

Velkommen til

Hamran 2
9600 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hamran 2
9600 Hammerfest

Enebolig | Spektakulær sjøutsikt | Hybel | Store terrasser | Garasje | Sentralt i Hammerfest

Velkommen til Hamran 2! En innholdsrik enebolig med utleiedel og nydelig utsikt over innseilingen til Hammerfest.

Dette er en bolig som har blitt jevnlig vedlikeholdt og modernisert over tid, og som byr på stor fleksibilitet. Hoveddelen er fordelt over første etasje og loft, med en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken. Her kan du nyte den flotte sjøutsikten fra spisebordet eller slappe av ved den lune vedovnen. Kjelleretasjen inneholder en egen utleiedel med stue/kjøkken, bad og soverom, noe som gir gode muligheter for leieinntekter. Boligen ligger i et etablert boligområde med kort vei til både sentrum og rekreasjonsområder, og busstoppet Mollafjæra er bare ett minutt unna.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 900 000
Omkostninger	kr	98 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 590
BRA/BRA-i		225 m² / 117 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1957
Tomt		378 m² festet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hamran 2, 9600 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 190 og Gnr. 23, Bnr. 407, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 900 000,-
Omkostninger	kr	98 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 015 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 97 500,-

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

Sum omkostninger kr 98 590,- 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 28 904,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn, festeavgift og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 117 m²
BRA - e: 108 m²
BRA totalt: 225 m²
TBA: 76 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft: 29 m²,
1: 76 m²,
Kjeller: 73 m²

Bod
Etasje: 24 m²

Garasje
Etasje: 23 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har garasje i garasjerekke, utstyrt med leddet stålport. Garasjen har eget gårds og bruks nr som er 23/407 i Hammerfest Kommune. Øvrig parkering etter området gjeldende bestemmelser.

Tomt
Tomtestørrelse er 378 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger og gjelder begge eiendommene.

Garasje tomt er beregnet til 28,9 kvm ihht. Hammerfest kommune

Tomten er opparbeidet med veranda-plater og støttemurer, med et mindre grøntareal foran og bak huset. Boligen ligger på et forholdsvis slett område med skrående tomt i bakkant.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering:
Boligens drenssystem er fra oppføringsåret. Ingen ytterligere opplysninger om drenering er gitt.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren er utbedret og forankret i fjellet etter tidligere utsig, før støttemurer ble etablert.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein. Betongsteinmurer er fra 2015.

Terrengforhold:
Boligen ligger på forholdsvis slett område med skrående tomt i bakkant av boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Alder på vann- og avløpsrør er ukjent.

Boligtomt:
Bortfester: Hammerfest kommune
Kontraktsdato: 18.02.1992 - 18.02.2072
Festeavgift: 406,- pr år (inkl. i kommunale avgifter)

Garasjetomt:
Bortfester: Hammerfest kommune
Kontraktsdato: 12.02.2008 ingen utløpsdato
Festeavgiften er 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.
Bortfester: Hammerfest kommune

Byggeår
1957 ifølge takstmann. Tilbygg fra 1987 Garasje har byggeår ca. 2005 Utebod bygget i 2016. Bud ved fjell bygget i 2002.

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

Loft
BRA-i 29 m²: Trappegang, bad, soverom.

1. etasje
BRA-i 76 m²: Trapperom, stue, kjøkken, soverom, bod, vaskerom.

Kjeller
BRA-i 12 m²: Bod, stue/kjøkken, bad, soverom, gang.
BRA-e 61 m²: Trapperom, bod.

Veranda på ca. 26 m² med utgang fra 1. etasje, og veranda på ca. 44 m² ved kjeller. Boligen har i tillegg flere uspesifiserte markterrasser.

Eiendommen har tre frittstående bygninger: to boder på henholdsvis 15 m² og 9 m² BRA-e, samt en garasje på 23 m² BRA-e.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 28.04.1953 (original), 04.09.1987 (tilbygg) og 22.09.2005 (garasje).

Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente tegninger. Loftet er i dag innredet med trappegang, bad og soverom, I følge kommunen mangler godkjente plantegninger på loftet i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette. Hovedetasje består i dag av kjøkken, stue, soverom, bad og bod. På tegninger fra ombygging datert i 1987 er i dag kjøkkenet flyttet inn i stue, to soverom er gjort om til stue, kjølerom er gjort om til bad og bod og arbeidsrom fungerer som soverom. Utleidelen i underetasjen består av stue/kjøkken, soverom og bad. Her er bad omgjort til soverom, og soverom tatt inn i stue/kjøkken Overnevnte innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

Det er oppført to frittstående boder på eiendommen som er bygget utenfor tomtegrensene. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Og der foreligger ikke noen tinglyst avtale med grunneier. Oppføring av slike bygninger i strid med avstandskrav og tomtegrenser er normalt søknadspliktig. Kjøper overtar risiko og ansvar for overnevnte. Det er oppført støttemur og terrasse på eiendommen, disse er ikke dokumentert omsøkt og kjøper overtar risiko og ansvar for disse.

Standard
Enebolig fra 1957 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet ble modernisert i 2010 og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut. Det er registrert overflateavvik på benkeplate og innredning.

Kjøkken kjeller (hybeldel):
Kjøkkenet i hybeldelen ble modernisert i 2015 og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut. Det er registrert skader på overflater og innredning utover normal slitasjegrad, herunder fuktsvelling i skrog ved kjøleskap, skade på koketopp, fuktsvelling i benkeplate og manglende kantlist på lyslist mot vifte.

Bad loft:
Badet på loftet ble modernisert i 2008. Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Innredningen består av nedfelt servant, toalett og dusjkabinett, samt to vegghengte skap. Det er mekanisk avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov, blant annet knyttet til fallforhold til sluk, tettesjikt og ventilasjon.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet inneholder servantskap, toalett og rørføringer for vaskemaskin. Gulvet har belegg. Vaskerommet tilfredsstiller ikke krav til tetthet etter dagens standard og har et oppgraderingsbehov.

Bad kjeller (hybeldel):
Badet i hybeldelen har trepanel og baderomsplater på vegg, samt belegg på gulv. Det har nyere baderomsinnredning og dusjkabinett. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Trepanel og malte plater.
Himling: Malte plater og trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i rom under terreng er oppforet og med laminat.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Innvendige trapper:
Boligen har en malt tretrapp med belegg i trinn.

Innvendige dører:
Innvendige dører har trekarmer samt formpressede dørblader i hvit fabrikkmalt utførelse.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Badet på loftet har mekanisk avtrekk. Kjøkkenene har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Boligen har to stk. 200 liters varmtvannstanker, én til hver enhet. Eldste tank er fra 1992.

Elektrisk anlegg:
Boligen har to el-skap med automatsikringer. Fordelingsnettet er dels åpent og dels skjult. Det elektriske anlegget er fra 1957 og har blitt jevnlig oppgradert gjennom årene. Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 1999.

Branntekniske forhold:
Det er registrert avvik i rømningsveier og tegn på avvik i branncelleinndeling ut fra dagens byggtekniske forskrift.

Lagring:
Innvendig bod i 1. etasje. Bod i kjeller med betongvegger og gulv. Ekstern bod (oppført 2016): Kald bod på påler av tre med trebjelkelag og tregulv. Vegger av bindingsverk med stående utvendig kledning. Pulttak med papptekking. Enkel boddør og 2-lags vinduer. Begge de frittstående bodene er oppført utenfor tomtegrensene og uten byggesøknad. Ekstern bod (oppført 2002): Kald bod med gulv av naturlig terreng/stein og veranda i front på påler av tre. Vegger av bindingsverk med liggende trekledning og fjellvegg i bakkant. Saltak med papptekking. Enkel boddør i tre og vinduer med 1-lags glass. Garasje (oppført 2005): Del av garasjerekke. Bygget med betong og avrettet puss på grunn. Yttervegger har mindre ringmur i betong med bindingsverk over, og fasaden er kledd med liggende trepanel. Saltak tekket med papp. Elektrisk anlegg med åpent fordelingsnett. Garasjen har en leddet stålport og en enkel tredør i langveggen.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking - tillbygg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er registrert hull i yttertekkingen flere steder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Det mangler takkrenner på baksiden av boligen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter og over 30 mm gjennom hele rommet. Avvik i gulvet i stuen i 1. etasje måles til over 40 mm. Avvik i soverom 1 måles til ca. 10 mm. Avvik i gulvet på soverom på loftet måles til over 75 mm. Avvik i etasjeskillet i 1. etasje måles til 90 mm.

- Innvendig - Rom under terreng: Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen. Det er ikke påvist fuktskader i dette området, men høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Tomteforhold - Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

- Våtrom - Loft bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Målinger viser motfall til sluk. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

- Våtrom - 1. etasje vaskerom - Generell: Våtrommet tilfredsstiller ikke krav til tetthet etter dagens standard og må oppgraderes for å tåle normal bruk.

- Våtrom - Kjeller bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert motfall på gulv samt knirk, sprekker i plateskjøter, trevirke som ikke tåler fukt, og usikker tetting rundt rørføringer i gulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er registrert rust på plateender og rundt pipe, samt stedvis bulker i taktekkingen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det mangler musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Det er værslitt og oppsprukket trevirke og trepaneler. Det er observert dype spikerhull i kledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Rustspikre er brukt på kasser.

- Utvendig - Takkonstruksjon/loft - 2: Hele takkonstruksjonen over tilbygget er gjenbygget og kan ikke vurderes. Det er registrert hull i yttertekking over igjenkledd loftkonstruksjon.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Noen glassruter er punktert eller sprukne, og det er tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre vindu på soverommet i kjelleren tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvei. Det er stedvis benyttet fugeskum på innvendig karm. Regnskjerm mangler stedvis over vinduer og dører. Omramming står ned mot beslag under vinduene.

