

Velkommen til

Fuglenesveien 15, 9600 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fuglenesveien 15
9600 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	164 / 164 m²
Soverom	4

Energimerke G

Eiendomsmegler1 ønsker velkommen til Fulgenesveien 15 - Enebolig med utleiedel

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Molla, med gangavstand til Hammerfest sentrum og skoler i alle trinn. Boligen har to leiligheter, en i første etasje og en i andre- og loftetasjen. Leilighetene har felles inngang, og det er utgang til en felles balkong i andre etasje. Det er parkering for beboere i området.

Boligen fremstår med behov for noe oppgradering for å møte dagens krav til standard, og her har du mange muligheter for innredning og bruk.

Leiligheten i første etasje består av entré, bod, bad/vaskerom, wc-rom, soverom, innredet rom, stue og kjøkken. Leiligheten i andre/loftetasjen består av entré, bad, wc-rom, vaskerom, lagringskott, 3 soverom og stue/kjøkken.

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!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

+47 982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fuglenesveien 15, 9600 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 35, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 987 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 73 590,- 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 24 248,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feste, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 164 m²
BRA totalt: 164 m²
TBA: 5 m²
GUA: 167.00 m²
ALH: 1.00 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
4
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 medfølger ikke garasje eller parkeringsplass til eiendommen.

På andre siden av gaten er det avsatt plass til kommunal beboerparkering. Her må det tegnes avtale med Hammerfest parkering,

vedrørende beboerparkering. Les mer om dette på: https://hammerfestparkering.no/parkering/beboerparkering/

Tomt
Tomtestørrelse er 395 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ingen informasjon om drens rundt boligen og en må påregne eldre drenssystem fra byggeår. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Forstøtningsmurer er av naturstein samt støpte betongmurer i front av boligen. Boligen ligger i lett skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1950. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen ligger like ved Fuglenesveien, og tomta er skrånende mot sydvest med utsikt mot fjorden. Hagen har gress, trær og diverse beplantning, og det er trapp ned til fortauet.

Bortfester: Hammerfest kommune
Kontraktsdato: 08.09.2004 (ingen utløpsdato)
Festeavgift: 515,- pr. år (inkl. i kommunale avgifter)

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
1950 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 67 m²: Vindfang, 2 ganger, trapperom, 2 boder, bad, toalettrom, soverom, stue/kjøkken.

2. etasje
BRA-i 61 m²: Trapperom, stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom.

3. etasje
BRA-i 36 m²: Trapperom, gang, vaskerom, toalettrom, soverom.

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 1. etasje gjelder dette:
- Åpnet opp mellom stue og kjøkken.
- To boder sammenslått.
- Vindfang gjenbygget (søknadspliktig).

I 2. etasje gjelder dette:
- Etablert bad i deler av soverom.
- Kjøkken etablert i stuedel, som også er åpnet opp mot øvrig del av stue.
- Soverom og gang etablert i opprinnelig kjøkken.

I 3. etasje gjelder dette:
- Vaskerom og WC er oppført speilvendt i forhold til originale tegninger, evt. etablert i tørkeloft.
- Tørkeloft inndelt i to ganger (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendringer, er søknadspliktige tiltak. 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
Boligen fremstår med gjennomgående lav standard.

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk som går inn i pipeløp.

Kjøkken, 2. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Eldre bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegg. Servant og dusjkabinett.

Bad, 2. etasje:
Rommet må renoveres og er ikke beskrevet.

Vaskerom, loft:
Eldre vaskerom med støpe gulv og vegger.

Toalettrom, loft:
Toalettrom med malte betongvegger og belegg på gulv. Frittstående toalett.

Toalettrom, 1. etasje:
Enkelt toalettrom med belegg på gulv og trepanel på vegger og i tak. Frittstående toalett.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører samt eldre finerdører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Rom Under Terreng:
Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Boligen har flere varmtvannstanken. En på ca. 120 liter fra 2003 og en på 200 liter fra 2004.

Elektrisk anlegg:
El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult.

Branntekniske forhold:
Brannvarsler og brann slukker apparat ble registret under befaringen.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/Loft: Isdannelse registeres utvendig noe som er ett tegn på svekket lufting. Mindre fuktmerker registeres i innvendig tak kledning samt i knekott.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige trapper: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Betongtrapp har mindre sprekker/skader.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.
- Oljetank: Det registreres oljeovn i boligen, men oljetanken er ikke lokalisert grunnet vinterforhold.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Enkelte overflater har betydelig slitasje utover det som er forventet, samt skader. Stedvis er det tegn til ikke-fagmessig utførelse. Det er stedvis høy slitasje på gulvoverflater. Manglende listing og eldre overflater forekommer enkelte steder. Det er stedvis store glipper mellom tak, gulvoverflater og listeverk. Det er registrert lekkasje fra overliggende tak i vindfang. Forhøyede fuktverdier er målt i rom under terreng i 1. etasje. Fuktmerker er observert i tak på loft og i 2. etasje.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Kjøkken, 2. etg: Fuktsvellinger/merker. Beboerne opplyser at viften fungerer, men at den tidvis går ujevnt.
- Kjøkken, 1. etg: Det er påvist at overflater har noe skader. Avtrekket fra kjøkkenventilatoren er koblet til pipeløpet. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter, da det kan medføre fare for tilbakeslag av røyk eller lukt, samt redusere brannsikkerheten.
- Toalettrom, loft: Toalettet står løst, og overflatene fremstår som eldre. Det er åpninger i gulvbelegget, noe som medfører at belegget ikke er tett. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering.
- Toalettrom, loft: Løst toalett. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering. Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget. Løse vannrør og irr registreres på flere rørføringer.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.
- Varmtvannstank: Aldersmessig vurdering. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vinduer: 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 vinduer med fukt/råteskader.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger og terrasser: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er store åpninger i rekkverket, samt utforming som gjør det enkelt å klatre. Dette medfører økt fare for fallskader.
- Fuktsikring og drenering: Forhøyede fuktverdier er målt i første etasje, noe som indikerer at dreneringen har svekket effekt.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er observert utglidning av støttemur mot trapp. Dette kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader. Tiltak for utbedring bør vurderes.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Stedvis knirk i gulvet. Avvik i stue/kjøkkengulv i første etasje er målt til rett under 30 mm i ett og samme rom. Avvik på soverom i første etasje er målt til 28 mm i ett og samme rom. Avvik i gulvet i andre etasje er målt til over 40 mm.
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom Under Terreng: Saltutslag er observert på mur der muren er synlig. Det er målt høye fuktverdier i svill mot gulv.
- Vaskerom, loft: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende tettesjikt og overflateavflassing. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Bad, 2. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fuktsvellinger i plater. Løs belegg mot dør. Åpninger i skjøter. Tegn til fuktmerker i tak.
- Bad, 1. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke fagmessig montering av plater. Åpninger i belegg samt manglende fall på gulv. Åpninger i veggplateskjøter. Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.
- Elektrisk anlegg: Siden det er registrert løse stikk og mangler nyere dokumentasjon på anlegget, bør det sjekkes og utbedres av en elektriker.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Aldersmessig vurdering.

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. 42: Boligen selges med leieforhold.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Veggkonstruksjon:
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon i tre fra byggeåret, med innredet loftsetasje.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Eldre takvindu fra byggeår. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Datostempling hovedsakelig fra 1994.

Dører:
Bygningen har en malt, formpresset hovedytterdør og en malt balkongdør i tre, samt en eldre tredør mellom yttergang og innergang.

Balkonger og terrasser:
Boligen har takterrasse over inngangspartiet med liggende rekkverk.

Utvendige trapper:
Boligen har en utvendig tretrapp ved inngangsparti.

