonene har skjevheter.

Løst rekkverk registrert.
Manglende dokumentasjon på telesikring av fundamentene medfører usikkerhet om fundamentenes beskyttelse mot telepåvirkning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Det er målt forhøyede fuktverdier i tak og gulv.
Konstruksjonen er kald og bærer preg av ikke fagmessig utførelse.
Det er en svak konstruksjon med manglende fagmessig oppbygging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Overflater Gå til side

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

Enkelte overflater har betydelig slitasje utover det som er forventet, samt skader.
Det er stedvis skader og merker på gulv, samt merker og ujevnheter i overflater generelt.
Fuktskader i vindfang til kjeller er et resultat av ikke fagmessig montering av beslag. Det samme problemet vil kunne oppstå på tilbygg soverom i hovedetasjen dersom tiltak ikke iverksettes.
Kjellerbod er delvis revet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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 over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i stue måles til over 30 mm i ett og samme rom.
Avvik i soveromsgulv over tilbygg måles til rundt 10 mm.
Avvik i gulv på loftstue måles til over 30 mm.
Forhøyede fuktverdier måles i gulv over kryperom (tilbygg).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Feieluke er skadet.

Sprekk og åpning rundt ovnsrøret i andre etasje.
Sprekk i ovnsglas
Pipe kled inn i første etasje
Overflate avvik

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er målt høye fuktverdier i gulvet på tilbygget fra oversiden.
Svak understøttelse av drager i krypkjelleren er observert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det registreres manglende fundament og telesikring under mur til tilbygg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Eldre våtrom med vegger og gulv av betong med manglende tetthet
Skader i vegger og tak

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Forhøyede fuktverdier er målt i gulvet ved fuktsøk. Måleresultatene kan være usikre.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Våtrommet fremstår i slik forfatning at det bør rives og bygges nytt
Sprekker i fuger samt løs fliser
Fuktskader i vegger og innredning rundt badekar
Ikke fagmessig utførsel registeres i forhold til oppbygging og våtrommet vurderes til å være utett.
Soppvekstere langs gulv

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble målt høye fuktverdier i naborom, noe som indikerer at det kan være tilsvarende fuktproblemer på badet.
Gulvet ble undersøkt med fuktmåler, og det ble funnet høye fuktverdier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kaldloftet over hovedhuset lot seg ikke inspisere, da luken er spikret igjen og i dårlig tilstand. Det var derfor ikke mulig å åpne luken for å gjennomføre inspeksjon.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Rust og stedvis skader på ståltekking

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ny kledning er montert direkte over eldre stående trekledning.
Luftingen er stedvis dårlig, og det er registrert forhøyede fuktverdier i den innerste panelkledningen flere steder.
Forhøyede fuktverdier er målt i den innerste panelkledningen, men det ble ikke observert synlig råte eller mugg på befaringstidspunktet.

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Fuktskader er observert på ytterdør. Det mangler beslag under døren, noe som medfører fare for fuktinntrengning.
Skyvedør til vindfang er defekt.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitte materialer og manglende vedlikehold er observert.
Det foreligger ikke dokumentasjon på telesikring, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens beskyttelse mot telepåvirkning.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

Stedvis dårlig festede vannrør

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og
slitasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Sprekker og stedvis løs betongpuss.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Via inspeksjonsluken i gulvet ble det observert et tildekket avløpsrør. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Skader på innredning er observert.
Det er fuktsvelinger i benkeplaten.
Skader i gulvet er registrert.
Løs folie på skapdører er også påvist.
Ikke fagmessig arbeid registeres
Manglende kantlister

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Eldre vifte som funger men med kort gjenlevende funksjonstid igjen

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

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

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Ny taktekkingi følge tidliger salgsoppgave
2010	Modernisering	Ny terrasse i front i følge tidliger salgsoppgave
2016	Modernisering	Utbedring av støttemur i følge tidliger salgsoppgave
2014	Modernisering	Oppgradert bad i kjelleren ifølge tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rust og stedvis skader på ståltekking

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av rust og skader på ståltekkingen for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Rust og skader/bulker på tekking

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takavrenning mot utvendige renner og nedløp i plastbelagt stål samt plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• 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.

På enkelte takflater er beslag montert feil, noe som medfører fare for vanninntrengning mellom vegg og beslag.
Snøfanger har løsnet over inngangspartiet.
Det er skader på flere takrenner.
Takrennene er ikke montert fagmessig; det er for langt mellom rennekrokene, noe som medfører fare for at takrennen kan løsne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Påviste skader må utbedres.
• Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det bør utbedres feilmonterte beslag for å hindre vanninntrenging mellom vegg og beslag, da dette kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Løsnet snøfanger over inngangspartiet må festes på nytt for å redusere risiko for snø- og isras, som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

Skadede takrenner bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann, og dermed unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skader på takrenner



På enkelte takflater er beslag monter feil og vann kan trenge inn mellom vegg og beslag.



Ikke fagmessig montering av takrenner, for langt mellom rennekroker og fare for renne vil løsne.



Snøfanger har løsnet

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ny kledning er montert direkte over eldre stående trekledning.
Luftingen er stedvis dårlig, og det er registrert forhøyede fuktverdier i den innerste panelkledningen flere steder.
Forhøyede fuktverdier er målt i den innerste panelkledningen, men det ble ikke observert synlig råte eller mugg på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

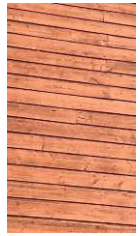
Det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen og øke avstanden mellom kledning og terreng for å redusere risiko for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Forhøyede fuktverdier i den innerste panelkledningen indikerer økt fare for skjulte skader over tid, selv om det ikke ble observert synlig råte eller mugg ved befaringen.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre værslitt og oppsprukket trevirke, slik at ytterveggens levetid forlenges og risiko for ytterligere skader reduseres.



Ny kledning som er slått direkte over eldre stående trekledning.
Lufting er stedvis dårlig samt forhøyede fuktverdier registeres i innerste panelkledning



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mindre kaldloft over hovedhus.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kaldloftet over hovedhuset lot seg ikke inspisere, da luken er spikret igjen og i dårlig tilstand. Det var derfor ikke mulig å åpne luken for å gjennomføre inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må etableres tilgang til kaldloftet slik at inspeksjon kan gjennomføres.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller feil på takkonstruksjonen ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for skjulte fukt- eller råteskader.



Kaldloft er ikke mulig og inspisere over hovedhus på grunn luke er spikrett igjen samt i dårlig tilstand.
ikke mulig å åpne

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - tillbyg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over tilbygg. lukket konstruksjon over soverom men synlig deler av under tak via bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skjevheter, avvik rundt gjennomføringer og fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Skader og avvik bør utbedres for å unngå videre forringelse av konstruksjonen, økt risiko for lekkasjer, samt potensielle følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter i takkonstruksjon over soverom



Forhøyede fuktverdier måles i undertak

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- 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.