- Utvendig - Dører: Karmene i dørene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det mangler utvendig regnskjerm på dør. Det er registrert fuktskader på verandadøren.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt og membran. Balkong og terrasse ligger over innredede boligrom, noe som gir økt fare for skader. Konstruksjonene har skjevheter.

- Utvendig - Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter. Værslitte materialer. Bratte tretrapper.

- Innvendig - Overflater: Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente, samt skader.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast stein har sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er registrert skjevheter i trappen.

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller det er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er indikasjoner på at drenering og tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater. Grunnmuren er utbedret og forankret i fjellet etter tidligere utsig, før støttemurer ble etablert.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og skjevheter i muren, samt manglende overflatetetting.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

- Våtrom - Loft bad - Overflater vegger og himling: Stedvis svake fuger. Mindre skade i takplater. Merker etter tidligere montasje.

- Våtrom - Loft bad - Sluk, membran og tettesjikt: Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er manglende sveising av vinylbelegg rundt rørgjennomføringen.

- Våtrom - Loft bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er brist i plasten og feil boring er observert på sanitærutstyret og innredningen.

- Våtrom - Loft bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

- Kjøkken - 1. etasje kjøkken - Overflater og innredning: Det er registrert overflateavvik, herunder svelling i benkeplateskjøt og sprekker i skjøter i plater over benkeplate.

- Kjøkken - Kjeller stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Fuktsvelling i skrog ved kjøleskap, skade på koketopp, fuktsvelling i benkeplate og manglende kantlist på lyslist mot vifte.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Innvendig - Krypkjeller: 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.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rømningsveier: Det er avvik i rømningsveier.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut fra dagens krav.
- Branncelleinndeling: Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut fra dagens byggtekniske forskrift.
- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rasfarlig område: Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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. 5: Faglært arbeid: Det ble byttet vinduer i 2010. Totalt ble 6 vinduer i stue-etasjen byttet, inkludert verandadøren, samt 1 vindu på soverom på loftet.

Pkt. 6: Vinduet på badet på loftet er punktert. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 7: Faglært arbeid: Garasjene ble tegnet og dimensjonert av Nyboloft i 2006, som fulgte opp byggingen slik at det ble gjort etter forskriftene. Ufaglært arbeid: Garasjene ble oppført på dugnad av de fem eierne i 2006.

Pkt. 8: Området foran boligen var opprinnelig bygd på løs masse med en stablet steinmur foran. Vibrasjoner fra anleggsarbeid i nærområdet på slutten av 1990-tallet og tidlig 2000-tall førte til at muren langsomt begynte å sige utover. I 2015 ble det utført faglært arbeid for å sikre huset: huset ble jekket opp og sikret med betongmur under og 10 meter lange stålstenger boret inn i fjellet. Det ble i tillegg bygget to murer i to etasjer og fylt med 140 kubikkmeter grus, samt laget en vei ned fra tomten.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Pipen ble dekket med dekorstein i 2010.

Pkt. 21: Det finnes en oljetank på eiendommen. Den har ikke vært mulig å fjerne på grunn av vanskelig tilgjengelighet. Det er ikke innhentet kommunal tillatelse til at tanken kan bli liggende.

Pkt. 23: Faglært arbeid: I forbindelse med oppussing av 2. etasje med stue og kjøkken i 2010 ble det elektriske anlegget lagt nytt til nytt sikringsskap i kjeller. Hovedinntakskabelen ble flyttet fra loftet til baksiden av huset og rett inn til sikringsskapet.

Pkt. 26: Støttemur og terrasse ble oppført i 2015. Tiltaket er godkjent av kommunen.

Pkt. 29: Det var et snøras på eiendommen i ca. 1989. Det er nå bygget snø- og steinskredgjerder over huset.

Pkt. 30: Eiendommen har en leilighet med egen inngang. Utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 31: Boligen består av flere selvstendige boenheter. Alle boenhetene er godkjent av kommunen. Leiligheten har eget seksjonsnummer U0101.

Pkt. 32: Det ble utført radonmåling i leiligheten midt på 2000-tallet med hjelp fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Det ble ikke registrert skadelige doser på det tidspunktet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Deler av verandaen danner yttertakkonstruksjon over 1. etasje, og er tekket med papp eller lignende under trelemmer av impregnerte materialer. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre over tilbygg.

Nedløp og beslag:
Takavrenning mot utvendige taknedløp. Takrenner og taknedløp i sort plast.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Røstvegg mot nord fikk ny kledning i 2025.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer ble byttet i 2010.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Begge ytterdører ble byttet i 2018 og en verandadør ble byttet i 2010.

Balkonger/terrasser:
Verandaen er fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Deler av verandaen danner yttertakkonstruksjon over 1. etasje, og er tekket med papp eller lignende under trelemmer av impregnerte materialer. Verandaen ble fornyet i 2015. Boligen har i tillegg flere markterrasser. Totalt terrasse- og balkongareal er 70 m².

Utvendige trapper:
Boligen har flere utvendige trapper ved inngangsparti av trematerialer.

Bod:
Kald bod oppført i 2016. Bygget er oppført på påler av tre med trebjelkelag og tregulv. Vegger av bindingsverk med stående utvendig kledning. Pulttak med papptekking. Enkel boddør og 2-lags vinduer.

Bod:
Kald bod oppført i 2002. Gulv av naturlig terreng/stein samt veranda i front på påler av tre. Vegger av bindingsverk med liggende trekledning samt fjellvegg i bakkant. Saltak med papptekking. Enkel boddør i tre og vinduer med 1-lags glass.

Garasje:
Garasjerekke bygget i 2005. Bygget med betong og avrettet puss på grunn. Ytterveggene har mindre ringmur i betong med bindingsverk over, og fasaden er kledd med liggende trepanel. Taket er et saltak tekket med papp. Garasjen har en leddet stålport og en enkel tredør i langveggen.

Beliggenhet
Med adresse i Hamran 2 bor du høyt og fritt i Molla, med en enestående utsikt over innseilingen til Hammerfest og sentrum. Fra terrassen og stuevinduene kan du følge med på båtlivet og de skiftende lysforholdene gjennom dagen - et levende skue som forandrer seg med årstidene. Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener. Rett bak huset starter terrenget som leder opp mot byfjellet Hamran, med turmuligheter året rundt. Samtidig er hverdagslogistikken enkel. Dagligvarehandelen gjøres hos Coop Extra Bryggen, kun en kort spasertur unna. Breilia ungdomsskole ligger også i gangavstand, mens Fuglenes barneskole, Hammerfest videregående skole og flere barnehager er en rask kjøretur fra boligen.

Området er godt tilknyttet resten av byen. Busstoppet Mollafjæra er bare et par minutters gange unna, med hyppige avganger. For den som reiser, ligger Hammerfest lufthavn kun fire minutter unna med bil. Treningssenteret Feel24 er også like i nærheten. Her har du fordelen av å bo tilbaketrukket med umiddelbar tilgang til natur, samtidig som sentrums fasiliteter er lett tilgjengelige.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det er utstedt innflytningstillatelse med betingelser for ferdigattest for Hamran 2, datert 06.11.1957. Kopi av denne følger vedlagt. Det er satt følgende betingelser i tillatelsen:
- Beslag legges på balkong.
- Pipebeslag monteres.
- Taket forsynes med to lag papp.
- Bygget males utvendig.

Boligen er oppført ca 1957, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det foreligger byggetillatelse for tilbygg på 17,5 m² i 2 etasjer på Hamran 2, datert 04.09.1987. Kopi av denne følger vedlagt. Tilbygget skal benyttes som inngangsparti for to leiligheter, boder, kjølerom og arbeidsrom, samt veranda. Som vilkår er det oppgitt at ansvarshavende må godkjennes av bygningsrådet før arbeidet tar til. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Garasje:
Det foreligger godkjente tegninger for et frittstående garasjeanlegg, godkjent av kommunen

22.09.2005. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. I matrikkelen er bygningens status registrert som "Meldingssak tiltak fullført" med dato 06.11.2009.

Boder:
Ifølge tilstandsrapporten er eiendommens to frittstående boder (oppført henholdsvis i 2002 og 2016) bygget utenfor tomtegrensene. Det foreligger ikke dokumentasjon på eiendommens to boder. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Støttemur og terrasse: Her er oppført støttemur og terrasse på eiendommen. Disser oppført uten dokumentert byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring 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 er registrert en oljetank av ukjent type på eiendommen, og det foreligger krav om sanering av denne.

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 oljetyrte 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.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Boligen består av to boenheter.

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for beboelse. Hybel del i boligen er p.t leid ut for kr 9500 pr mnd. Inkludert strøm, internett, møblering og parkering. Med 3 mnd. gjensidig oppsigelsestid. Leieforholdet følger handelen.

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 gnr. 23/190 er i reguleringsplanen «Hammerfest Sentrum» (plan-ID 20030006), vedtatt 04.09.2003, regulert til konsentrert småhusbebyggelse (felt S.B.31). Planen regulerer også delarealer på eiendommen til rasfare (felt S Fare 2) og offentlig friområde (felt S.FR.19). Eiendommen gnr. 23/407 er i sin helhet regulert til offentlig friområde (felt S.FR.20) i samme plan.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering «Rv94 Jansvannet - Fuglenes» (plan-ID 20140005), vedtatt 12.11.2015. Planen er en infrastrukturplan som regulerer et delareal på 11 m² av gnr. 23/190 til annen veggrunn - tekniske anlegg over bakken, og et delareal på 350 m² til samme formål under bakken.