Beliggenhet
Eiendommen ligger like ved Fuglenesveien på Molla, med fin utsikt utover fjorden. Området har nærhet til skoler, barnehager, lekeområder, gode servicetilbud og fine rekreasjonsområder. Det er kort vei til Mellomvannet og Storvannet med naturskjønne omgivelser. I tillegg ligger Hammerfest stadion med både fotball- og friidrettsbane i gangavstand fra boligen. Mollafjæra er nylig oppgradert og fremstår som en strandperle. Fjæra blir brukt til tur og lek hele året, og det er utplassert benker slik at du kan nyte utsikten over havet og fuglelivet i vannkanten. Byen byr også på treningssenter, og du kan svømme i Isbjørnhallen. Det er også en fin søndagstur opp til Salen, med imponerende utsikt over bukten, sundet, samt naboøyene Sørøya og Seiland.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selger er et AS og selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger innflytningstillatelse datert 01.12.1950, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Vedovn og elektrisk oppvarming.
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.

Det registreres oljeovn i boligen, men oljetanken er ikke lokalisert grunnet vinterforhold.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Adgang til utleie
Det er to bruksenheter i boligen.

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Begge bruksenheter er for tiden utleid, og eiendommen selges med leieforhold. Hele boligen leies ut for kr. 17 000 pr. måned til sammen, i følge gjeldende leiekontrakter. Hybel har 3 måneders oppsigelse, og hoveddelens leieavtale løper til den blir sagt opp.

Leiekontrakter kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men avsatt til boligbebyggelse iht. kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord.

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
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.
kr 931 356,- for 2024

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
Dual Invest AS

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1347
Dato: 22.10.1938
Registrering av grunn

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 688
Dato: 27.06.1941
ÅRLIG AVGIFT NOK 22
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

NYE VILKÅR - FESTE
Dagboknr.: 3380
Dato: 22.09.2004
Årlig festeavgift: 515

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,55 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (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 0,- 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 20-01-2026 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

Boligselgerforsikring
Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 20.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 19.01.2026
Energiattest, datert 30.08.2017
Bygningstegninger, datert 01.06.1950
Innflytningstillatelse, datert 01.12.1950
Matrikkelrapport, datert 11.12.2025
Målebrev, datert 14.08.1958
Grunnkart, datert 11.12.2025
Oversiktskart, datert 11.12.2025
Kommuneplan, datert 11.12.2025
Festekontrakt, datert 08.09.2004
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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


YOUR ONLY LIMIT
IS YOUR MIND






AKRACING

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
Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 23, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1380 **Referansenummer:** AB3028

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

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NITO

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.

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
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

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Egenskaper særlig for varmeisolering, vindsperresjikt og ventilasjon vil være
svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.
Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.
Det ble registrert og avdekket flere forhold med behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takavrenning mot utvendige renner og nedløp i plastbelagt stål.
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon i tre fra byggeåret, med innredet loftsetasje.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Eldre takvindu fra byggeår
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Datostempling hovedsakelig fra 1994.
Bygningen har en malt, formpresset hovedytterdør og en malt balkongdør i tre, samt en eldre tredør mellom yttergang og innergang.
Boligen har takterrasse over inngangspartiet med liggende rekkverk.
Boligen har en utvendig tretrapp ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører samt eldre finerdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Eldre vaskerom med støpe gulv og vegger.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Sovero. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Eldre bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegg.Servant og dusjkabinett
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Fritt stående hvitevarer
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk som går inn i pipeløp

SPESIALROM Gå til side

Enkelt toalettrom med belegg på gulv og trepanel på vegger og i tak.
Frittstående toalett.
Toalettrom med malte betongvegger og belegg på gulv.
Frittstående toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har flere varmtvannstanken.En på ca. 120 liter fra 2003 og en på 200 liter fra 2004
El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult
Brannvarsler og brann slukker apparat ble registret under befaringen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det foreligg ingen informasjon om drens rundt boligen og en må påregne eldre drens system fra byggeår
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein samt støpte betongmurer i front av boligen
Boligen ligger i lett skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1950. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
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

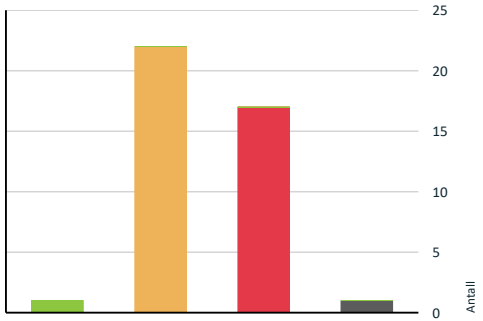
Enebolig

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

Det registeres innvendig forandringer i romløsninger i forhold til byggeår spesielt i andre etasje det våtrom er flyttet

Sammendrag av boligens tilstand

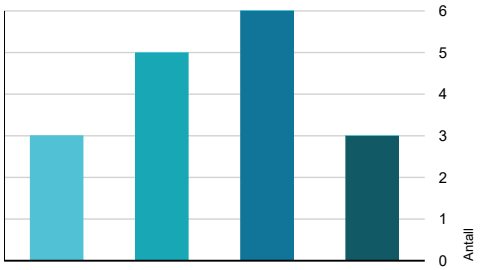
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. 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 > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er vanskelig å undersøke da det er snødekt. Nærmere undersøkelser kreves når det snøfritt Nuværende eier opplyser at det har vært lekkasjer fra tak flere ganger fra perioden 2017- 2025

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer Gå til side

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 vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Det er avvik:

Det er store åpninger i rekkverket, samt utforming som gjør det enkelt å klatre. Dette medfører økt fare for fallskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis knirk i gulvet.

Avvik i stue/kjøkkengulv i første etasje er målt til rett under 30 mm i ett og samme rom.

Avvik på soverom i første etasje er målt til 28 mm i ett og samme rom.

Avvik i gulvet i andre etasje er målt til over 40 mm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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 avvik:

Saltutslag er observert på mur der muren er synlig. Det er målt høye fuktverdier i svill mot gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann Gå til side

Brannvarsler og brann slukker apparat ble registret under befaringen

Kostnadsestimat: Under 20 000

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.

Forhøyede fuktverdier er målt i første etasje, noe som indikerer at dreneringen har svekket effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er observert utglidning av støttemur mot trapp. Dette kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader. Tiltak for utbedring bør vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Loft > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Manglende tettesjikt og overflate avflassing

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Fuktsvellinger i plater
Løs belegg mot dør
Åpninger i skjøter
Tegn til fuktmerker i tak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Ikke fagmessig montering av plater.
Åpninger i belegg samt manglende fall på gulv
Åpninger i veggplateskjøter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. 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.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isdannelse registeres utvendig noe som er ett tegn på svekket lufting.
Mindre fuktmerker registeres i innvendig tak kledning samt i knekott

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slitte karmer og rammer, samt innvendig omrammingsbord som går helt ned mot beslag, med fare for fuktsvellinger.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater har betydelig slitasje utover det som er forventet, samt skader.
Stedvis er det tegn til ikke-fagmessig utførelse.
Det er stedvis høy slitasje på gulvoverflater.
Manglende listing og eldre overflater forekommer enkelte steder.
Det er stedvis store glipper mellom tak, gulvoverflater og listeverk.
Det er registrert lekkasje fra overliggende tak i vindfang.
Forhøyede fuktverdier er målt i rom under terreng i 1. etasje.
Fuktmerker er observert i tak på loft og i 2. etasje.

Innvendig > Radon Gå til side

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

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

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

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

Løse vannrør og irr registreres på flere rørføringer.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er avvik:

Det registreres oljeovn i boligen, men oljetanken er ikke lokalisert grunnet vinterforhold.

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettet står løst, og overflatene fremstår som eldre.
Det er åpninger i gulvbelegget, noe som medfører at belegget ikke er tett.