Det registreres manglende beslag på enkelte vinduer, noe som øker risikoen for fuktskader.
Eldre koblede glassvinduer i kjelleren har skader som tilsier at de bør byttes.
Det registreres manglende beslag under vinduer samt dårlig regnskjerm over enkelte vinduer.
Forhøyede fuktverdier måles i enkelte vinduskarmer innvendig, noe som tilsier at fukt trekker inn.
Soppvekst er observert, men det er ikke spesifisert hvor denne er funnet. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare omfang og lokasjon.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes komplett utskifting av et betydelig antall vinduer i boligen, samt utbedringer av beslag og omrammingsbord.

Fuktskader i veggkonstruksjon rundt enkelte vinduer kan ikke utelukkes på grunn av funn av forhøyede fuktverdier innvendig.
Manglende beslag og dårlig regnskjerm øker risikoen for ytterligere fukt- og råteskader.
Soppvekst bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og lokasjon, da dette kan indikere skjulte fuktproblemer og medføre helserisiko.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Manglende beslag registeres på enkelt vinduer og fare for fuktskader



Soppvekste i enkelt innvendig vinduskarmer



Råteskader, åpning ut mellom karm og ramme samt sprekk i glass.



Forhøyede fuktverdier måles i enkelt vinduskarmer innvendingnoe som tilsier at fukt trekker inn

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte for,pressede hovedytterdører

Vurdering av avvik:
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Fuktskader er observert på ytterdør. Det mangler beslag under døren, noe som medfører fare for fuktinntrengning.
Skyvedør til vindfang er defekt.

Konsekvens/tiltak
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Det bør monteres korrekt beslag under ytterdøren for å hindre videre fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Skyvedøren til vindfanget bør repareres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere skader.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for råte, redusert levetid på dørene og potensielle følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Fuktskader på ytterdør samt manglende beslag under dør og fare for fukt inntregning



Dør tar i karm



Defekt skyvedør til vf

TG 3 Dører - utebod

Beskrivelse

Bygningen har enkel boddør i tre til utebod

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Det bør foretas utskifting eller utbedring av dør med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for skader på lagrede gjenstander i boden.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er påvist dør med fukt/råteskader.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har flere markterrasser oppført med impregnerte materialer.
Stedvis trykkimpregnert ferdigelement rekkverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Løst rekkverk registrert.
Manglende dokumentasjon på telesikring av fundamentene medfører usikkerhet om fundamentenes beskyttelse mot telepåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Tiltak:

Løst rekkverk bør festes eller utbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for personskade.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på telesikring av fundamentene, eller tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot telepåvirkning.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om fundamentenes stabilitet, noe som kan føre til setningsskader eller skjevheter over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rekkverket er i ferd med å kollapse.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er oppført med impregnert materiale.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitte materialer og manglende vedlikehold er observert.
Det foreligger ikke dokumentasjon på telesikring, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens beskyttelse mot telepåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Værslitte materialer bør utbedres og nødvendig vedlikehold gjennomføres for å forlenge trappens levetid og redusere risiko for ytterligere skader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på telesikring, eller tiltak bør vurderes for å sikre konstruksjonen mot telepåvirkning. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om trappens beskyttelse mot tele, noe som kan føre til setningsskader og redusert sikkerhet.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod samt bod i vf oppført som tillbygg til boligen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt forhøyede fuktverdier i tak og gulv.
Konstruksjonen er kald og bærer preg av ikke fagmessig utførelse.
Det er en svak konstruksjon med manglende fagmessig oppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedringer for å redusere fuktverdiene i tak og gulv, samt sikre at konstruksjonen bygges opp etter gjeldende faglige krav.

Manglende fagmessig utførelse og svak konstruksjon kan føre til redusert levetid, økt risiko for råte, sopp og skader på bygningsdeler, samt mulig svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Høye fuktverdier i gulv i bod

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Enkelte overflater har betydelig slitasje utover det som er forventet, samt skader.
Det er stedvis skader og merker på gulv, samt merker og ujevnheter i overflater generelt.
Fuktskader i vindfang til kjeller er et resultat av ikke fagmessig montering av beslag. Det samme problemet vil kunne oppstå på tilbygg soverom i hovedetasjen dersom tiltak ikke iverksettes.
Kjellerbod er delvis revet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med slitasje og skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og økte vedlikeholdskostnader oppstå over tid. Det må påregnes noe vedlikehold og utskiftning av enkelte overflater.

Fuktskader i vindfang til kjeller skyldes ikke fagmessig montering av beslag, og tilsvarende skade kan oppstå på tilbygg soverom i hovedetasjen dersom tiltak ikke iverksettes. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Stedvis skader i vegger og gulv



Fuktskader innvendig i kjeller på bakgrunn av feilmonterimg av overliggende neslag mellom vegg og tak.



Muggvekst.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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 over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i stue måles til over 30 mm i ett og samme rom.
Avvik i soveromsgulv over tilbygg måles til rundt 10 mm.
Avvik i gulv på loftstue måles til over 30 mm.
Forhøyede fuktverdier måles i gulv over kryperom (tilbygg).

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Store høydeforskjeller kan føre til sprekker i gulv, knirk og redusert levetid på gulvbelegg. Dersom nye gulvbelegg skal legges, må underlaget rettes opp for å unngå ytterligere skader og funksjonelle problemer.

Forhøyede fuktverdier i gulv over kryperom bør undersøkes nærmere, da dette kan medføre risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avvik i stue måles til over 30 mm i ett å samme rom



Soppvekst i gulv

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Feieluke er skadet.

Sprekk og åpning rundt ovnsrøret i andre etasje.
Sprekk i ovnsglas
Pipe kled inn i første etasje
Overflate avvik

Konsekvens/tiltak

- Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Det må foretas lokal utbedring.

Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing.

Det anbefales å få gjennomført en kontroll av ovner og trekkforhold, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller dårlig trekk i ildstedet.

Utbedringer må påregnes dersom det avdekkes feil eller mangler, for å unngå ytterligere forringelse av pipe og ildsted, samt redusere risikoen for brann og røyklekkasje til boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Sprekk og åpning rundt ovnsrøret i andre etasje.



Skade på glass



Pipe kled inn i første etasje



Renn merker fra sotluke

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, med enkelte rom som har oppforet tregulv og laminat. Veggene består av betong/mur og plater. Hulltaking er ikke utført, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene som allerede er påvist.

Det anbefales å fjerne alt treverk i kjeller og sørge for åpne murkonstruksjoner med god utlufting for å redusere risikoen for videre fuktskader, råte og muggsopp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og sikre at nødvendige tiltak blir utført for å hindre fremtidige fuktproblemer.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for omfattende bygningsskader, dårlig inneklima og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Synlige fuktskader registreres der betongvegger er kledd inn.



Høye fuktverdier måles i treverk mot mur, samt i gulv der rom er oppforet.



Høye fuktverdier registreres i tregulv i rom som er foret opp.



Høye fuktverdier måles i vegg

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er målt høye fuktverdier i gulvet på tilbygget fra oversiden.
Svak understøttelse av drager i krypkjelleren er observert.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres fuktsperre på bakken og tilstrekkelig ventilering i krypkjelleren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Videre bør det vurderes å etablere bedre adkomst til utilgjengelige deler av krypkjelleren for å muliggjøre fullstendig inspeksjon og avdekke eventuelle skjulte skader.