Eiendommen omfattes av «Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025» (plan-ID 20130002), vedtatt 19.06.2014. Arealbruken er i planen avsatt til sentrumsformål (nåværende).

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner og fareområder:
- Fareområde S Fare 2: Rasfare. Området er i reguleringsplanen «Hammerfest Sentrum» avsatt som fareområde for ras. Dette er en eldre plandesignasjon etter plan- og bygningsloven av 1985.
- Hensynssone H910: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Sonen er fastsatt i kommunedelplanen og innebærer at eldre reguleringsplan for Hammerfest Sentrum (20030006) fortsatt er gjeldende for eiendommen.
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner. Sonen er fastsatt i kommunedelplanen og er knyttet til planlagt omkjøringsveg for RV 94 som går i tunnel.
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner. Sonen er fastsatt i detaljreguleringen for Rv94 og gjelder sikring av tunnel. Før det i sikringssonen tillates utført sprengning, boring i fjell, peleramming eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller på annen måte kan skade tunnelen, kreves tillatelse fra Statens vegvesen. Statens vegvesen kan sette krav til maksimale rystelser.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 822 530,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 290 120,-.

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.

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

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

Eier
Rune Milch Johnsen

Heftelser og servitutter
Urådighet
Dagboknr.: 752
Dato: 27.02.1992
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2561
Dato: 27.10.1956

Registrering av grunn

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 752
Dato: 27.02.1992
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,86
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

NYE VILKÅR - FESTE
Dagboknr.: 1444
Dato: 07.06.1999
Festetid: 80 år

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 194871
Dato: 06.03.2008
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser

Registrering av grunn
Dagboknr.: 765524
Dato: 26.09.2007
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,6 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper er følgende avtalt. Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 20.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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 13-06-2026 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 13.06.2026
- Selgers egenerklæring, datert 10.06.2026
- Innflyttingstillatelse, datert 06.11.1957
- Kommuneplankart, datert 11.05.2026
- Byggemelding og tegninger tilbygg, datert 04.09.1987
- Målebrev bolig, datert 14.08.1958
- Målebrev garasje, datert 19.09.2007
- Grunnkart bolig, datert 11.05.2026
- Grunnkart garasje, datert 11.05.2026
- Byggetegninger,datert 24.03.1955
- Byggetegnigner garasje, datert 22.09.2005
- Festekontrakt garasje, datert 12.02.2008
- Festekontrakt bolig, datert 18.02.1992
- Matrikkelutskrift, datert 11.05.2026
- Energimerking, datert 23.06.2026
- Nabolagsprofil

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

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

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

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

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

Plantegning



Plantegning

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

Notater







Fra stuen kan du nyte utsikten mot sjøen og bylivet.



Romslig soverom på loftet med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn og ventilator med avtrekk ut.



Rommet har mekanisk avtrekk for ventilasjon.

HAMRAN 2

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Mollafjæra Linje 30, 32, 33, 34, 258	**1 min** 0.1 km
Hammerfest lufthavn	**4 min**
Alta lufthavn	**1 t 52 min**

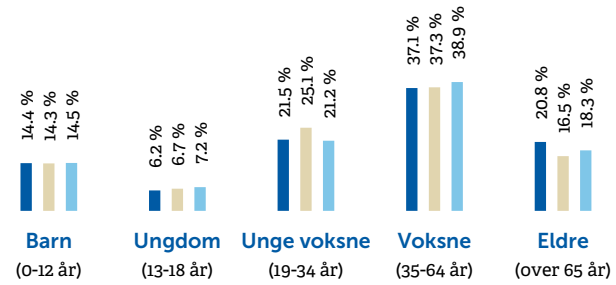
SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	**2 min** 1.5 km
Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	**21 min** 1.8 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**5 min** 0.5 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**2 min** 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	**3 min**

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) 77 barn	**9 min** 0.8 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	**3 min** 1.9 km
Radioen barnehage (0-5 år) 34 barn	**3 min** 2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	**1 min** 0.5 km
Bunnpris Nissensenteret	**2 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 77/100

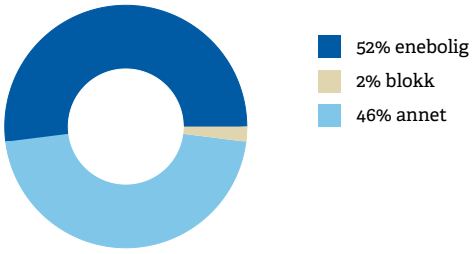
STØYNIVÅET

Lite støynivå 73/100

SPORT

Breilia skole Aktivitetshall	5 min 0.5 km
Fuglenes skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 1.6 km
Feel24 Hammerfest	1 min
Gym1 Hammerfest	23 min

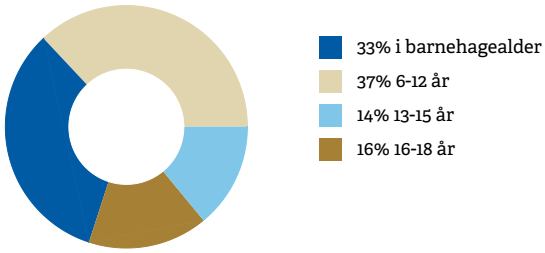
BOLIGMASSE



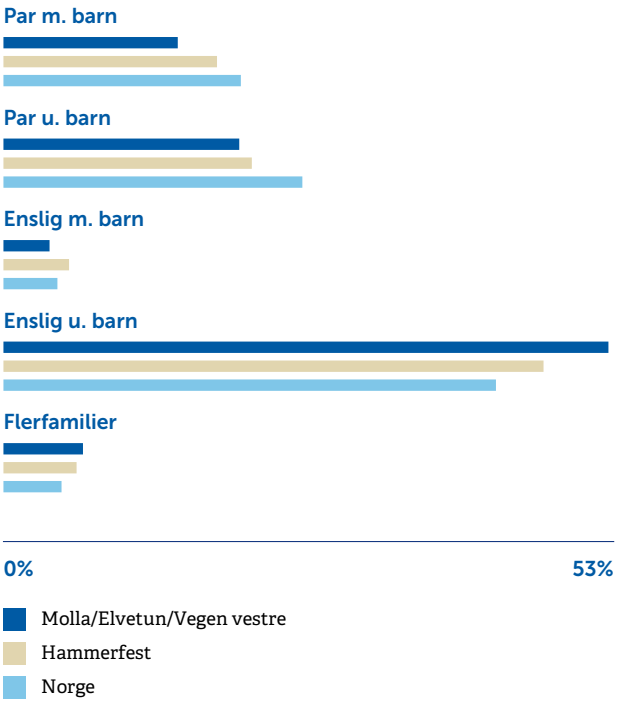
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	21 min
Apotek 1 Hammerfest	2 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