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Fuktsvellinger/merker

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Beboerne opplyser at viften fungerer, men at den tidvis går ujevnt.

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er avvik:

Løst toalett.

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater har noe skader.

Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Avtrekket fra kjøkkenventilatoren er koblet til pipeløpet. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter, da det kan medføre fare for tilbakeslag av røyk eller lukt, samt redusere brannsikkerheten.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er vanskelig å undersøke da det er snødekt. Nærmere undersøkelser kreves når det snøfritt
Nuværende eier opplyser at det har vært lekkasjer fra tak flere ganger fra perioden 2017- 2025

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nærmere undersøkelser av taktekking må utføres når det er snøfritt. Utbedringer må påregnes for å forhindre ytterligere skader på underliggende konstruksjon.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på byggets bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Fuktmerker i trepanel etter tidligere lekkasje i følge beboer

TG 3 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendige renner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt montere snøfangere på taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.
Det bør også etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader og råte i bygningskonstruksjonen.
Vurder utskifting av renner, nedløp og beslag, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snefangere

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, samt utskifting eller reparasjon av værslitt og oppsprukket trevirke. Det bør også etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktopptrekk, råteskader og skadedyr i konstruksjonen.



værslitt matrialer



Værslitt matrialer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon i tre fra byggeåret, med innredet loftsetasje.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isdannelse registeres utvendig noe som er ett tegn på svekket lufting.
Mindre fuktmerker registeres i innvendig tak kledning samt i knekott

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for isdannelse og fuktskader i takkonstruksjonen og innvendig kledning. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Fuktmerker, men det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier under befaringen



Fuktmerker

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Eldre takvindu fra byggeår

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 vinduer med fukt/råteskader.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må påregnes komplett utskifting av de eldste vinduene i boligen for å unngå videre forringelse, økt varmetap, og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vanskeligheter med åpning/lukking og sprekker i treverket kan medføre redusert funksjon, trekk og ytterligere skadeutvikling.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes for å sikre tilfredsstillende isolasjon og forhindre inntrenging av fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre kobbletglass vindu



Råteskader i vindu



Takvindu med rustskader. Klar for utskiftning.

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Datostempling hovedsakelig fra 1994.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Slitte karmer og rammer, samt innvendig omrammingsbord som går helt ned mot beslag, med fare for fuktsvellinger.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmer, sprekker i treverket, punkterte eller sprukne glassruter, samt tiltak for å utbedre kondensproblemer.

Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, og redusert funksjon og levetid for vinduene.



Slitte karmer og rammer, samt innvendig omrammingsbord som går helt ned mot beslag, med fare for fuktsvellinger.

TG 3 Dører

Bygningen har en malt, formpresset hovedytterdør og en malt balkongdør i tre, samt en eldre tredør mellom yttergang og innergang.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Karmene og treverket bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og varmetap.

Tiltak bør iverksettes for å bedre ventilasjonen og forhindre kondensering på glass, da dette kan føre til fuktskader og behov for utskifting av vinduer eller dører.

Avvik rundt innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og tetthet, og dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller byttes for å sikre brukervennlighet og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Skader samt overflate avvik på ytterdør



Eldre tredør som er klar for utskiftning.



Verandadør lar seg ikke åpne.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har takterrasse over inngangspartiet med liggende rekkverk.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er avvik:

Det er store åpninger i rekkverket, samt utforming som gjør det enkelt å klatre. Dette medfører økt fare for fallskader.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Ny tekking må legges.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Rekkverket bør utformes slik at det ikke er klatrevennlig, og åpningene må reduseres for å hindre fare for fallskader.

Ny tekking må etableres for å forhindre vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lekkasje fra veranda.



Betongskader samt for store åpninger i rekkverk og for lavt ihht til dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en utvendig tretrapp ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Sprekkene og skadene i betongtrappen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader.
Siden trappen var snødekt og ikke kunne vurderes nærmere, anbefales det å foreta en ny inspeksjon når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Skjevheter i dekke samt værslitt matriale.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Enkelte overflater har betydelig slitasje utover det som er forventet, samt skader.
Stedvis er det tegn til ikke-fagmessig utførelse.
Det er stedvis høy slitasje på gulvoverflater.
Manglende listing og eldre overflater forekommer enkelte steder.
Det er stedvis store glipper mellom tak, gulvoverflater og listeverk.
Det er registrert lekkasje fra overliggende tak i vindfang.
Forhøyede fuktverdier er målt i rom under terreng i 1. etasje.
Fuktmerker er observert i tak på loft og i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

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

Manglende listing og store glipper mellom tak, gulv og listeverk bør utbedres for å hindre trekk, varmetap og ytterligere skade på konstruksjonen.

Lekkasjer fra overliggende tak i vindfang må utbedres for å forhindre fuktskader og potensiell muggvekst.

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng og fuktmerker i tak på loft og i 2. etasje bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå ytterligere fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse, økte vedlikeholdskostnader og risiko for skjulte skader oppstå over tid.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Stedvis tegn til ikke fagmessig utførsel



Stedvis høy slitasje på gulv overflater



Skader i gulv

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis knirk i gulvet.

Avvik i stue/kjøkkengulv i første etasje er målt til rett under 30 mm i ett og samme rom.

Avvik på soverom i første etasje er målt til 28 mm i ett og samme rom.

Avvik i gulvet i andre etasje er målt til over 40 mm.

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, noe som vanligvis innebærer omfattende arbeider som oppretting av bjelkelag og utskifting av gulv.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av skjevheter og knirk i gulv kan være redusert bokomfort, økt risiko for sprekker og ytterligere deformasjoner over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyet radonkonsentrasjon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

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

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe kled inn og trevirke for nær sotluke.



Eldre olje ovn som bør fjernes.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

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 avvik:

Saltutslag er observert på mur der muren er synlig.
Det er målt høye fuktverdier i svill mot gulv.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller, samt utbedre skader på vegger og gulv.
Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang av fuktskader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Høye fuktverdier måles svill mot gulv.



Saltutsalg på betong vegg.



Forhøyede fuktverdier måles i vegglister

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. 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.

Konsekvens/tiltak
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om eventuelle skjulte fukt- og råteskader, noe som kan gi økt risiko for omfattende skader og kostnader på sikt.



Luke i gulv til kryperom lag seg ikke åpne samt at den er for liten til komme seg ned i.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører samt eldre finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

LOFT > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom med støpe gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Manglende tettesjikt og overflate avflassing

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres nytt tettesjikt og overflater bør utbedres for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.
Konsekvensen av manglende tettesjikt og avflassing er økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende membran



Sprekker i betong overflater



Overflate avvik

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

LOFT > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Vurdering av avvik:

• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsvellinger i plater
Løs belegg mot dør
Åpninger i skjøter
Tegn til fuktmerker i tak.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres en grundig oppgradering av våtrommet for å utbedre fuktsvellinger i plater, løst belegg mot dør, åpninger i skjøter og tegn til fuktmerker i tak.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for ytterligere fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt skade på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Futsvellinger i plater



Åpninger i skjøter



Løs belegg mot dør



Tegn til fuktmerker i tak.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Sovero. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Eldre bad med belegg på gulv og baderomsplater på vegg.Servant og dusjkabinett

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

Ikke fagmessig montering av plater.
Åpninger i belegg samt manglende fall på gulv
Åpninger i veggplateskjøter.

Konsekvens/tiltak

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet og sikkerhet.
Manglende fagmessig montering, åpninger i belegg og veggplater samt manglende fall på gulv medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Åpninger i belegg samt manglende fall på gulv



Plastsluk med eldre belegg



Ikke fagmessig montering av plater.