Høye fuktverdier i gulvet på tilbygget bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, da dette kan føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Nærmere undersøkelser og utbedringer kan ikke utelukkes på bakgrunn av funn av høye fuktverdier i gulv.

Utbedringer av understøttelser for dragere i krypkjelleren bør utføres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og forhindre setningsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med laminat i trinn.

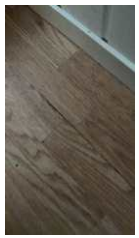
Vurdering av avvik:

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av slitte deler på trappen for å redusere risikoen for snuble- og fallulykker. Videre forringelse kan medføre økt fare for personskade og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Skader på laminat i trinn



Skader på betong trapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører samt formpressede lettdører

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Lokal utbedring må påregnes.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.



Skader i rammer og karm stedvis.



Eldre dører med høy slitasjegrad i kjeller

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre våtrom med vegger og gulv av betong med manglende tetthet
Skader i vegger og tak

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres, og det må etableres og dokumenteres tilfredsstillende tettesjikt i både vegger og gulv.

Manglende tetthet og skader i vegger og tak medfører risiko for fuktskader i konstruksjonen, som igjen kan føre til råte, sopp og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre jernsluk uten tettingsjikt
Overflate avvik



Skader i tak



Oversiktsbilde vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger og gulv av betong

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forhøyede fuktverdier er målt i gulvet ved fuktsøk. Måleresultatene kan være usikre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Førhøyed fuktverdier måles i gulv

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet fremstår i slik forfatning at det bør rives og bygges nytt
Sprekker i fuger samt løs fliser
Fuktskader i vegger og innredning rundt badekar
Ikke fagmessig utførsel registeres i forhold til oppbygging og våtrommet vurderes til å være utett.
Soppvekstere langs gulv

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, soppvekst og ytterligere skade på konstruksjonen, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og store kostnader ved senere utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ikke fagmessig tettemassert rundt sluk



Soppvekst og ufagmessig montering av våtromsplater, samt dårlig utført overgang mellom plater og sokkelflis.



Fuktskader rundt vask og badekar

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger rundt badet består av utforede betongvegger

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det ble målt høye fuktverdier i naborom, noe som indikerer at det kan være tilsvarende fuktproblemer på badet.
Gulvet ble undersøkt med fuktmåler, og det ble funnet høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høye fuktverdie ble målt i naborom



Høye fuktverdier ble avdekket ved søk i gulv, men verdiene kan være usikre.

KJØKKEN

1 ETASJE > 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.

Skader på innredning er observert.
Det er fuktsvelinger i benkeplaten.
Skader i gulvet er registrert.
Løs folie på skapdører er også påvist.
Ikke fagmessig arbeid registeres
Manglende kantlister

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør foretas stedvise utbedringer og eventuelle utskiftninger av benkeplate og folie på skapdører for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere fuktskader, svelling og redusert levetid på innredningen.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre vifte som funger men med kort gjenlevende funksjonstid igjen

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å bytte ut den eldre viften, da den har begrenset gjenværende funksjonstid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for redusert avtrekkseffekt og mulig funksjonssvikt.



Eldre vifte som funger men med kort gjenlevende funksjonstid igjen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber samt mindre strekk av rør til rør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Stedvis dårlig festede vannrør

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene bør festes forskriftsmessig for å unngå bevegelser som kan føre til lekkasjer eller skader på rørsystemet.
Dårlig festede vannrør øker risikoen for vannskader og reduserer anleggets levetid.



Irr på rør



Løse vannrør



Ikke fagmesig utførsel av rørføringer

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget og ufagmessig utførelse bør utbedres for å redusere risiko for luktproblemer, dårlig avrenning og potensielle lekkasjer.

Videre bør det vurderes utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer.



Ikke fagmessig montering av avløpsrør



Gamle jernrør med kortere gjenværende levetid

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er avvik:

Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventiler, nettinger og gjennomføringer bør skiftes ut der de er svekket av elde og slitasje, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.



Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige lekkasjer eller svikt.

Understøttelsen av tanken må utbedres for å sikre stabilitet og forhindre skader på konstruksjon eller tank.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.



Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



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



Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

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

Sikringsskap med automatsikringer montert i gang 1. etasje Både skjult og åpen fordelingsnett.

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.
   1956 Det er registrert flere oppgraderinger etter byggeåret, men det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det registreres en del ufagmessig utførelse på anlegget, og samsvarserklæringer er ikke fremlagt.

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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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

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 el-kontroll?
    Ja Det registreres en del ufagmessig utførelse på anlegget, og det må derfor sjekkes og utbedres av en elektriker.

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.



Gamle automatsikringer



Stikk kled inn



Tegn til ikke fagmessig utførsel



Ikke fagmessig utførsel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1956. Ingen opplysninger om drenering er gitt. Det vurderes at boligens drenssystem er med oppbygget drenerende lag av grus/kult.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport



Det måles høye fuktverdier i treverket i kjelleren.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det registreres manglende fundament og telesikring under mur til tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres tilstrekkelig fundament og telesikring under muren til tilbygget for å sikre stabilitet og hindre setningsskader.

Manglende fundament og telesikring kan føre til ujevn setning, sprekker i konstruksjonen og i verste fall svekkelse av byggets bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løs puss



Manglende fundament under mur på tilbygning

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Sprekker og stedvis løs betongpuss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og løs betongpuss bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og forringelse av muren.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for vanninntrenging, frostsprengning og redusert stabilitet i muren.



Det er påvistsprekker og/eller skjevheter i muren.



Løs puss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.
Dårlig fall eller flatt terreng kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av betong og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Via inspeksjonsluken i gulvet ble det observert et tildekket avløpsrør. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre en vurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Nærmere undersøkelser av det tildekkede avløpsrøret bør utføres for å avdekke eventuell skade eller feil.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Eldre jernrør



Via luken i gulvet observeres et tildekket avløpsrør, og nærmere undersøkelser er nødvendig.

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

Beskrivelse

Det bør utbedres rekkverk og åpninger i trapper slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å hindre fallfare.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen fare.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr må utbedres eller erstattes i henhold til forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det er behov for tiltak
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport

Det bør utbedres rekkverk og åpninger i trapper slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å hindre fallfare.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen fare.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr og røykvarslerutstyr må utbedres eller erstattes i henhold til forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.



Manglende varslere



Åpninger for stor i,rekkvek i trapp

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

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

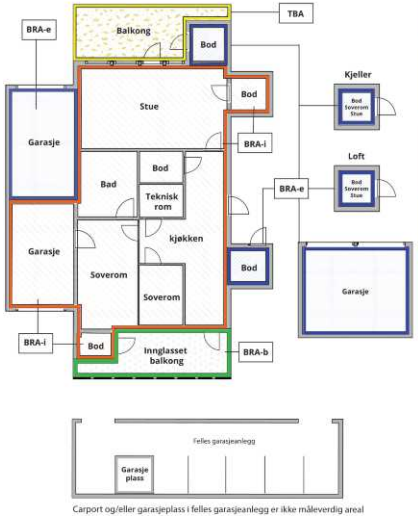
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

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)
2 Etasje	47			47		6	53
1 Etasje	66			66	21		66
Kjeller	42			42			42
SUM	**155**				**21**	**6**	**161**
SUM BRA	**155**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Loftstue, trapperom, soverom, soverom 2		
1 Etasje	Bod, vindfang, gang, trapperom, soverom, kjøkken, stue	Bod 2	
Kjeller	Trapperom/vf, vaskerom, bod, bad, kott, trapperom 2, gang		

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart
gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke framlagt ferdigattest på
oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Mohammad Emad Amayri	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	21	94		0	357.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Melandsgata 7

Hjemmelshaver
Amayri Mohammad Emad, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivelse av nærområdet / fasiliteter
Melandsgata 7 ligger på fuglene og har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Daglivarehandelen kan gjøres ved bl.a Coop Prix som ligger ca. 350 meter fra boligen.