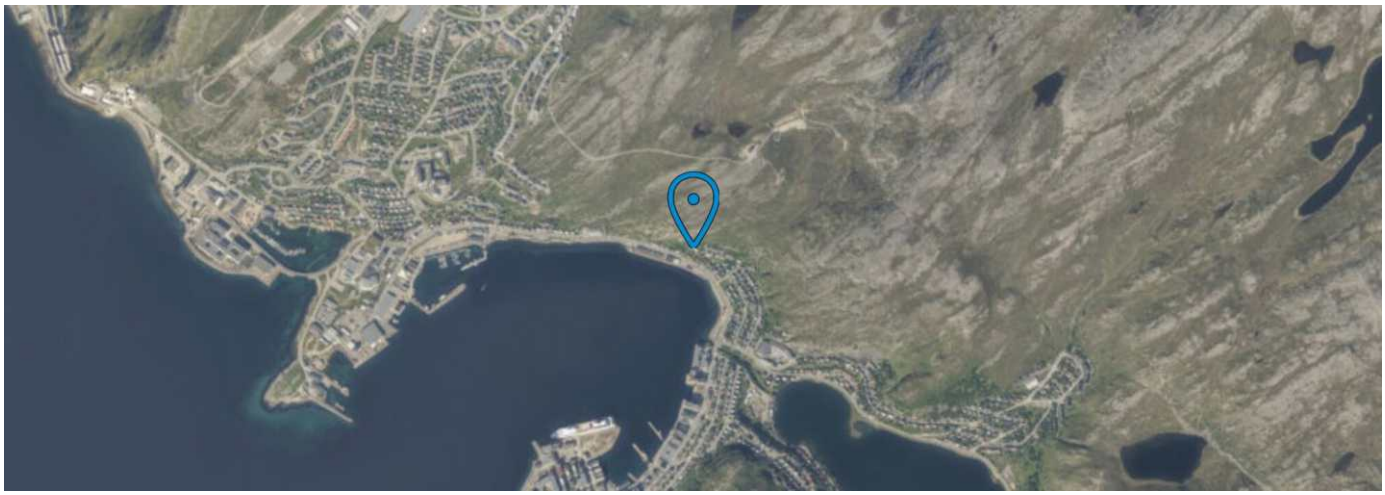
FAMILIESAMMENSETNING

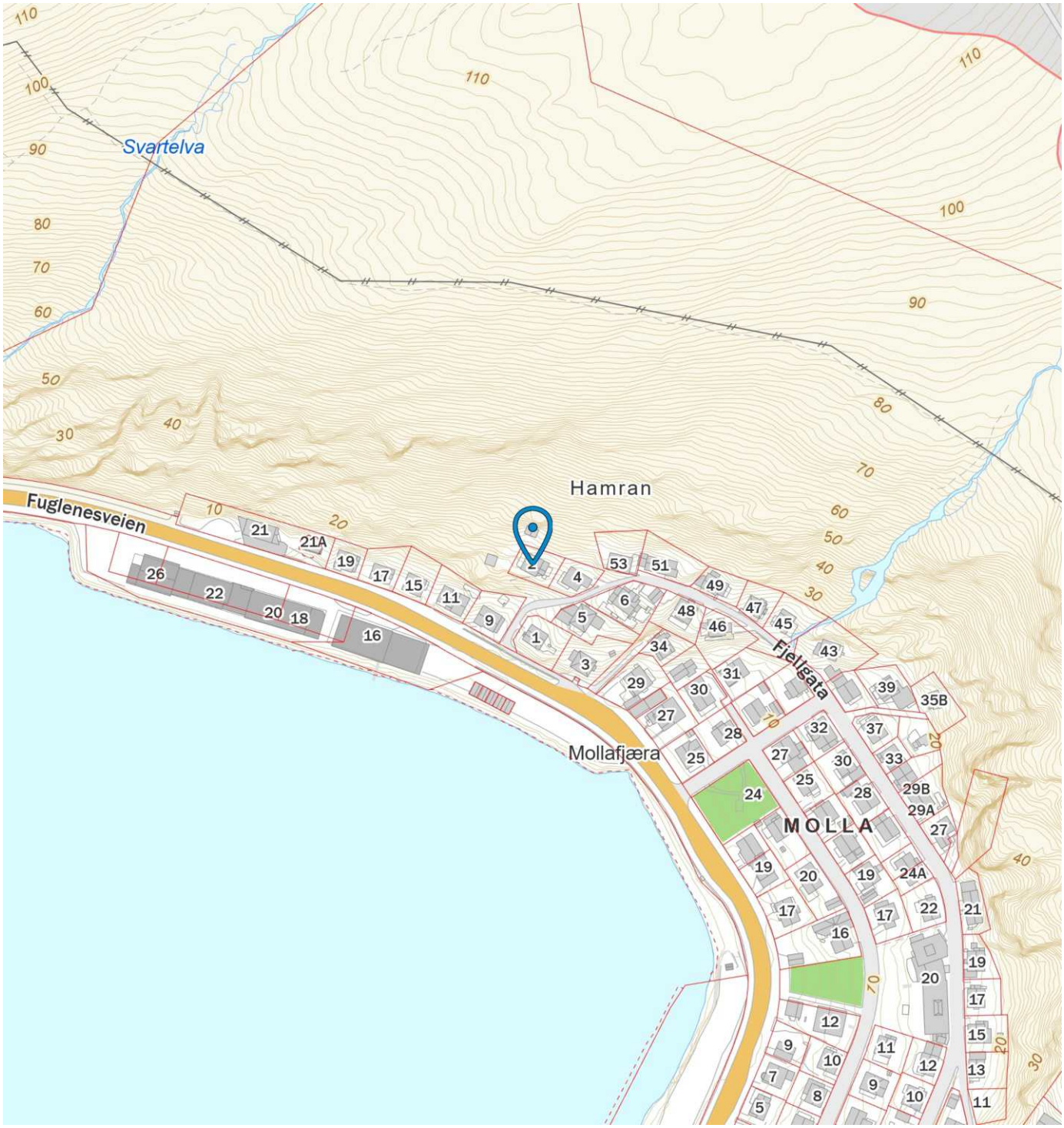


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 23, bnr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 12.06.2026 **Rapportdato:** 13.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1467 **Eiendomsverdi ref nr:** SK1137

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

Byggtakst AS

MESTER

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 BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NITO

Byggtakst AS

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget etter vanlig byggeskikk og standard for oppføringstidspunktet. Når det gjelder varmeisolering, vindsperresjikt og ventilasjon, vil disse egenskapene være svakere enn i bygg som oppfyller dagens krav. Huset fremstår som godt vedlikeholdt. Normal slitasje og aldring regnes som en naturlig tilstand og er derfor ikke beskrevet. Det er imidlertid registrert enkelte behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold. For mer informasjon henvises det til beskrivelser og vurderinger av de ulike bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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 taknedløp. Takrenner og taknedløp i sort plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre over tilbygg.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Verandaen er fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Deler av verandaen danner yttertakkonstruksjon over 1. etasje, og er tekket med papp eller lignende under trelemmer av impregnerte materialer.
Boligen har i tillegg flere markterrasser.
Boligen har flere trapper ved inngangsparti av tre materialer
Frittstående utbeod

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet er oppforet og med lamimat.Veggene har plater. Betong vegger og gulv på bod.Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Det vurderes til at Bygningen har ett mindre kryperlag under trebjelkelag og stubbegulv i front av boligen
Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.
Innvendige dører med tre karmer samt formpressede dørblader i hvit
fabrikkmalt utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
2 vegghengte skap
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

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

Vaskerommet inneholder servantskap, toalett og rørføringer for vaskemaskin.

Eldre vaskerom med belegg på gulv uten oppbrett på vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Eldre bad med tepanel og baderomsplater på vegg, samt belegg på gulv.
Nyere baderomsinnredning og dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har to stk. 200 liters varmtvanns-tanker, én til hver enhet.
Eldste tank er fra 1992.
Boligen har 2 el skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra
oppføringsåret til boligen.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein.
Betong steinmurer fra 2015.
Boligen ligger på forholdsvis slett område med skrående tomt i bakkant av boligen
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Alder på vannog avløpsrør er ukjent.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Det er oljetank av ukjent type.

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

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker. Manglende sikring på forstøtningsmurer bør utbedres for å hindre personskader. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre for å redusere helserisiko. Branncelleinndeling og rømningsveier bør utbedres i tråd med dagens krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og trygg evakuering. Det bør innhentes informasjon fra kommunen om rasfare, og nødvendige tiltak bør vurderes for å redusere risiko for skader på personer og bygning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegningene er av dårlig kvalitet, og feil eller avvik vises utvendig i form av veranda. Innvendige endringer må også forventes. Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

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

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

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

Garasje

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

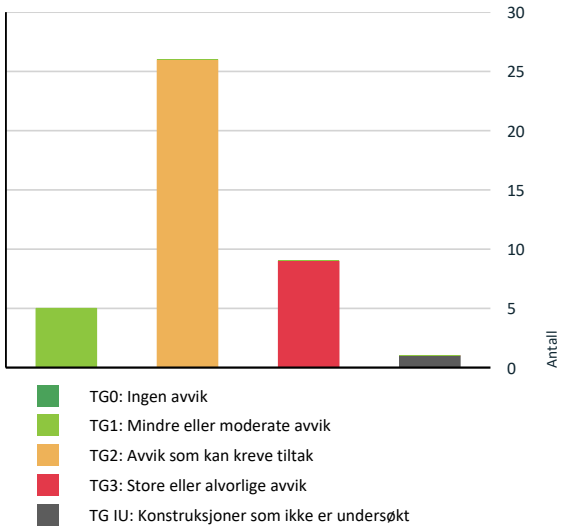
Ingen større avvik registret etter byggeår

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

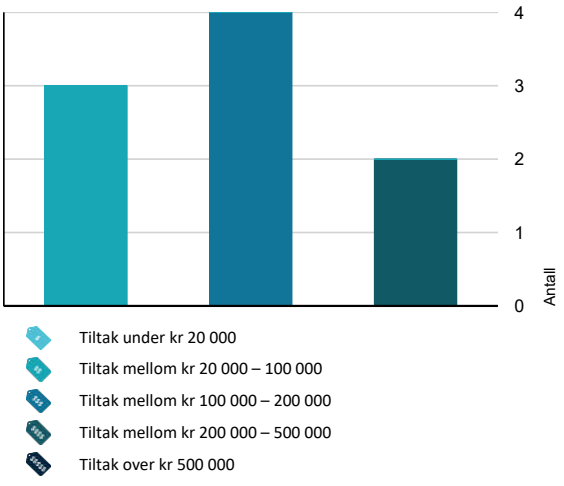
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 - tillbygg Gå til side

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

Det er registrert hull i yttertekkingen flere steder. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og bør utbedres for å sikre takets funksjon og levetid.

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.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takkrenner på baksiden av boligen, noe som kan føre til utilstrekkelig bortledning av vann fra taket i dette området.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i gulvet i stuen måles til over 40 mm i 1. etasje.
Avvik i soverom 1 måles til ca. 10 mm.
Avvik i gulvet på soverom på loftet måles til over 75 mm.
Avvik i etasjeskillet i 1. etasje måles til 90 mm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Vaskerommet tilfredsstiller ikke krav til tetthet etter dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Mot fall på gulv samt knirk.
Sprekker i plateskjøter samt trevirke som ikke tåker fukt.
Usikker tetterundt rørføringer i gulv

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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 > Taktekking Gå til side

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

Det er registrert rust på plateender og rundt pipe.
Stedvis er det bulker i taktekkingen.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert dype spikerhull i kledningen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på treverket over tid.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Rustspikrer registeres brukt på kasser

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 Gå til side

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

Det registreres hull i yttertekking over igjenkledd loftkonstruksjon. Bygningsdelen bør holdes under observasjon på bakgrunn av dette, da skjulte skader ikke kan utelukkes.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vindu på soverommet i kjelleren tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvei.
Det er stedvis benyttet fugeskum på innvendig karm.
Regnskjerm mangler stedvis over vinduer og dører.
Omramming står ned mot beslag under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler utvendig regnskjerm på dør.
Det er registrert fuktskader på verandadøren.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitte materialer.
Bratte tretrapper.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente samt skader

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast stein har sprekker.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i trappen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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.

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 > 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.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren er utbedret og forankret i fjellet etter tidligere utsig, før støttemurer ble etablert.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

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

Det er registrert skjevheter i muren samt manglende overflatetetting.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

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.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Stedvis svake fuger.
Mindre skade i takplater.
Merker etter tidligere montasje.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er avvik:

Det er manglende sveising av vinylbelegg rundt rørgjennomføringen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasjer i området.