Åpninger i veggplateskjøter.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran utbedring

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Forhøyede fuktverdier måles mot bad



Råteskader i vegg

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Fritt stående hvitevarer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsvellinger/merker

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas stedvise utbedringer og eventuelle utskiftninger av benkeplate og plastfilm for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Manglende fuktsikring og ufagmessig utførelse kan føre til ytterligere fuktskader, svelling og redusert levetid på innredningen.



Åpninger i benkeplateskjøter og fare for fuktskader



Svelling i benkeplater ved vask/ oppvaskemaskin



Svid merker i vegg bak ovn

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Beboerne opplyser at viften fungerer, men at den tidvis går ujevnt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å reparere eller skifte ut kjøkkenventilatoren for å sikre jevn og effektiv drift.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fukt- og luktproblemer på kjøkkenet.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utbedring av skadede overflater for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk. Skader på overflater kan medføre økt slitasje og redusert levetid på innredningen.



Løs kantlist samt skader



Dårlig festet benkeplate over vask samt dårlig fuge mot vegg.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk som går inn i pipeløp

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket fra kjøkkenventilatoren er koblet til pipeløpet. Dette er ikke i henhold til gjeldende forskrifter, da det kan medføre fare for tilbakeslag av røyk eller lukt, samt redusere brannsikkerheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekket fra kjøkkenventilatoren bør frakobles pipeløpet og ledes ut på en forskriftsmessig måte.

Dette bør gjøres for å unngå risiko for tilbakeslag av røyk eller lukt, samt redusert brannsikkerhet.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malte betongvegger og belegg på gulv.
Frittstående toalett

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettet står løst, og overflatene fremstår som eldre.
Det er åpninger i gulvbelegget, noe som medfører at belegget ikke er tett.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Tilstandsrapport

Toalettet bør festes forsvarlig for å unngå lekkasjer og skader.

Gulvbelegget bør utbedres slik at det blir tett, for å hindre fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Eldre overflater bør vurderes oppgradert for å sikre tilfredsstillende hygiene og funksjon.

Åpninger i gulvbelegget medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom med belegg på gulv og trepanel på vegger og i tak.
Frittstående toalett.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Løst toalett.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Toalettet bør festes forsvarlig for å unngå lekkasjer eller skader på gulv og omkringliggende konstruksjon. Løst toalett kan føre til vannskader og redusert funksjonalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

Løse vannrør og irr registreres på flere rørføringer.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Nærmere undersøkelse er nødvendig.

Løse vannrør bør festes og irrdannelser bør utbedres for å forhindre lekkasjer og videre korrosjon.
Trykkslag i anlegget bør undersøkes og utbedres av fagperson for å redusere risikoen for rørskader og vannlekkasjer.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og vannskader på bygningen.



Løse vannrør



Irr på rør

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



Eldre jernrør.

TG 2 Ventilasjon

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:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har flere varmtvannstanken.En på ca. 120 liter fra 2003 og en på 200 liter fra 2004

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- 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 for å redusere risiko for brann og elektriske feil.

Videre bør det vurderes utskifting av varmtvannstankene grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftsstans.

Tilstandsrapport

TG 3 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.

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

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.
   1950 Anlegget er oppgradert fortløpen opp igjennom årene
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?
   Ukjent
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?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   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 Siden det er registrert løse stikk og mangler nyere dokumentasjon på anlegget, bør det 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.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Løs kontakt



Nyer sikringskap



Samsvarserklæring fra ombygging

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarsler og brann slukker apparat ble registret under befaringen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000



Nyer slukkemiddel er ikke registert

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligg ingen informasjon om drens rundt boligen og en må påregne eldre drens system fra byggeår

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.

Forhøyede fuktverdier er målt i første etasje, noe som indikerer at dreneringen har svekket effekt.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Høye fuktverdier måles i gulv og vegger

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein samt støpte betongmurer i front av boligen

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er observert utglidning av støttemur mot trapp. Dette kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader. Tiltak for utbedring bør vurderes.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.
- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Utglidning av støttemur mot trapp bør utbedres for å gjenopprette stabiliteten og forhindre ytterligere skader på muren og omkringliggende konstruksjoner.
Manglende rekkverk eller annen sikring bør etableres for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt der det er høydeforskjeller.
Videre undersøkelser bør gjennomføres når muren er snøfri for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utglidning av støttemur

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri for å vurdere terrengforholdene og eventuelle tiltak mot vannansamling.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for fuktskader i kjeller og grunnmur, samt økt fare for vanninntrenging.

Siden eiendommen ligger i et ras- eller skredutsatt område, bør det også vurderes om det er behov for ytterligere sikringstiltak eller utredning av skredfare.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1950. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder på ledningene kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for kostbare reparasjoner eller utskiftninger.

TG 2 Oljetank

Det er oljetank

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det registreres oljeovn i boligen, men oljetanken er ikke lokalisert grunnet vinterforhold.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å lokalisere oljetanken når forholdene tillater det.
Manglende lokalisering av oljetanken medfører usikkerhet om tilstand og eventuelle lekkasjer, noe som kan medføre forurensningsfare og økonomiske konsekvenser.

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

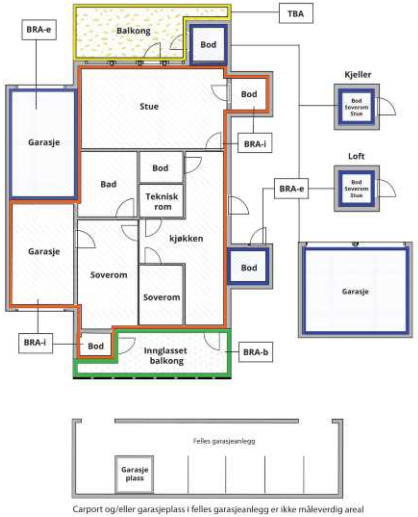
Hva er måleverdig areal?

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)
Loft	36			36		1	37
2 Etasje	61			61	5		61
1 Etasje	67			67			67
SUM	**164**				**5**	**1**	**165**
SUM BRA	**164**						

Romfordeling

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

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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det registeres innvendig forandringer i romløsninger i forhold til byggeår spesielt i andre etasje det våtrom er flyttet

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brannceller inndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke registert brannskille mellom enhetene

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	156	8

Kommentar

Enebolig

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Erik Kollerud Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	23	35		0	395.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fuglenesveien 15

Hjemmelshaver

Dual Invest AS, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like ved Fuglenesveien på Molla, med fin utsikt utover fjorden. Området har nærhet til skoler, barnehager, lekeområder, gode servicetilbud og fine rekreasjonsområder. Det er kort vei til Mellomvannet og Storvannet med naturskjønne omgivelser. I tillegg ligger Hammerfest stadion med både fotball- og friidrettsbane i gangavstand fra boligen.

Mollafjæra er nylig oppgradert og fremstår som en strandperle. Fjæra blir brukt til tur og lek hele året, og det er utplassert benker slik at du kan nyte utsikten over havet og fuglelivet i vannkanten. Byen byr også på treningssenter, og du kan svømme i Isbjørnhallen. Det er også en fin søndagstur opp til Salen, med imponerende utsikt over bukten, sundet, samt naboøyene Sørøya og Seiland.

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 396 m²
Eiendommen ligger like ved Fuglenesveien, og tomta er skrånende mot sydvest med utsikt mot fjorden. Hagen har gress, trær og diverse beplantning, og det er trapp ned til fortauet

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst forhold er ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	17.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	18.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fuglenesveien 15 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 35
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

SIGNICAT

Selgers egenerklæring(komprimert).pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Hansen, Erik Kollerud	BANKID	2026-01-19 10:27

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Forsikring: NO 915 651 232
Hammersborggata 8 , 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1: fornavn og etternavn: DUAL INVEST AS

SELGER 2: fornavn og etternavn:

Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her:

☑ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: FUGLENESVEIEN 15 | Postnummer: 9600 | Sted: HAMMERFEST

Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☐ Ja ☑ Nei | Årst og måneden du overtok boligen: DESEMBER 2017

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 42 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☑ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja" ☐ Ja ☑ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig:
Kjenner du boligen?	☐ Ja ☑ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 42 på side 9.	