Kollektivtilbud
Området gir muligher for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er ved bl.a. Fuglenesveien som ligger 300 meter fra boligen.

Skoler og barnehager
Eiendommen har gangavstand til Fuglenes skole/SFO, Hammerfest vg.skole og Mylingen, Håja- og Radioenbarnehage.

Avstander
Mylingen barnehage, ca. 950 m.
Fuglenes skole/SFO, trinn 1-7, ca. 400 m.
Håja barnehage, ca 750 m.
Radioen barnehage, Forsølveien 380 m.

Hammerfest videregående skole, ca. 600 m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Festet tomt på 357 kvm, lett skrånende og pent opparbeidet med gressplen og busker.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i festerett
2014/375374-1/200
12.05.2014
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER FESTE
RETTIGHETSHAVER: KNR:5603 GNR:21 BNR:174

Rettigheter på andre eiendommer: Ingen rettigheter funnet.

Melandsgata 7 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 94
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 sisst 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.

bankID SIGNERT 19.04.2026
Amayri, Mohammad Emad

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

Mohammad Emad Amayri

Boligen

Melandsgata 7
9601 Hammerfest

5603-21/94/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

det er fukt i kjelleren og det kjenner man når man er der.

jeg har hatt varm vifte der hele tiden og det er litt mindre fukt enn før.

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?
• **Ja**

kun fukt i Kjellern.

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

baderomsvifte fungerer ikke.

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

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.

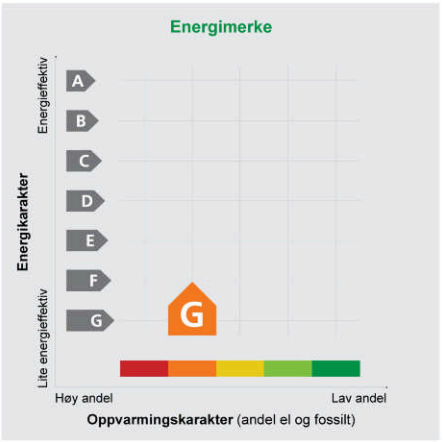
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Melandsgata 7
Postnr	9600
Sted	Hammerfest
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	21
Bnr.	94
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1391027
Dato	04.05.2022



Innmeldt av	Håkon Eidem

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1956
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Melandsgata 7
Postnr/Sted: 9600 Hammerfest
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 04.05.2022 09:59:53
Energimerkenummer: A2022-1391027
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Håkon Eidem

Gnr: 21
Bnr: 94
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

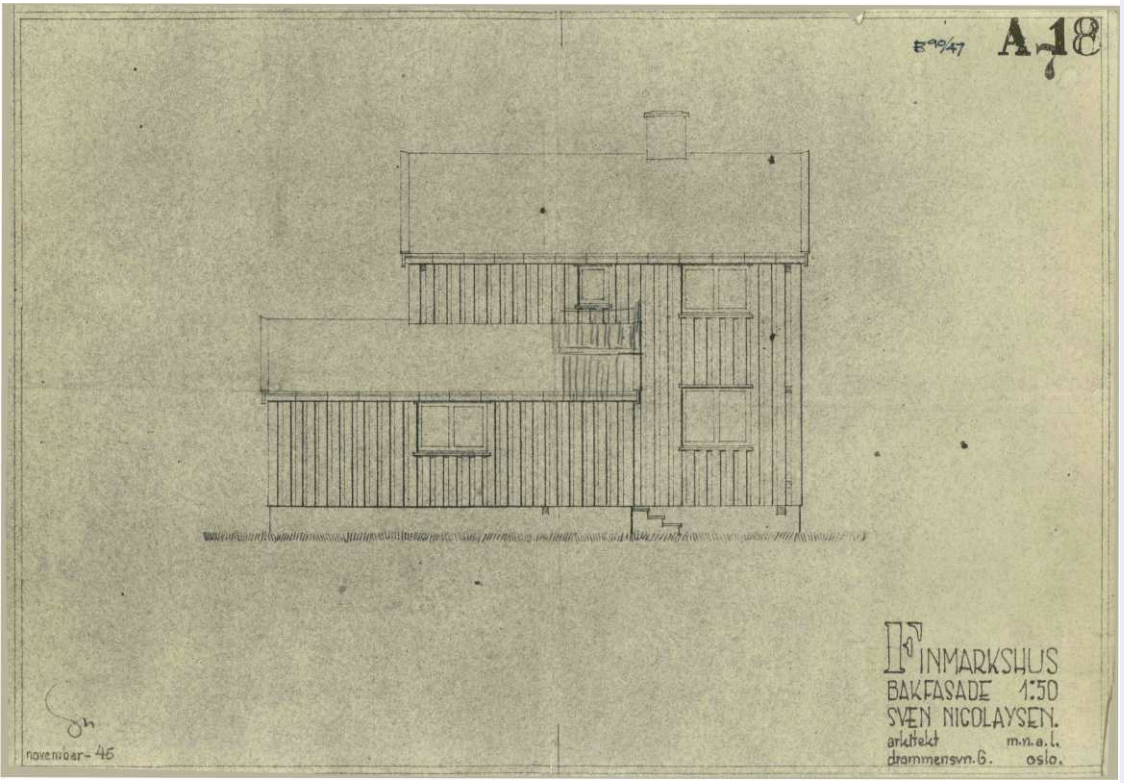
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