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er brist i plasten og feil boring er observert på sanitærutstyret/innredningen.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

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

Det er avvik:

Overflateavvik

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Fuktsvelling i skrog ved kjøleskap
Skade på kokketopp
Mindre fuktsvelling i benkplate
Manglend kantlist på lyslist mot vifte

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

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

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

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1957

Kommentar
I Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Nytt bad loft.
2010	Modernisering	De fleste vinduer byttet.
2018	Modernisering	Begge ytterdører byttet
2010	Modernisering	Ei verandadør byttet
2010	Modernisering	Oppgradert 1 etasje. ny overflater . 1 etasje.
2010	Modernisering	Det elekrisk anlegget ble oppgradert i 1 etasje.
2010	Modernisering	Ny kjøkken 1 etasje
2015	Modernisering	Ny kjøkken underetasje
2025	Modernisering	Ny kledning røst vegg mot nord.
2015	Modernisering	Ny støttemur i front av boligen samt veranda
1987	Tilbygg	Tillbygg over 2 etasjer

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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.

Det er registrert rust på plateender og rundt pipe.
Stedvis er det bulker i taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• 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.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak 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.

Rust på plateender og rundt pipe bør utbedres for å hindre videre korrosjon og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på takkonstruksjonen.

Det anbefales også å få taket undersøkt nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra bakkenivå kan medføre at skader ikke er oppdaget. Konsekvensen av manglende utbedring eller nærmere undersøkelse er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og påfølgende kostnader til reparasjon.



Stedvis bulker i taktekkimg

TG 3 Taktekking - tillbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på 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.

Det er registrert hull i yttertekkingen flere steder. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og bør utbedres for å sikre takets funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Hull i yttertekkingen bør utbedres snarest for å hindre fuktinntrengning og sikre takets funksjon og levetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre hullene er økt risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner, som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på taket.
Det anbefales også at en fagperson foretar en grundigere undersøkelse av taket under sikre forhold, da det kan være skjulte skader som ikke er synlige fra takfot.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Hull i yttertekking registeres

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takavrenning mot utvendige taknedløp. Takrenner og taknedløp i sort plast.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takkrenner på baksiden av boligen, noe som kan føre til utilstrekkelig bortledning av vann fra taket i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Takkrenner bør monteres i bakkant av boligen for å sikre fullverdig takavrenning og redusere risikoen for vannskader på fasade og grunnmur.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er observert dype spikerhull i kledningen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på treverket over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og fuktopptak.

Det anbefales å montere musesperre for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Dype spikerhull i kledningen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skade på treverket.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Dype spiker hull i kledning



Ved dårlig lufting bak kledning er det fare for sopp og råte i den kledningen



Manglende lufting i vegg/fare for råte i vegg og panel Det registreres at panelkledning er oppført med stengte luftespalter. Over tid gir dette erfaringsmessig opphav til fuktskader i trevirke. I tillegg registreres det diverse råte i
kledning mot endeved.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Rustspikrer registeres brukt på kasser

Konsekvens/tiltak

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

Rustspikrene bør skiftes ut med egnet festemateriell for utendørs bruk for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.
Begrenset ventilering og påviste fuktskjolder/skader bør utbedres for å redusere risikoen for råte, soppdannelse og ytterligere skade på takkonstruksjonen.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Fuktmerker men det måles ikke forhøyede fuktverdier



Rustspiker registeres brukt på kasser

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre over tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Det registreres hull i yttertekking over igjenkledd loftkonstruksjon. Bygningsdelen bør holdes under observasjon på bakgrunn av dette, da skjulte skader ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, og eventuelle hull i yttertekking må utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte skader, fukt og råte, som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.



Lukket takkonstruksjon over tilbygg

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Eldre vindu på soverommet i kjelleren tilfredsstiller ikke kravene til rømningsvei.
Det er stedvis benyttet fugeskum på innvendig karm.
Regnskjerm mangler stedvis over vinduer og dører.
Omramming står ned mot beslag under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre vindu på soverommet i kjelleren bør skiftes ut slik at det tilfredsstiller kravene til rømningsvei, for å ivareta personsikkerheten.

Fugeskum på innvendig karm bør fjernes og erstattes med egnet materiale for å sikre korrekt tetting og unngå risiko for fuktskader.

Det bør monteres regnskjerm over vinduer og dører der dette mangler, for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader.

Omramming bør tilpasses slik at det etableres luftespalte mellom omramming og beslag under vinduene, for å unngå fuktopptrekk i kledningen og forlenge levetiden til bygningsdelen.


Eldre vindue på soverommet i kjeller som ikke tilfredstiller kravet til rømming


Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.


Fugeskum på innvendig karm stedvis


Manglende regnskjerm over vinduer og verand

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

Det mangler utvendig regnskjerm på dør.
Det er registrert fuktskader på verandadøren.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør monteres utvendig regnskjerm på dør for å hindre videre fuktinntrengning og forlenge dørens levetid.
Fuktskader på verandadøren bør utbedres for å unngå ytterligere skadeutvikling og redusert funksjon.
Sprekker og værslitasje i karmene bør utbedres for å forhindre råte og forringelse av treverket.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Fuktsvekkelse på verandadør



Manglende utvendig regnskjerm

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaen er fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Deler av verandaen danner yttertakkonstruksjon over 1. etasje, og er tekket med papp eller lignende under trelemmer av impregnerte materialer.
Boligen har i tillegg flere markterrasser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonene, spesielt der balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Utbedring av skjevheter og kontroll av tettesjikt/membran anbefales for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.



Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har flere trapper ved inngangsparti av tre materialer

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitte materialer.
Bratte tretrapper.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Trappene bør rettes opp og eventuelt fundamenteres på nytt for å hindre videre setninger og skjevheter.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere skader, redusert brukssikkerhet og forverring av konstruksjonens tilstand over tid.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Frittstående utbeod

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente samt skader

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med slitasje og mindre skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og økte vedlikeholdskostnader oppstå over tid.



ujevn malingslag



Skader i belegg



Skader i parkett gulv



Løs tapet stedvis

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i gulvet i stuen måles til over 40 mm i 1. etasje.
Avvik i soverom 1 måles til ca. 10 mm.
Avvik i gulvet på soverom på loftet måles til over 75 mm.
Avvik i etasjeskillet i 1. etasje måles til 90 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til de store høydeforskjellene i etasjeskillet.
Utbedring av skjevheter bør vurderes, spesielt dersom det skal utføres oppgraderinger eller renovering.
Konsekvensen av slike avvik kan være redusert bokomfort, økt risiko for skader på gulv og konstruksjon, samt utfordringer ved bruk av rommene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Store avvik i gulv måles



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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

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. Sprekker i ildfast stein og alder på pipe øker risikoen for brann og redusert funksjon, og tiltak bør iverksettes for å ivareta sikkerhet og forskriftsmessig bruk.



Ildfast stein har sprekker.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er oppforet og med lamimat.Veggene har plater. Betong vegger og gulv på bod.Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, for eksempel ved forbedret ventilasjon, drenering eller bruk av avfukter, for å unngå utvikling av mugg, sopp og skader på materialer og konstruksjoner.
Videre bør området følges opp jevnlig for å overvåke utviklingen og sikre at tiltakene har ønsket effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Forhøyede fuktverdier måles i veggen ved hullboring.



Høye fuktverdier måles i vegg ved hullbooring. 26 fuktprosent

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det vurderes til at Bygningen har ett mindre kryperlag under trebjelkelag og stubbegulv i front av boligen

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 tilkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere.
Manglende tilgang og inspeksjon medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov dersom skader ikke oppdages og utbedres i tide.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjevheter i trappen for å redusere risiko for snubling og fall, samt for å sikre trygg bruk av trappen over tid.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med tre karmer samt formpressede dørblader i hvit fabrikkmalt utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre korrekt funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Manglende utbedring kan føre til at dørene subber, ikke lukker ordentlig eller får varige merker.



Dør tar i karm

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis svake fuger.
Mindre skade i takplater.
Merker etter tidligere montasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis svake fuger bør utbedres for å hindre fuktopptrekk og redusere risiko for vannskader.
Mindre skade i takplater og merker etter tidligere montasje har i hovedsak estetisk betydning, men bør vurderes utbedret for å opprettholde overflatens funksjon og utseende.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Stedvis svake fuger



Merker etter tidligere montasje



Mindre skade i takplate over dusj

LOFT > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket. Manglende fall medfører økt risiko for vannansamling og lekkasjer, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Motfall til sluk



Motfall til sluk

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Det er manglende sveising av vinylbelegg rundt rørgjennomføringen. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasjer i området.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Tiltak:

Det bør utføres fagmessig sveising av vinylbelegget rundt rørgjennomføringen for å sikre tett utførelse og redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer. Manglende tetting kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan gi skjulte skader og behov for kostbare utbedringer.



Plast slukk med synlig vinylbelegg



Manglende sveising rundt rør

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
2 vegghengte skap

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brist i plasten og feil boring er observert på sanitærutstyret/innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det bør utbedres brist i plasten og feil boring på sanitærutstyret/innredningen for å hindre videre skade, redusert funksjon eller lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for vannskader, redusert levetid på utstyret og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Feilborring



Brist i plast

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for soppdannelse og skader på bygningsdeler.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Vaskerommet inneholder servantskap, toalett og rørføringer for vaskemaskin.

Eldre vaskerom med belegg på gulv uten oppbrett på vegg.

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

Vaskerommet tilfredsstiller ikke krav til tetthet etter dagens standard.

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

Vaskerommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet og sikkerhet mot fuktskader.