Selgers initialer:

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Erik Kollerud

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil / skader på bad eller våtrom? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkyndig ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tetteslikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tetteslikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkyndig ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer: .....

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkyndig ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkyndig ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer: .....

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Erik Kollerud

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Erik Kollerud

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hva det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller gjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hva det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hva det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkjent ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabilt? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hva det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Salg av bolig

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkjent ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hva det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkjent ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hva det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagkjent ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Erik Kollerud

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Erik Kollerud

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Erik Kollerud

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Erik Kollerud

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Erik Kollerud

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen
Salg av bolig

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☐ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Tilleggskommentarer

42. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

– Boligen selges med leie forhold.

Selgers initialer:

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Erik Kollerud

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☐ Nei	☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene	
☑ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.				

Signatur

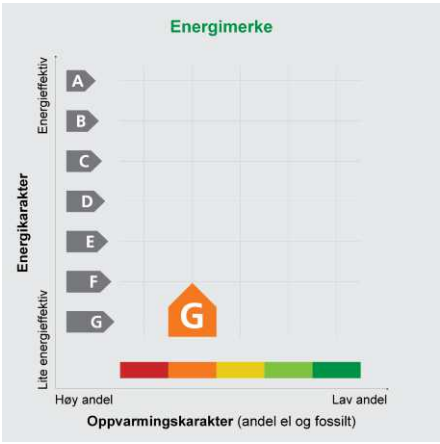
SELGER 1: sted	SELGER 1: dato	SELGER 1: underskrift
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hansen, Erik Kollerud

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Fuglenesveien 15
Postnr	9600
Sted	HAMMERFEST
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	23
Bnr.	35
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	192391342
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-808901
Dato	30.08.2017



Eier	HAMMERFEST KOMMUNE
Innmeldt av	Noomi Westli

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold 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**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 med utleiedel
Byggeår:	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	174
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
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: Fuglenesveien 15
Postnr/Sted: 9600 HAMMERFEST
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 30.08.2017 12:49:53
Energimerkenummer: A2017-808901
Ansvarlig for energiattesten: HAMMERFEST KOMMUNE
Energimerking er utført av: Noomi Westli

Gnr: 23
Bnr: 35
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnr: 192391342

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 grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

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: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 8: Isolere loftsluke

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

Tiltak 9: 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 10: 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 elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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

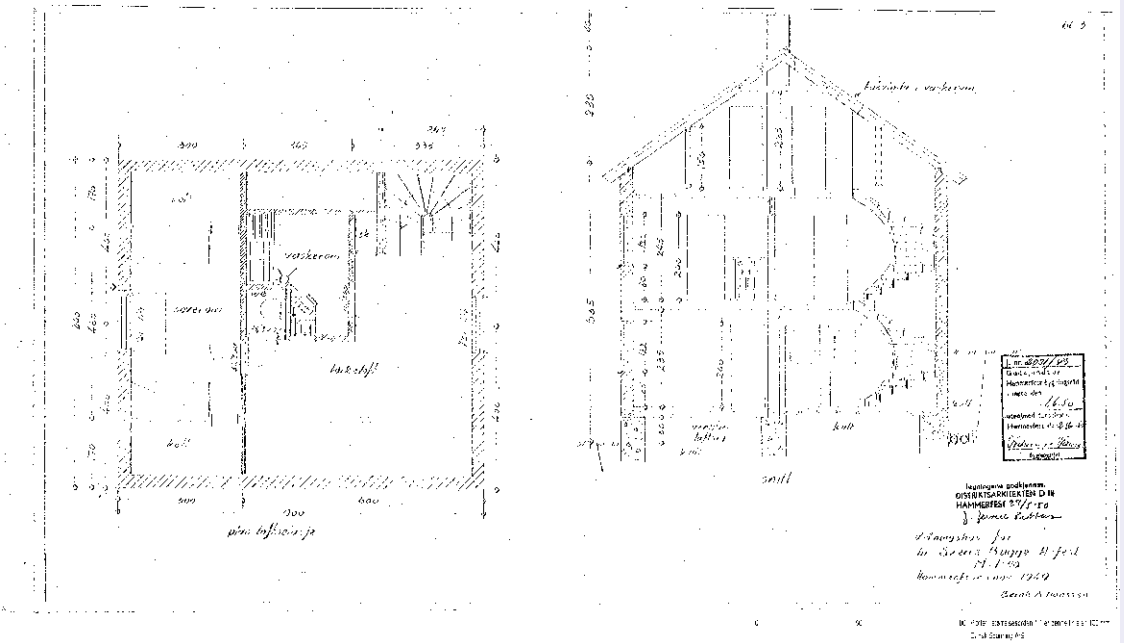
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

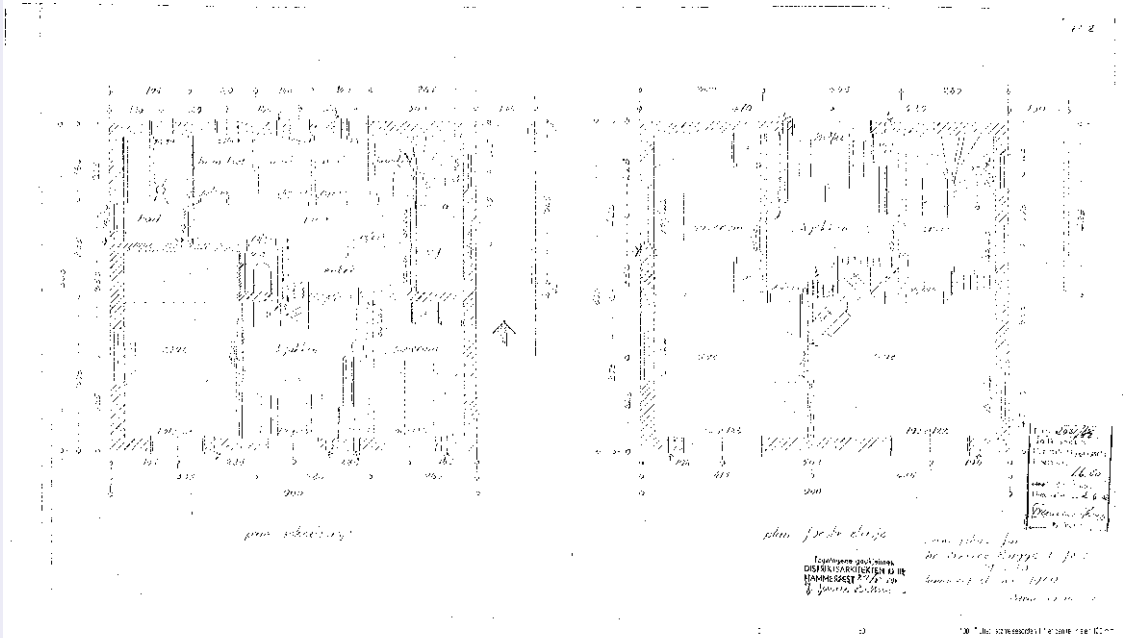
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