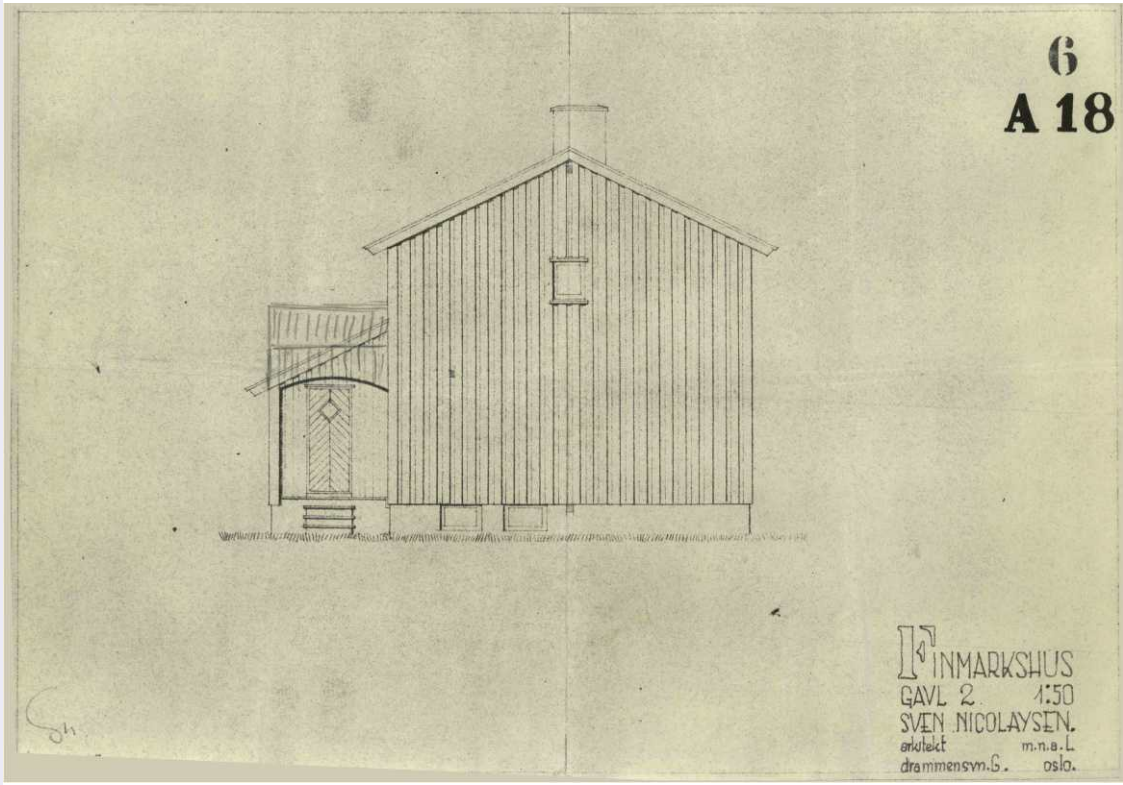
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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


A 18
FINMARKSHUS
BAKFASADE 1:50
SVEN NICOLAYSEN.
arkitekt m.n.a.l.
drammensvn. 6. oslo.
november - 46


6
A 18
FINMARKSHUS
GAVL 2. 1:50
SVEN NICOLAYSEN.
arkitekt m.n.a.l.
drammensvn. 6. oslo.

-/RJ.

Herr Ludvig Svensen,
Melandsgata 7,
h e r.

Ad.: Ferdigattest for Melandsgata 7.

Den 28. april d.å. ble det av bygningsrådet i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for ovennevnte bygg foretatt ferdigbesiktigelse.
Da samtlige betingelser er oppfyldt ble det vedtatt å med - dele ferdigattest for Melandsgata 7.
Ferdigattesten gis i henhold til bygningslovens § 142 pkt. 1.

Hammerfest, den 2. mai 1951.

Fr.#
Frønnes - Hansen
byingeniör.

Alb. Brox.

Gjenpart for Distriktsarkitekten D.III.
Den Norske Stats Husbank.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-21/94

Norkart
Utskriftsdato: 08.04.2026 09:42

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	MELANDSGATA 07 M0909	Beregnet areal	357.1
Etablert dato	27.10.1951	Historisk oppgitt areal	357
Oppdatert dato	17.01.2026	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	21/94
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/94
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 1/94/0/0		21/94
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.10.1951			2004-21/648, 21/94

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7844245.59	376957.62	0	Ja	357.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Adresse

Vegadresse: Melandsgata 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9601 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	302 Fuglenes	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	192410029		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192410029: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	155
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	155
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	171
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	171
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	71
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.03.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Melandsgata 7	H0101	21/94	155	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	47	0	47	50	0	50
H01	1	67	0	67	71	0	71
U01	0	41	0	41	50	0	50

82

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

MELANDSGATA 7.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Mandag den 11. oktober 19 54 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: Melandsgata 7 (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 Framnes-Hansen.
Ved forretningen møtte:1)
Ludvig Evensen som er tildelt Melandsgata 7 var varslet men mötte ikke.
Nabo J. A. Johansen for Melandsgata 9.
Nabo W. Johansen Melandsgata 5 var varslet men mötte ikke.
For ~~Ikhavsgata~~ Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

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.

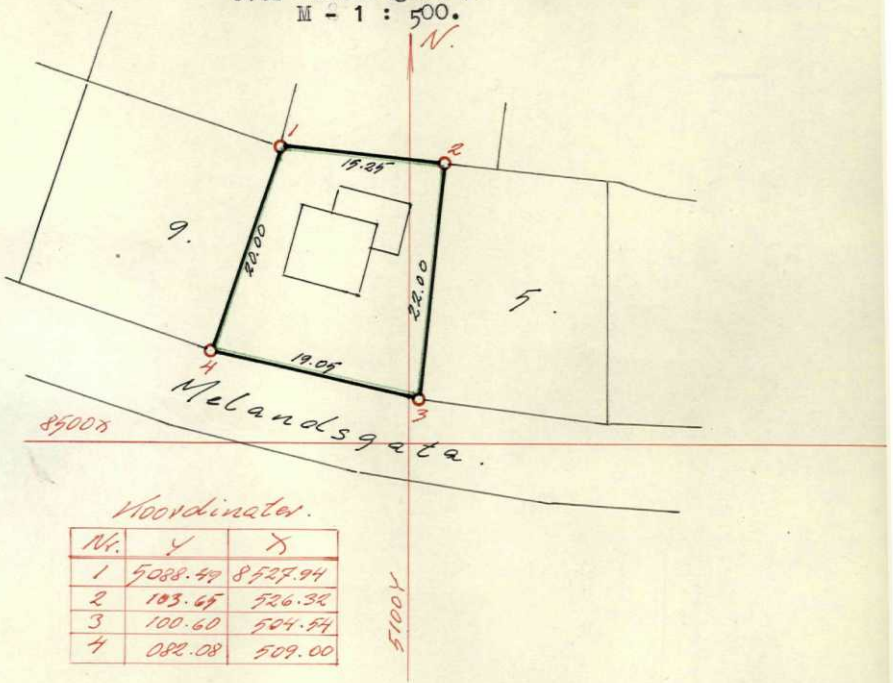
Grensene fantes mot nord 15,25 m, mot ost 22,00 m,
mot syd 19,05 m. og mot vest 20,00 m.
Arealet er beregnet til 357,2 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.

Forretningen sluttet.

Framnes-Hansen.
Framnes-Hansen.
kartvitne.