Konsekvensen av manglende tetthet er økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider ved oppgradering, for å redusere usikkerhet og risiko for skjulte feil.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende sveising av beleggsjøter



Svelging i gulvet under belegget rundt sluket



Manglende tetthet i overgang mellom gulv og vegg

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Eldre bad med tepanel og baderomsplater på vegg, samt belegg på gulv.
Nyere baderomsinnredning og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Mot fall på gulv samt knirk.
Sprekker i plateskjøter samt trevirke som ikke tåker fukt.
Usikker tetterundt rørføringer i gulv

Konsekvens/tiltak

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

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

Manglende fall på gulv, knirk, sprekker i plateskjøter og bruk av trevirke som ikke tåler fukt, samt usikker tetting rundt rørføringer, medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens krav, noe som kan føre til skjulte skader og kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende tetthet i overflater

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det måles ikke forhøyede fuktverdier i vegg men det er benyttet plast i konstruksjon

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflateavvik

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.



Mindre svelling i benkeplateskjøt



Sprekker i skjøter plater overbenkeplate

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktsvelling i skrog ved kjøleskap
Skade på kokketopp
Mindre fuktsvelling i benkplate
Manglend kantlist på lyslist mot vifte

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør foretas stedvise utbedringer for å hindre ytterligere skadeutvikling og forringelse av kjøkkeninnredningen.
Fuktsvelling og skader på overflater kan føre til redusert levetid og økt risiko for fremtidige skader.
Manglende kantlist bør monteres for å beskytte mot fukt og slitasje.



Fuktsvelling skrog ved kjøleskap



Skade på kokketopp



Mindre fuktsvelling i benkplate



Manglend kantlist på lyslist mot vifte

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader på omkringliggende konstruksjoner.
Rørskapet bør inspiseres for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

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

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Boligen har to stk. 200 liters varmtvanns-tanker, én til hver enhet. Eldste tank er fra 1992.

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 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.

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

Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader. Vurder utskifting av tanken på grunn av alder.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Var,tvammstank via stikk

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har 2 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.
   1957 Anlegget har blitt jevnlig oppgradert gjennom 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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det finnes samsvarserklæringer for enkelte nyere installasjoner, men ikke for alt etter 1999.

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?
   Nei

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?
   Nei

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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 mangler enkelte samsvarserklæringer fra nyere tid og det heller ikke finnes informasjon fra tidligere eiere, bør anlegget sjekkes av en elektriker.

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefalerat 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.



Samsvarserklæring fremlagt på enkelte nyere installasjoner

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen.

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.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren er utbedret og forankret i fjellet etter tidligere utsig, før støttemurer ble etablert.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og økt vedlikeholdsbehov.

Det anbefales å følge opp tidligere utbedringer og forankring i fjell for å sikre at tiltakene fortsatt fungerer som forutsatt, da sviktende tiltak kan medføre økt risiko for setningsskader og fuktproblemer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein.
Betong steinmurer fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skjevheter i muren samt manglende overflatetetting.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

• Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres lokal utbedring av skjevheter og manglende overflatetetting for å forhindre videre forringelse av muren.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere skader, redusert stabilitet og inntrenging av vann, som kan føre til frostskader og forverring av konstruksjonen.



Skjevheter i murer



Skjevheter i mur samt manglend overflatetetting

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på forholdsvis slett område med skrående tomt i bakkant av boligen

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen, eventuelt suppleres med dreneringstiltak som avskjæringsgrøft. Dette bør gjøres for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren, da dette kan medføre økt risiko for fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skrående terreng inn mot boligen i bakk

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Alder på vannog avløpsrør er ukjent.

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.

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av ikke å utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare skader på eiendommen.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Oljetank må påregnes sanert.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende krav. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført korrekt, noe som kan innebære risiko for forurensning og ansvar ved eventuelle lekkasjer eller skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det foreligger krav om sanering av oljetank.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker. Manglende sikring på forstøtningsmurer bør utbedres for å hindre personskader. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre for å redusere helserisiko. Branncelleinndeling og rømningsveier bør utbedres i tråd med dagens krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og trygg evakuering. Det bør innhentes informasjon fra kommunen om rasfare, og nødvendige tiltak bør vurderes for å redusere risiko for skader på personer og bygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

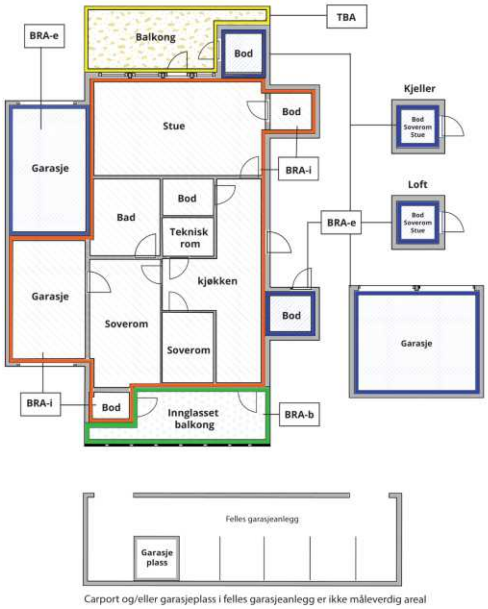
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	29			29	
1 Etasje	76			76	26
Kjeller	12	61		73	44
SUM	**117**	**61**			**70**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegningene er av dårlig kvalitet, og feil eller avvik vises utvendig i form av veranda. Innvendige endringer må også forventes. Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	6
SUM		**9**			**6**
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			

SUM BRA	**23**

Romfordeling

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

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: Ingen større avvik registret etter byggeår

Nyere håndverkstjenester

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

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Rune Milch Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	23	190		0	349.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hamran 2

Hjemmelshaver
Johnsen Rune Milch, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Med adresse i Hamran 2bor du i Molla, med en flott utsikt over innseilingen til Hammerfest og sentrum. Herfra kan du følge med på båtlivet og nyte de skiftende lysforholdene gjennom dagen, rett fra din egen stue og terrasse.

Hverdagen er enkel med det meste innen kort avstand. Dagligvarehandelen gjør du hos Coop Extra Bryggen, kun en kort spasertur unna. Breilia ungdomsskole ligger også i gangavstand, mens Fuglenes barneskole, Hammerfest videregående skole og flere barnehager er en rask kjøretur fra boligen. For den treningsglade ligger Feel24 like i nærheten, og det er gode bussforbindelser fra Mollafjæra, som tar deg rundt i byen.

Området byr på umiddelbar nærhet til natur. Rett bak huset starter terrenget opp mot Hamran, hvor du finner fine turmuligheter året rundt. Beliggenheten kombinerer nærhet til sjøen med tilgang til byfjellet, samtidig som du har kort vei til sentrums fasiliteter og flyplassen, som kun er fire minutter unna med bil.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan er ikke undersøkt for området, men interesserte bør sette seg inn i den. Ytterligere opplysninger kan fås hos megler.

Om tomten

Festet tomt på 350 m². Tomten er opparbeidet med veranda-platerog støttemurer, med et mindre grøntareal foran og bak huset. Begge uthusene er bygget utenfor tomtegrensene og er ikke byggesøkt.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter: Ingen servitutter registrert.
Rettigheter på andre eiendommer: Ingen rettigheter funnet.

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagerformål

Byggeår
2016

Kommentar
i følge eiet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Kald bod
Oppført på påler av tre med trebjelkelag og tregulv.
Vegger av bindingsverk med stående utvendig kledning
Pulttak med papptekking.
Enkel boddør og 2 lags vinduer

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

Bod



Anvendelse
Lagerformål

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er hente fra eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Kald bod
Gulv av naturlig terreng/Stein samt veranda i front på påler av tre
Vegger av bingsverk med liggende tre kledning samt fjellvegg i bakkant
Saltak med papptekking.
Enkel bod dør i tre og vinduer med 1 lags glass

Høy fuktighet og fuktskader må påregnes i takkonstruksjon og vegger mot fjellet.
Byggverket er ikke tett
Utbedringer må påregnes

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er hente fra eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjerekken er bygget med betong og avrettet puss på grunn. Ytterveggene har mindre ringmur i betong med bindingsverk over, og fasaden er kledd med liggende trepanel. Taket er et saltak tekket med papp, der garasjetakene er bygget mot hverandre med fall mot havet i overgangene. Det er registrert fuktskader i takkonstruksjonen. Det elektriske anlegget har åpent fordelingsnett. Garasjen har en leddet stålport og en enkel tredør i langveggen

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.06.2026	Delvis gjennomgått	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hamran 2 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 190
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.

Johnsen, Rune Milch
10.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Rune Milch Johnsen

Boligen

Hamran 2
9600 Hammerfest

5603-23/190/0/0

- Boligen ble kjøpt 1999
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Byggpartner Hammerfest

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet vinduer i leilighet 2 stk. Byttet 6 vinduer i stue etasje + verandadøra og 1 vindu på soverom loft.

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

• **Ja**

vinduet på badet på loftet er punktert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Nyboloft

Beskrivelse av arbeidet: Garasjene ble tegnet og dimensjonert av Nyboloft og de fulgte opp dugnads byggingen av garasjene så det ble gjort etter forskriftene.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: garasjene ble oppført på dugnad av de 5 eierne av garasjene.

---

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

• **Ja**

Området foran min bolig var opprinnelig bygd på løs masse med en stablet stenmur foran. På slutten av 90 tallet og tidlig på 2000 tallet var det mye arbeid langs Findus promenaden med pålebanking, og når Fuglenesveien ble totalrenovert ble det igangsatt "pikking" på fast berg rett nedenfor huset. Disse vibrasjonene gjorde at den stablede muren foran huset begynte langsomt å sige utover. Denne utviklingen pågikk over mange år, og i ca 2014 ble høyre hjørne i underkant av muren synlig og det ble helt nødvendig å sikre huset med bygging av ny støttemur. Jeg søkte om bidrag til utbedring fra både forsikring og Hammerfest kommune, men fikk avslag.