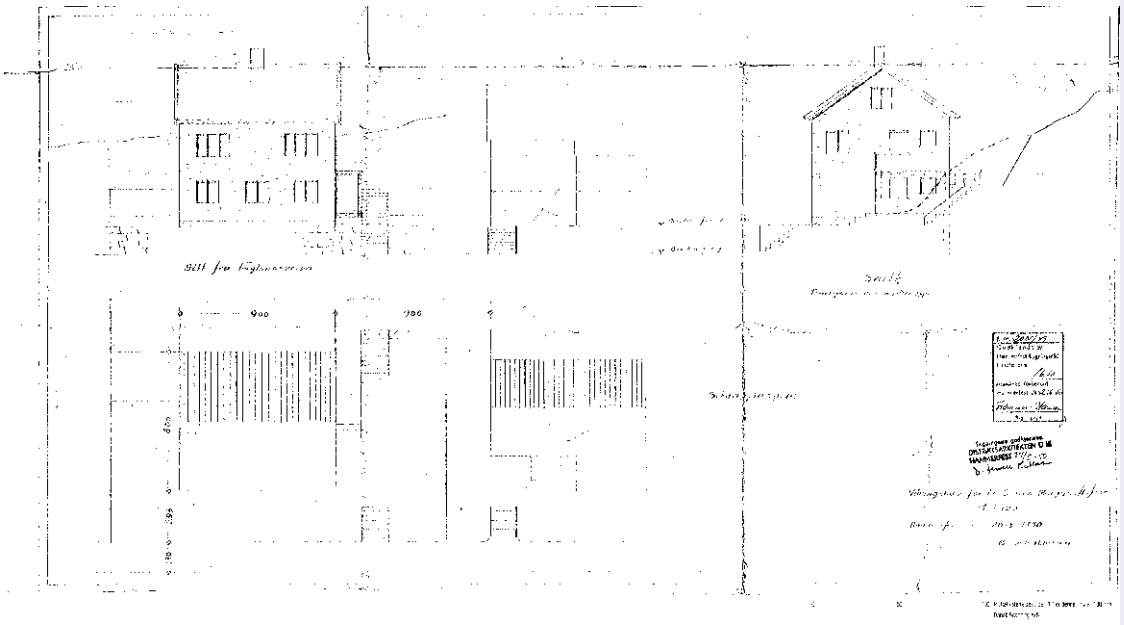
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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







Fr-H/BJ.

Herr Sverre Bugge,
Fuglenesvegen 15,
Hammerfest.

Ad.: Innflytningstillatelse for Fuglenesvegen 15.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 30. nov.d.å. meddeles herved innflytningstillatelse for Fuglenesvegen 15, i henhold til bygningslovens § 142 pkt. 8, på betingelse av helserådets og brannsynets tillatelse.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Utvendig trapp pusses.
2. Maler og tapetserarbeide gjøres ferdig.
3. Resterende elektrikkerarbeide fullføres.
4. Rom på loft gjøres ferdig.

Hammerfest, den 1. desember 1950

Frannes - Hansen
byingeniør

Gjenpart for Distriktsarkitekten D.III.
Den Norske Stats Husbank
T.Normann Eriksen.

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	FUGLENESVEIEN 015 M0684	Beregnet areal	395.7
Etablert dato	22.10.1938	Historisk oppgitt areal	396
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	23/35
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/35
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 3/35/0/0		23/35
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	22.10.1938			23/35

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843906.65	377867.31	0	Ja	395.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			
[redacted]	[redacted]	[redacted]	

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAMMERFEST KOMMUNE S964830533	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	Postboks 1224	

Adresse

Vegadresse: Fuglenesveien 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9600 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	109 Molla	Tettsted	8501 Hammerfest

Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192391342		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	01.12.1950

1: Bygning 192391342: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 01.12.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	144
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	144
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	162
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	162
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	72
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.11.1949	04.06.2013	
Ferdigattest	01.12.1950	04.06.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fuglenesveien 15	H0201	23/35	106	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Fuglenesveien 15	H0101	23/35	38	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	17	0	17	18	0	18
H02	1	64	0	64	72	0	72
H01	1	63	0	63	72	0	72

101

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

FUGLENESVEGEN 15.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Lördag den 14. august 1958 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: Fuglenesvegen 15 (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 A. Bergland.
Ved forretningen møtte:1)
Sverre Bugge som er tildelt Fuglenesvegen 15.
For nabo Edv. Hansen, Fuglenesvegen 11 møtte Turid Hansen.
For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

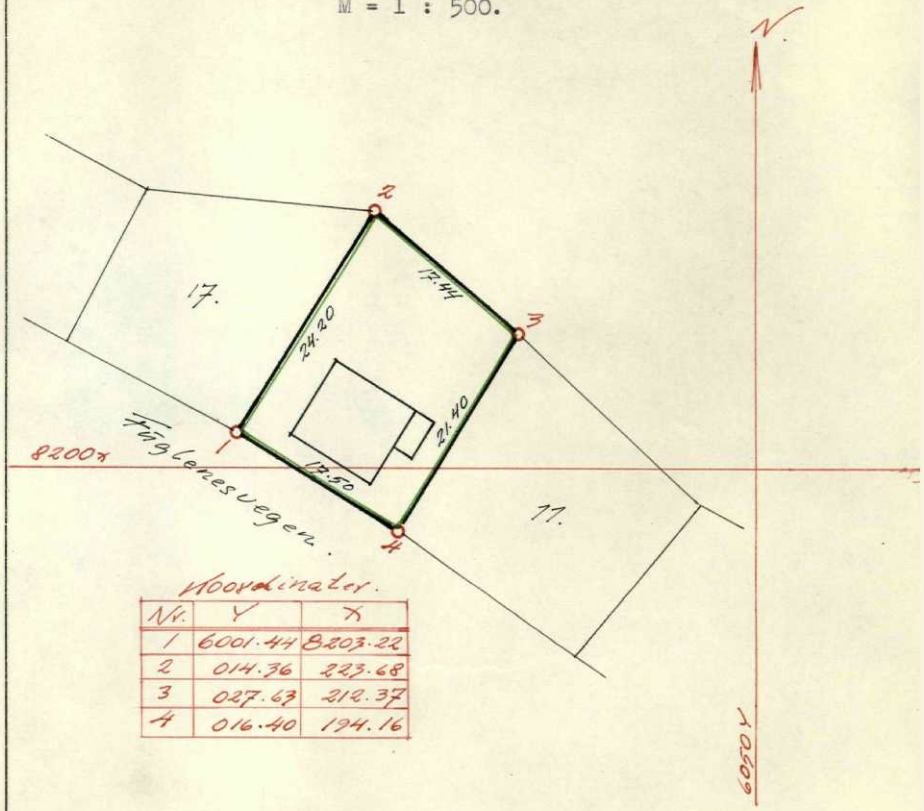
[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist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

Grensene fantes mot nordvest 24,20 m., mot nordöst 17,44 m., mot sydöst 21,40 m., mot sydvest 17,50 m.
Arealet er beregnet til 396 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

A. Bergland.
kartvitne.

Framnes-Hansen.
oppm.sjef.

K A R T
over Fuglenesvegen 15.
M = 1 : 500.



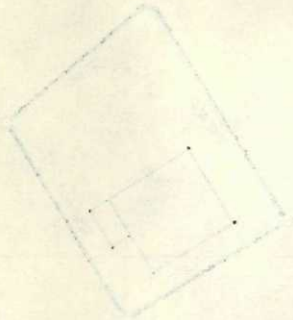
Koordinater.