A. Bergland.
A. Bergland.
oppm.sjef.

K A R T
over Melandsgata 7.
M - 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	5088.49	8527.94
2	103.65	526.32
3	100.60	504.54
4	082.08	509.00

Påtegning: [1])

For tinglysingen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 1144 den 16/5 1958
Ført inn i grb.
personregistret
Heftelser anmerkes mot kr
Anmerkes:

mat. nr. 909

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

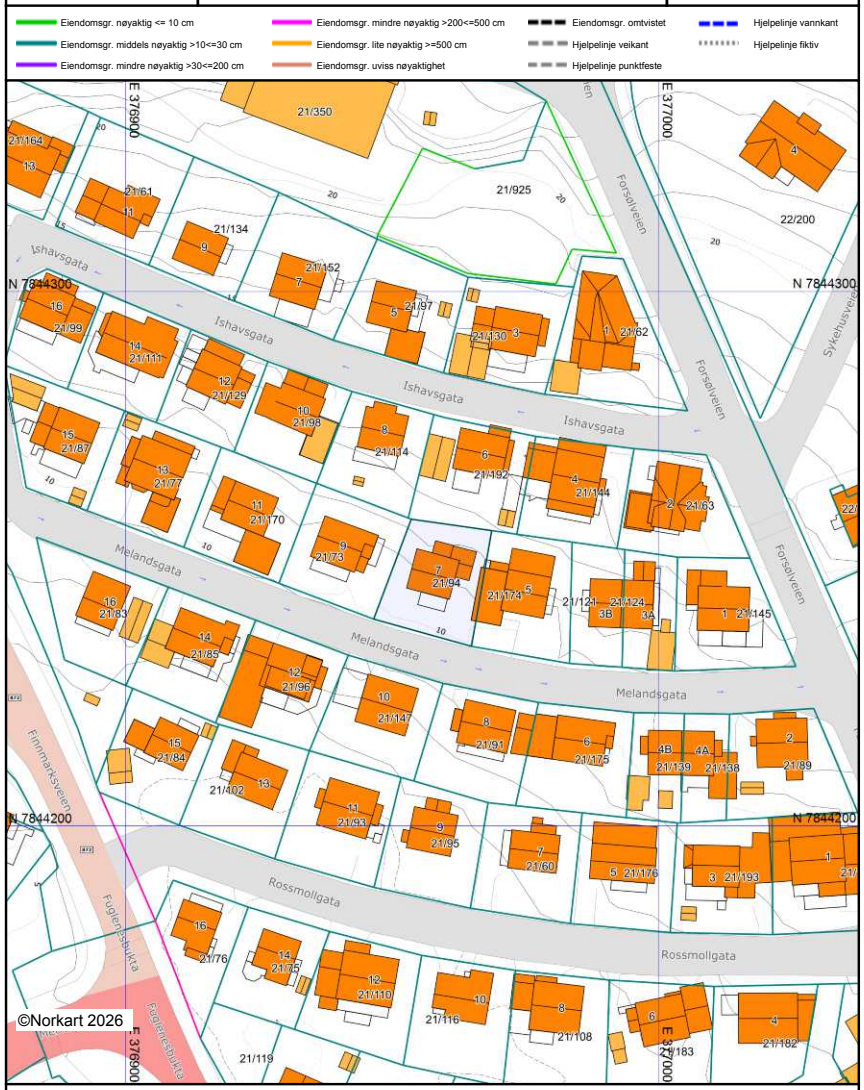
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 21/94
Adresse: Melandsgata 7
Dato: 08.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

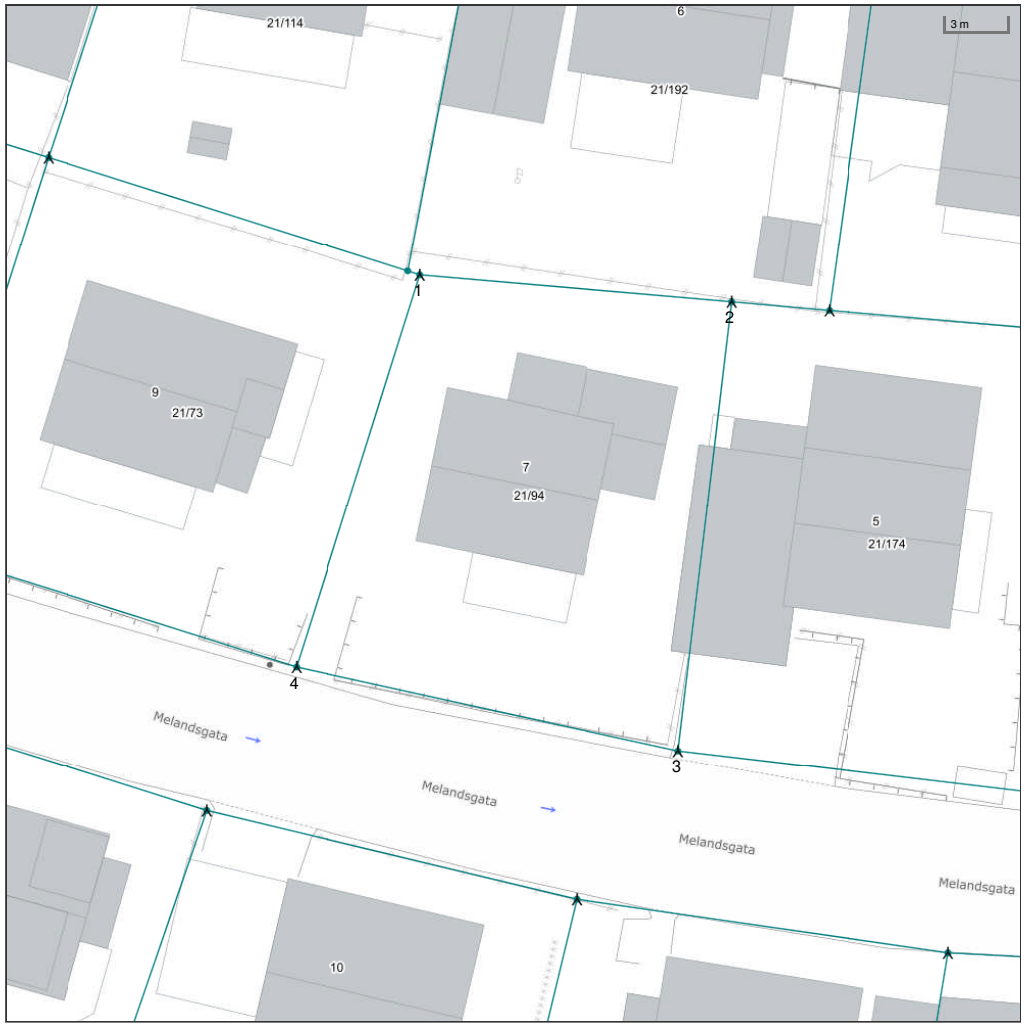
UTM-35



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.

Utskriftsdato: 08.04.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 21/94//



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.