Høsten 2014 fikk jeg kontakt med firma DS Entreprenør AS som drev med bygging av snø og stein skjerming, og gjorde en avtale om at de kunne starte arbeidet med støttemur hos meg våren 2015. De jekket opp huset i forkant og sikret det med betongmur under og 10 meter lange stål stenger boret inn i fjellet under huset. I tillegg fikk de bygget 2 murer i 2 etasjer og fylt dette med 140 kubikkmeter grus samt laget en vei ned fra tomten.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: DS Entreprenør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Se ovenfor.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Dansk murer fra Rypefjord

   Beskrivelse av arbeidet: Pipen ble dekt med dekor - stein

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

På grunn av vanskelig tilgjengelighet har det ikke vært mulig å fjerne den.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: H.Blix

Beskrivelse av arbeidet: Da 2. etasje med stue og kjøkken ble pusset opp med spotter i taket, nye ovner og plate topp, ble det elektriske lagt nytt til nytt sikrings skap i kjeller. Hoved inntaks kabelen ble flyttet fra loftet til bak huset og rett inn til sikringsskapet.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

- **Ja**

Oppføring av støttemur og terrasse i 2015

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Jeg var i kontakt med Bjarne Hammervoll som sa att det bare var å gjære det som trengtes for å sikre huset.

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

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

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

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

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

- **Ja**

Det var et snøras på eiendommen i ca 1989. Der er det nå bygget snø og steinskredgjerder over huset.

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

- **Ja**

Ja den har en leilighet på 60 kvadrat med egen inngang

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- **Ja**

Leiligheten har eget seksjons nummer U0101

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

- **Ja**

Jeg utførte radonmåling i leiligheten midt på 2000 tallet med hjelp fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Det ble ikke registrert skadelige doser på det tidspunktet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

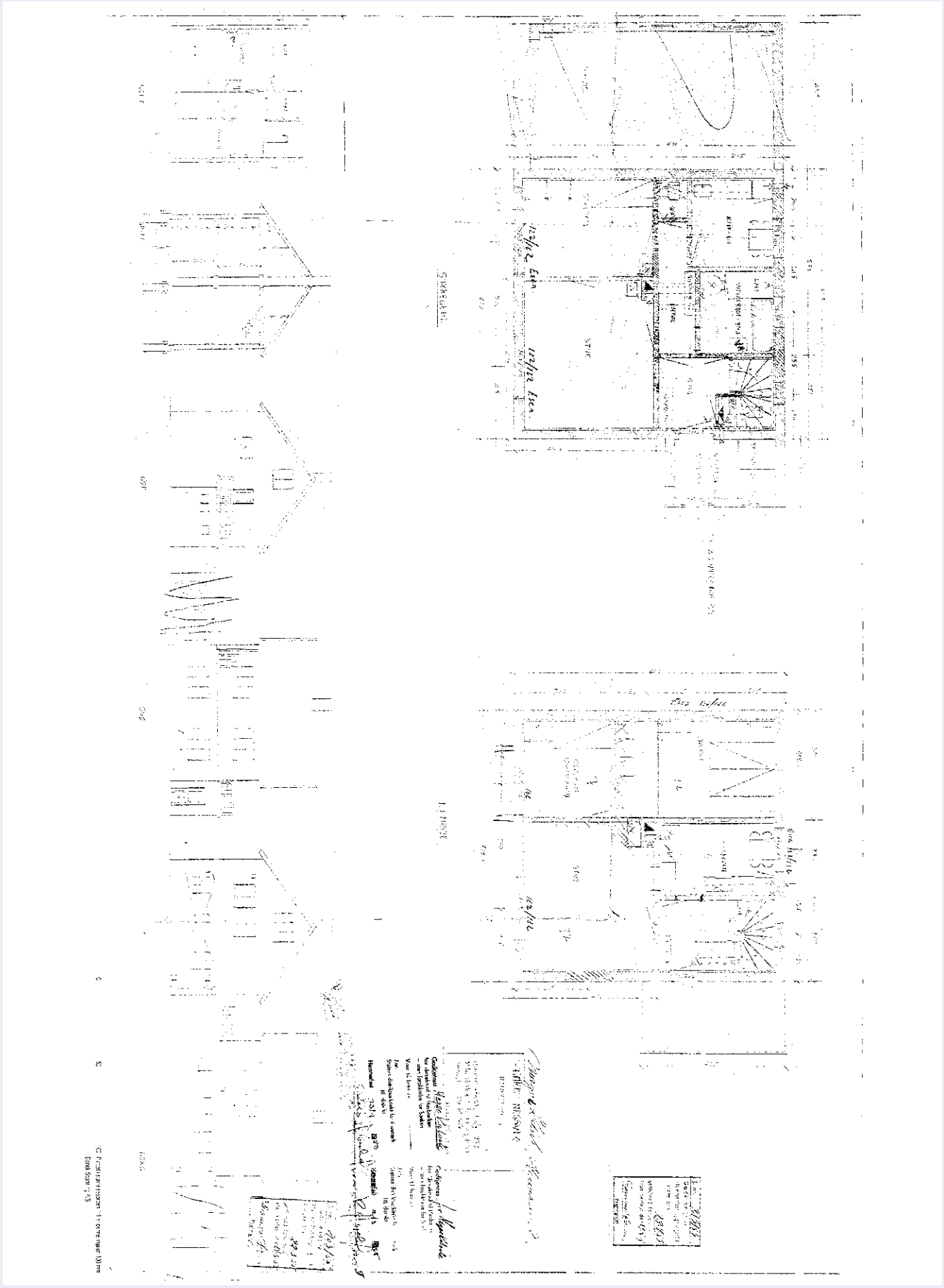
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg



HAMMERFEST KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

J.nr.: 458/87
Ark nr.: 5030

Deres ref.: Vår ref.: TIE/tse

9601 HAMMERFEST, 4. september 1987
Postboks 105

Ingvar Orvik
Hamran 2
9600 Hammerfest

VEDR. BYGGEMELDING AV 1.9.87.

Jeg viser til ovennevnte hvor De søker om å få oppføre et tilbygg på 17,5 m2 i 2 etasjer.

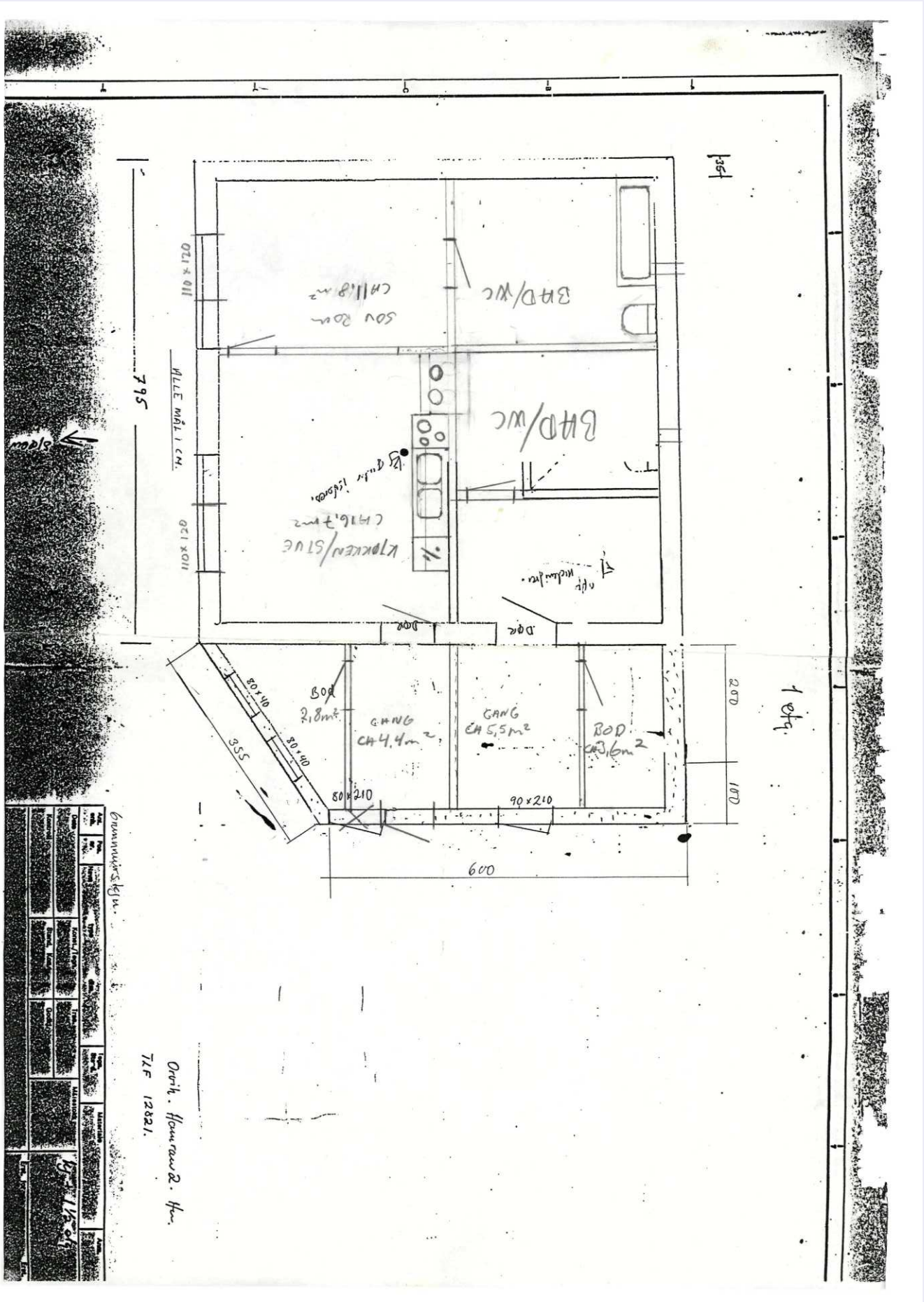
Tilbygget skal benyttes som inngangsparti for to leiligheter, boder, kjølerom og arbeidsrom, samt veranda.