Nr.	Y	X
1	6001.44	8203.22
2	014.36	223.68
3	027.63	212.37
4	016.40	194.16

Påtegning: [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 659 den 8/4 1959
Ført inn i grunnboken / personregisteret
Heftelser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

matr. nr. 684



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

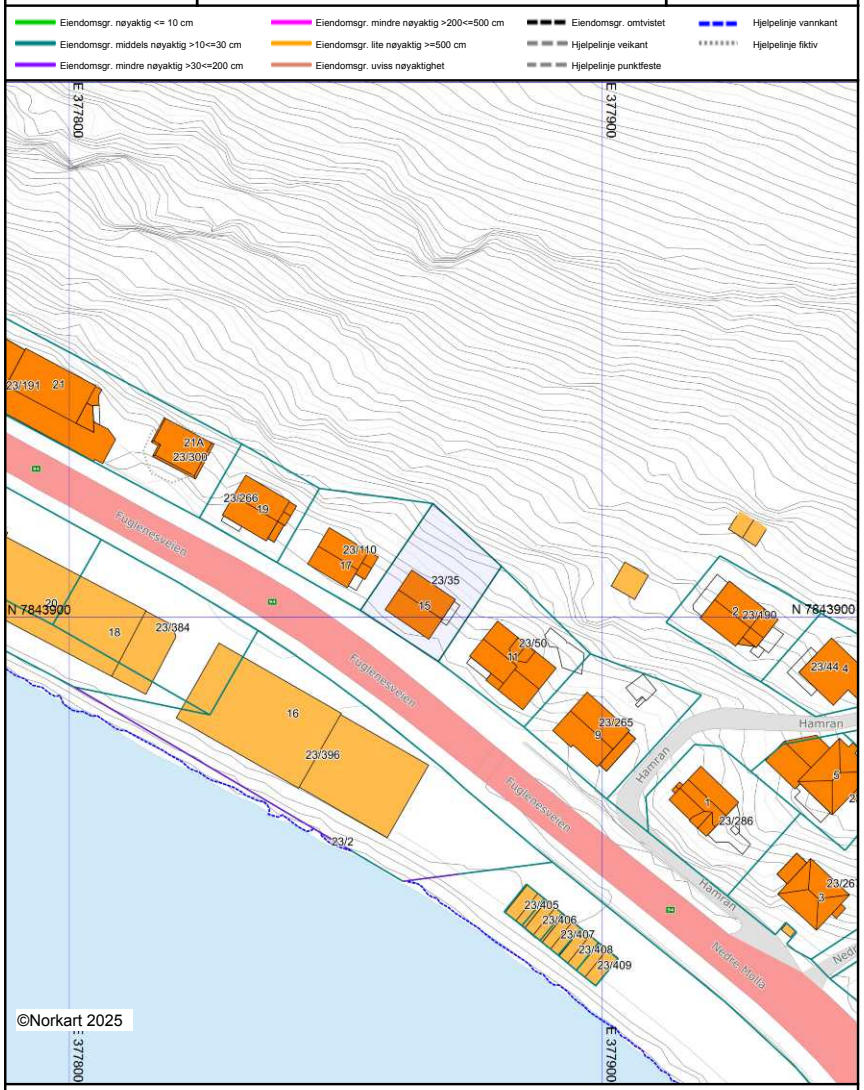
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/35
Adresse: Fuglenesveien 15
Dato: 11.12.2025
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: 11.12.2025

Oversiktskart for eiendom 5603 - 23/35//



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.

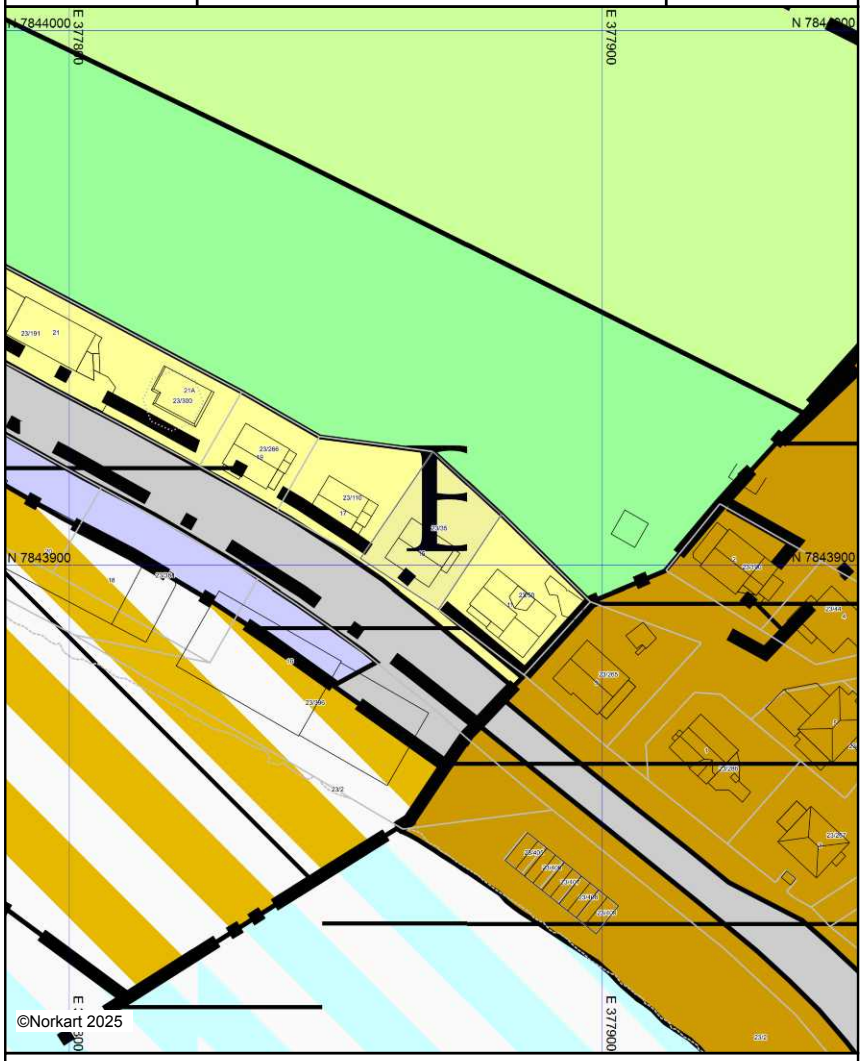
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/35
Adresse: Fuglenesveien 15
Utskriftsdato: 11.12.2025
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
Sentrumsformål - nåværende
Forretning - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
Sikringsone - Andre sikringssoner
Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Gjennomføringgrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Abc Påskrift områdenavn

Returneres til

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Underfestenr
2004	Hammerfest	23	35		

Beskaffenhet

[x] 1 Bebygd 1) [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?

[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
964830533	Hammerfest kommune	1/1

3. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
[redacted]	Bjørn Andreassen	1/1

4. Festeavgift pr år

Kr 515,00

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften 3)

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

[ ] Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet

[ ] Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst 4)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester.

Tomteverdien er anslått til kr 180.000,- og er inkludert i kjøpesummen.

Noter:

1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht tomtefesteloven (§ 12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

8. Rettigheter og vilkår

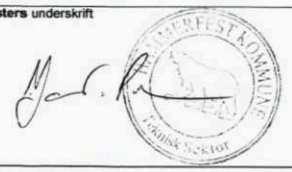
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	[ ] Kartforretning/målebrev	Datert:
	[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert: hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	[x] Festeren har rett til å innløse tomten etter 30 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.	
	[ ] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.	
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.	
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.	
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).	
Tvister etc	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.	
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses)		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted	Dato
Hammerfest	08.09.2004

Bortfesters underskrift



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hammerfest kommune

Jan Tor Pedersen

Sektorleder

Sted	Dato
Hammerfest	08.09.2004

Festers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bjørn Andreassen

FUGLENESVEIEN 15

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mollafjæra Linje 30, 32, 33, 34, 258	1 min 0.1 km
Hammerfest lufthavn	3 min
Alta lufthavn	1 t 52 min

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	2 min 1.3 km
Baksalen skole (1-7 kl.) 292 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	2 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	3 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

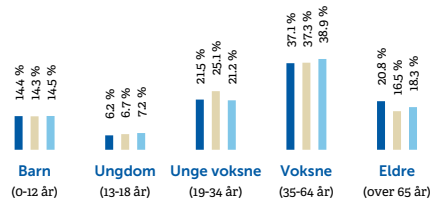
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	10 min 0.9 km
Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 1.7 km
Radioen barnehage (0-5 år) 32 barn	3 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	1 min 0.5 km
Coop Prix Fuglenes PostNord	2 min 1.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 77/100