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	357,10 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7844245,59	**Øst**	376957,62	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7844257,43	376953,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,99	
2	7844255,29	376968,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,24	
3	7844233,63	376964,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,99	
4	7844238,73	376946,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,05	

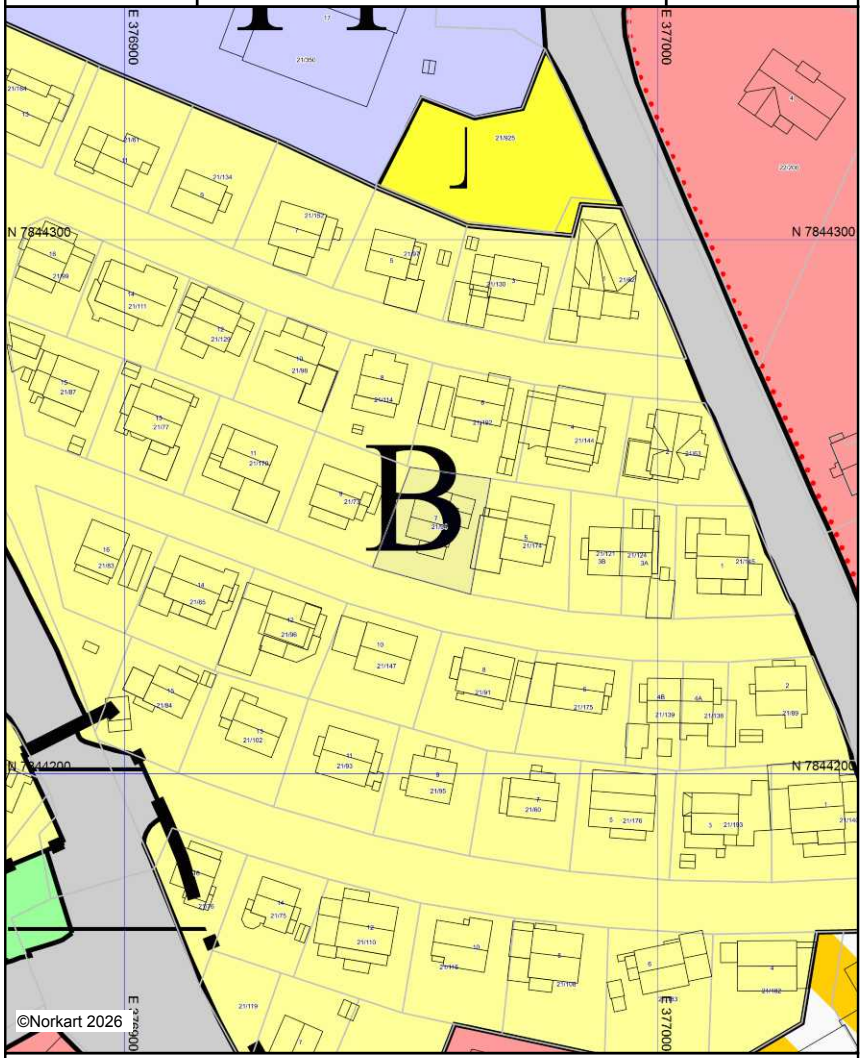
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/94
Adresse: Melandsgata 7
Utskriftsdato: 08.04.2026
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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

167

Festekontrakt.

HAMMERFEST KOMMUNE og Ludvig Evensen.

er blitt enige om følgende festekontrakt:

Hammerfest kommune bortfester hermed for et tidsrom av 99 år fra dato en tomt

Matr. nr. ..7..... i .Melandsgata... gaten av lengde ....17,5 meter langs

Melandsgata..... gaten og dybde ..... meter, areal .315... m².

Betingelsene er : Grunnavgiften forbeholdes regulert etter skjønnskommisjonens prisfastsettelse.

1. Grunnavgiften er kr. 31.50... pr. år og må erlegges ukrevet til kemneren med en halvdel innen hvert års 1ste mai og 1ste oktober, første gang den 1ste mai 1949.
2. For grunnavgiften har kommunen 1ste prioritets panterett i festeretten og i de huse som er eller måtte bli oppført på tomten. Kommunens panterett står dog tilbake for lån av statslåneinnretning.
3. Festeren betaler skatter og andre utgifter, som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne. Dog skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
4. Hvis ikke hovedbygningen er påbegynt innen 1 — et — år fra dato er kommunen berettiget til å betrakte festet som forbrutt.
5. Den opprinnelige festers hustru og arveberettigede slektninger er uten videre berettiget til å fortsette festet.
   Festeren er berettiget til frivillig å pantsette festeretten sammen med sitt hus (huse) på tomten og panthaveren er således berettiget til ved tvangssalg av huset (husene) også å selge festeretten. Hvis panthaveren ved tvangssalget selv kjøper huset (husene) og festeretten, er han berettiget til å avhende dem videre.
6. Eiendommens benyttelse til annet enn bolig er avhengig av samtykke fra grunneieren, som herfor kan fastsette andre vilkår enn i nærværende kontrakt anført.
7. Hvis festeavgiften ikke er betalt innen 3 — tre — måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, og uten søksmål og dom etter forutgående innkallelse til forlikskommisjonen, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon å dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet. Festet er forbrutt, når festeren ved tvangsauksjon er frasolgt de på tomten oppførte huser.
8. Sålenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kreditforeningslån eller lån i offentlige eller halvoffentlige fonds påhviler husene skal :
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
   b. grunnavgiften ikke forhøyes
   c. panthavere eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget om fornødiges til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
9. Omkostninger ved tomtens utmåling samt ved nærværende kontrakts stempling og tinglesing, bæres av festeren.

Som bortfester: Som fester:

Hammerfest kommune, den 24/10-51 . *Hammerfest, den* 24 okt 51

H-J. Olsen
ordfører.

Ludvig Evensen

HAMMERFEST KOMMUNE OBDFUDERIET

Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 2655 den 27/1o 1951.
Ført inn i grb. Bind I.
Anmerkes:

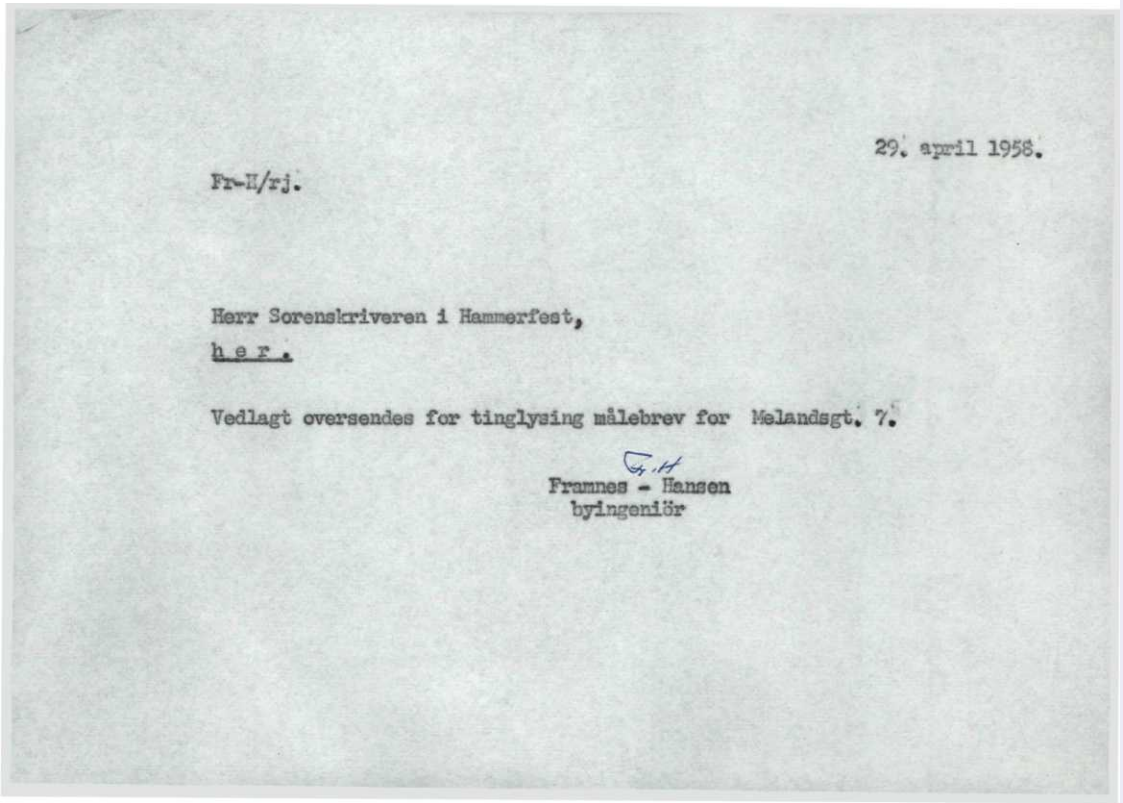
Matr.nr. 9o9 "Melandsgata 7" av areal ca. 315 kvm. i Hammerfest by.