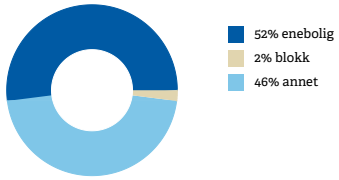
STØYNIVÅET

Lite støynivå 73/100

SPORT

Breilia skole Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Fuglenes skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 1.4 km
Feel24 Hammerfest	0 min
Gym1 Hammerfest	3 min

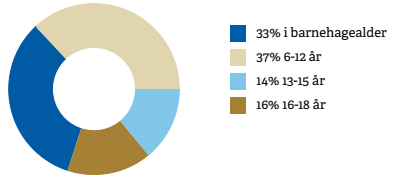
BOLIGMASSE



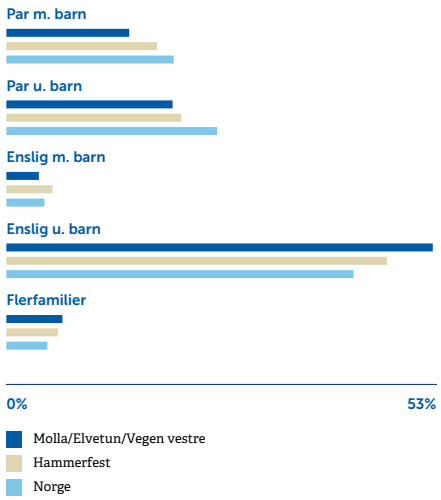
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	2 min
Apotek 1 Hammerfest	2 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



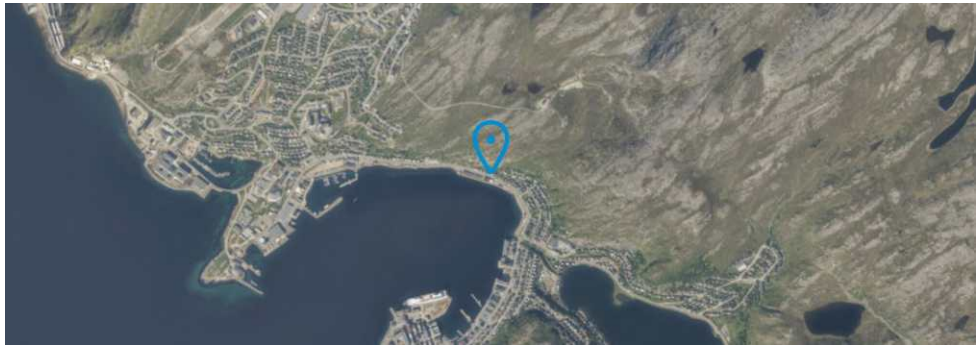
FAMILIESAMMENSETNING

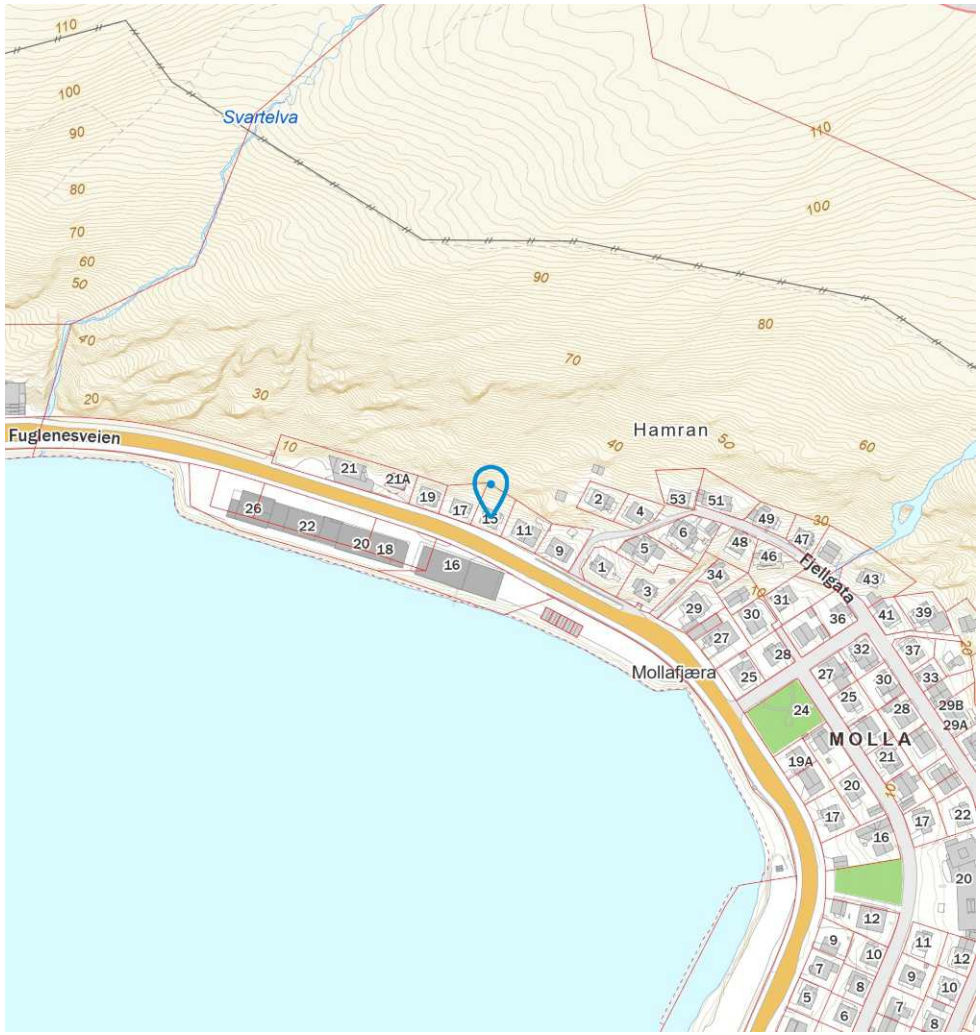


SIVILSTAND

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

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





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

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

Boligkjøperforsikring

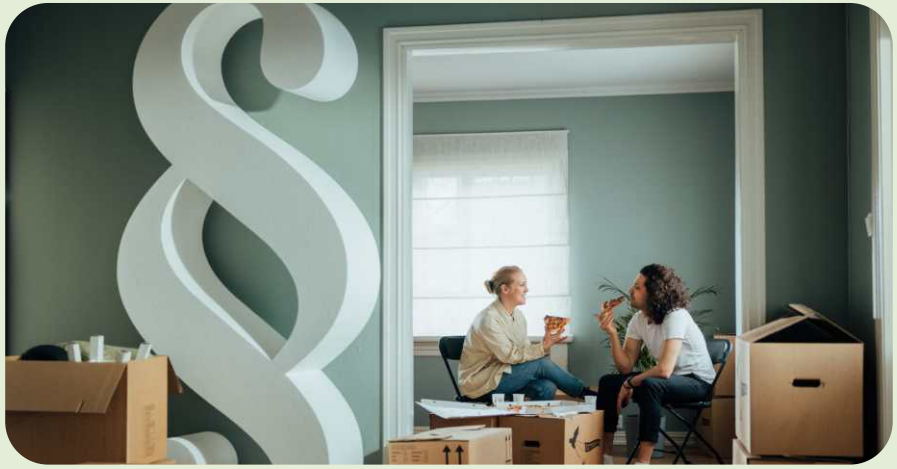
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

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: 4250204 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Fuglenesveien 15, 9600 Hammerfest.
Gnr. 23, Bnr. 35, 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: 4250204
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.01.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no