Finn Christiansen (sign.)

stempel.

Rett avskrift:

F. H.



29. april 1958.

Fr-H/rj.

Herr Sorenskriveren i Hammerfest,
h e r.

Vedlagt oversendes for tinglysing målebrev for Melandsgt. 7.

Framnes - Hansen
byingeniör

MELANDSGATA 7

Nabolaget Fuglenes/Rossmolbukta - vurdert av 12 lokalkjen

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Hammerfest sykehus Linje 34, 100, 130, 140	**4 min** 0.3 km
Hammerfest lufthavn	**16 min**
Alta lufthavn	**1 t 54 min**

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	**4 min** 0.4 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**3 min** 1.7 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**7 min** 0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Rossmolla Parkeringshu...	**8 min**
Hammerfest lufthavn	**16 min**

OPPLEVD
Veldig trygt

KVALITET
Veldig bra 8

NABOSKA
Godt venns

ALDERSFORDE



Barn (0-12 år) | Ungdom (13-18 år) | U

Område
Fuglenes/Rossmolbukta
Hammerfest
Norge

BARNEHAGER

Mylingen barnehage
38 barn

Radioen barnehage (
34 barn

Håja barnehage (1-5 a
59 barn

DAGLIGVARE

Coop Prix Fuglenes

Rema 1000 Hammerf
Post i butikk, PostNor

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 90/100

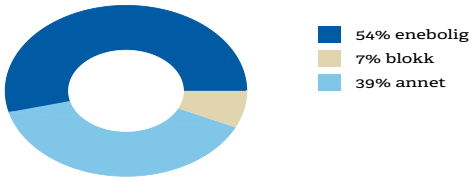
STØYNIVÅET
Lite støynivå 84/100

GATEPARKERING
Lett 82/100

SPORT

Fuglenes skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.4 km
Hammerfest Turnhall Turnhall	**9 min** 0.7 km
Feel24 Hammerfest	**21 min**
Gym1 Hammerfest	**4 min**

BOLIGMASSE

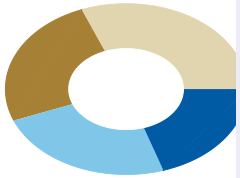


VARER/TJENES

Nissen Hammerf

Apotek 1 Hamme

ALDERSFORDE



FAMILIESAMME

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

0%

Fuglenes/Rossmolbukta
Hammerfest
Norge

SIVILSTAND

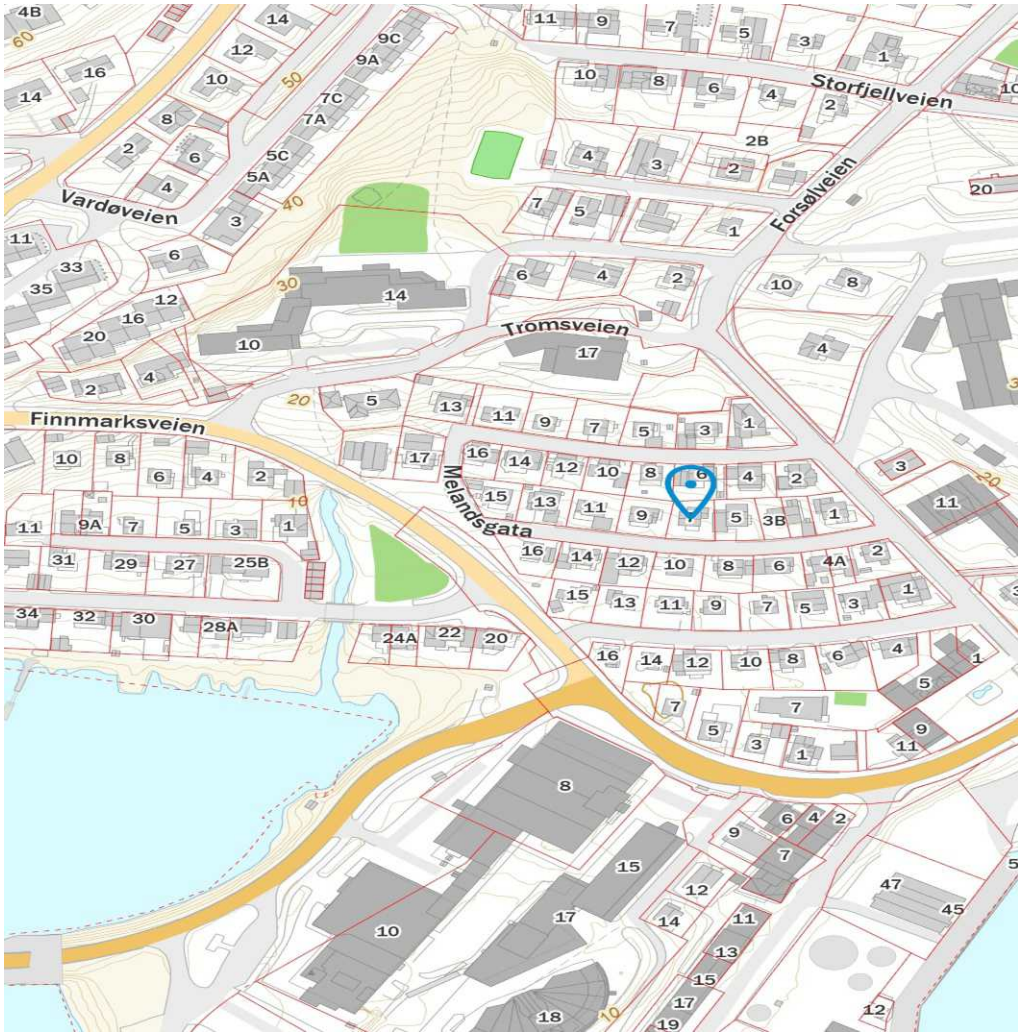
Gift

Ikke gift

Separert

Enke/Enkemann





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurder
uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i p

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.

16. **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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er 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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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.

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

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!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260043 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Melandsgata 7, 9601 Hammerfest.
Gnr. 21, Bnr. 94, 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 4260043
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.05.2026

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no