Deres byggemelding av 1.9.87 for tilbygg på Hamran 2 godkjennes på følgende vilkår:
- Ansvarshavende må godkjennes av bygningsrådet før arbeidet tar til.

Ole Eliassen
avd.ingeniør

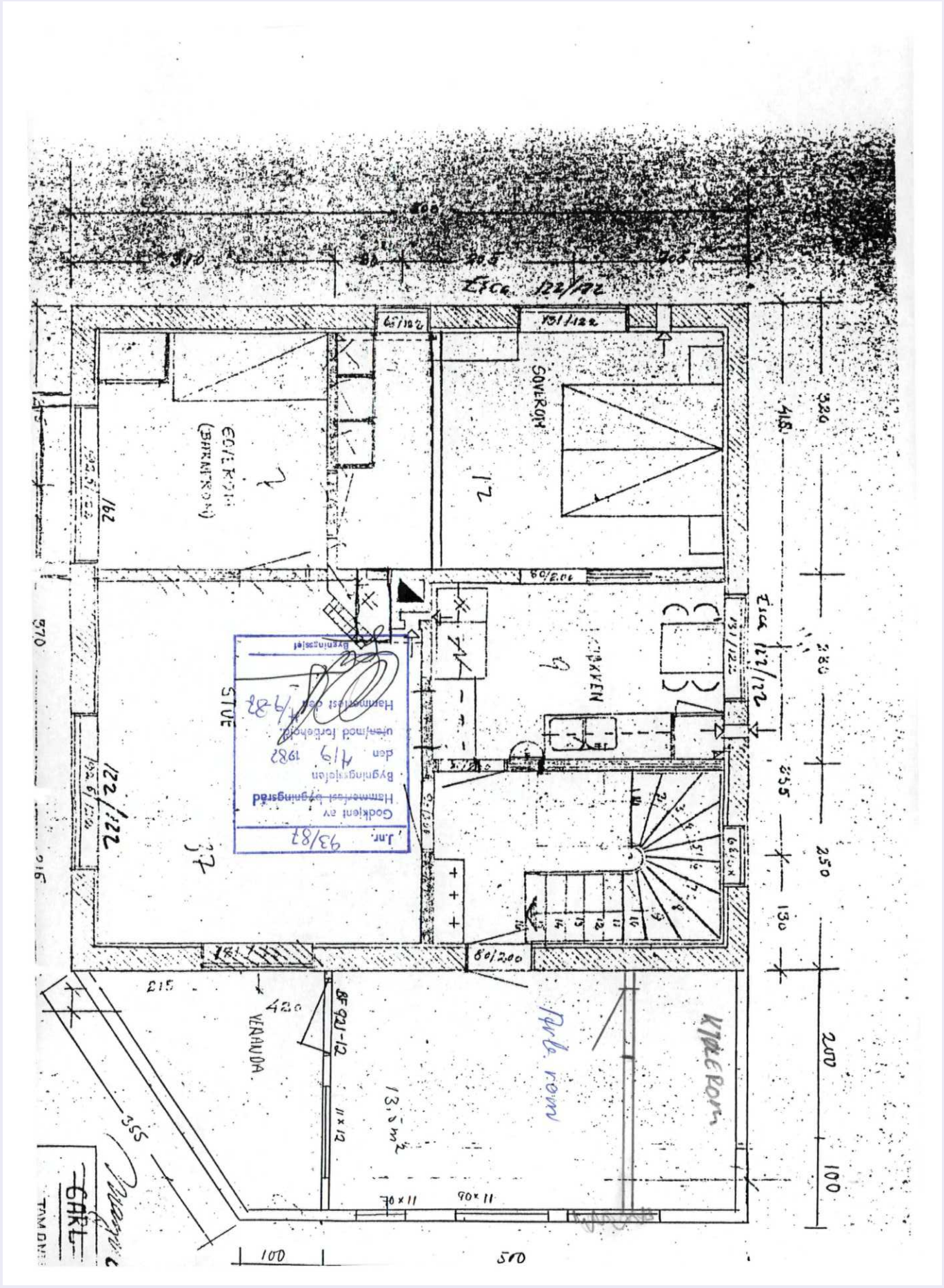
Kopi: Bygningsrådets formann
Bygningsrådet
Byggekontrolløren

Vedlegg

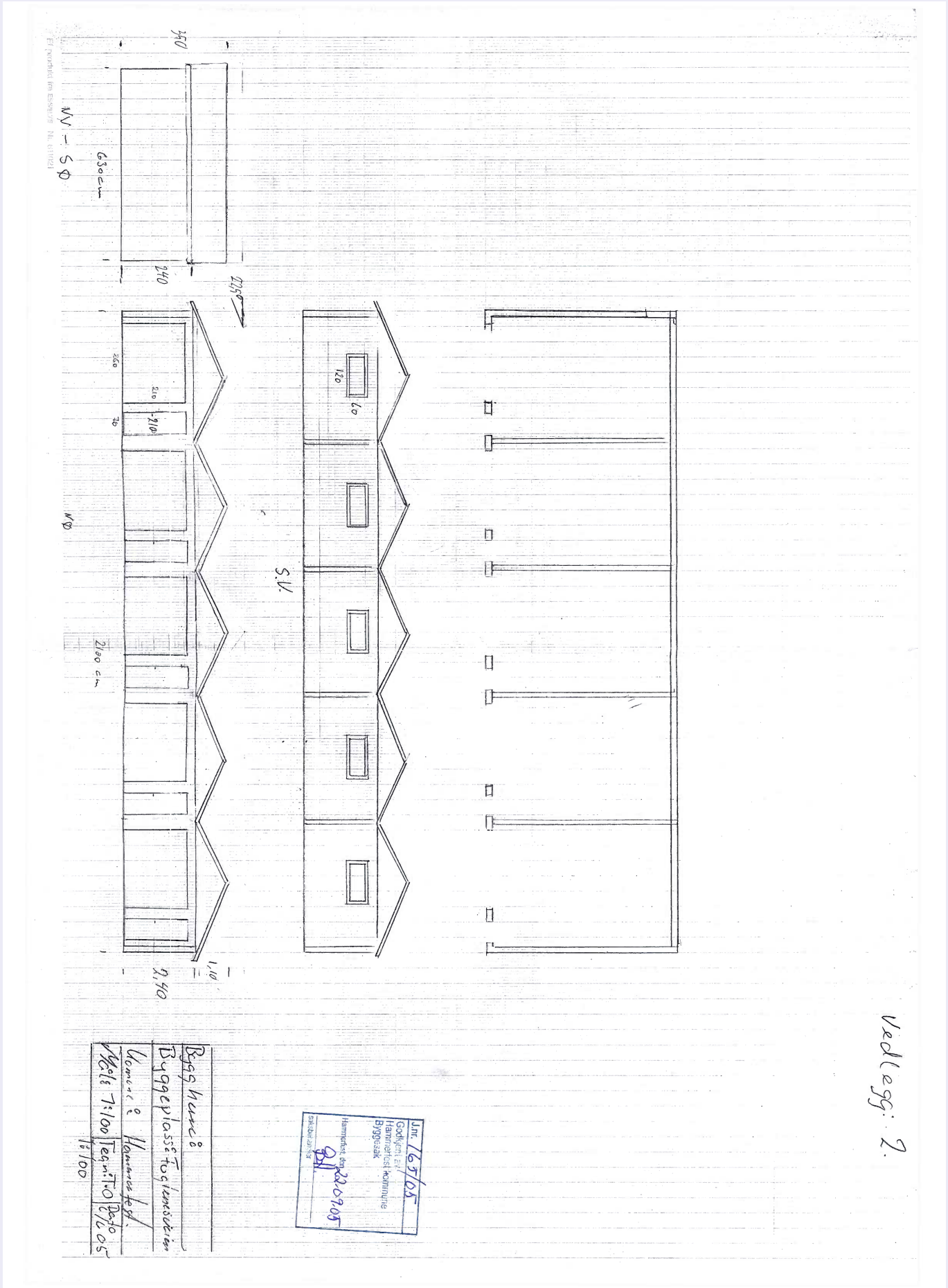

BAD/WC
KJØKKEN/STUE
BAD/WC
GANG
GANG
BOD
BOD
600
355
795
90×210
80×210
80×40
80×40
110×120
110×120
ALLE MÅL I CM.
1 etg.
Arnt. Hansen 2. Hm.
TLF 12821.


ÖST
1. ETASJE
5

Vedlegg


SOVEROM
STUE
KJØKKEN
VERANDA
GARASJE
Byggetillatelse
Godkjent av Hammerfest bygningsråd
Byggningsvirksomhet
Hammerfest den 4/9 1982
uten/med forbehold.
J.nr. 93/82

Vedlegg


Vedlegg: 2.
Byggesak
Byggeplasse Tuglevejen
Hammerfest
Skala 1:100
Tegn.nr. 10
Dato 6/12 05
1:100
Godkjent av Hammerfest kommune
Hammerfest den 22.09.05
S.V.
N.Ø.
N.V. - S.Ø.
630 cm
240
360
210
210
260
30
2100 cm
2,40
1,10
120
70

Utskriftsdato: 11.05.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 23/190//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

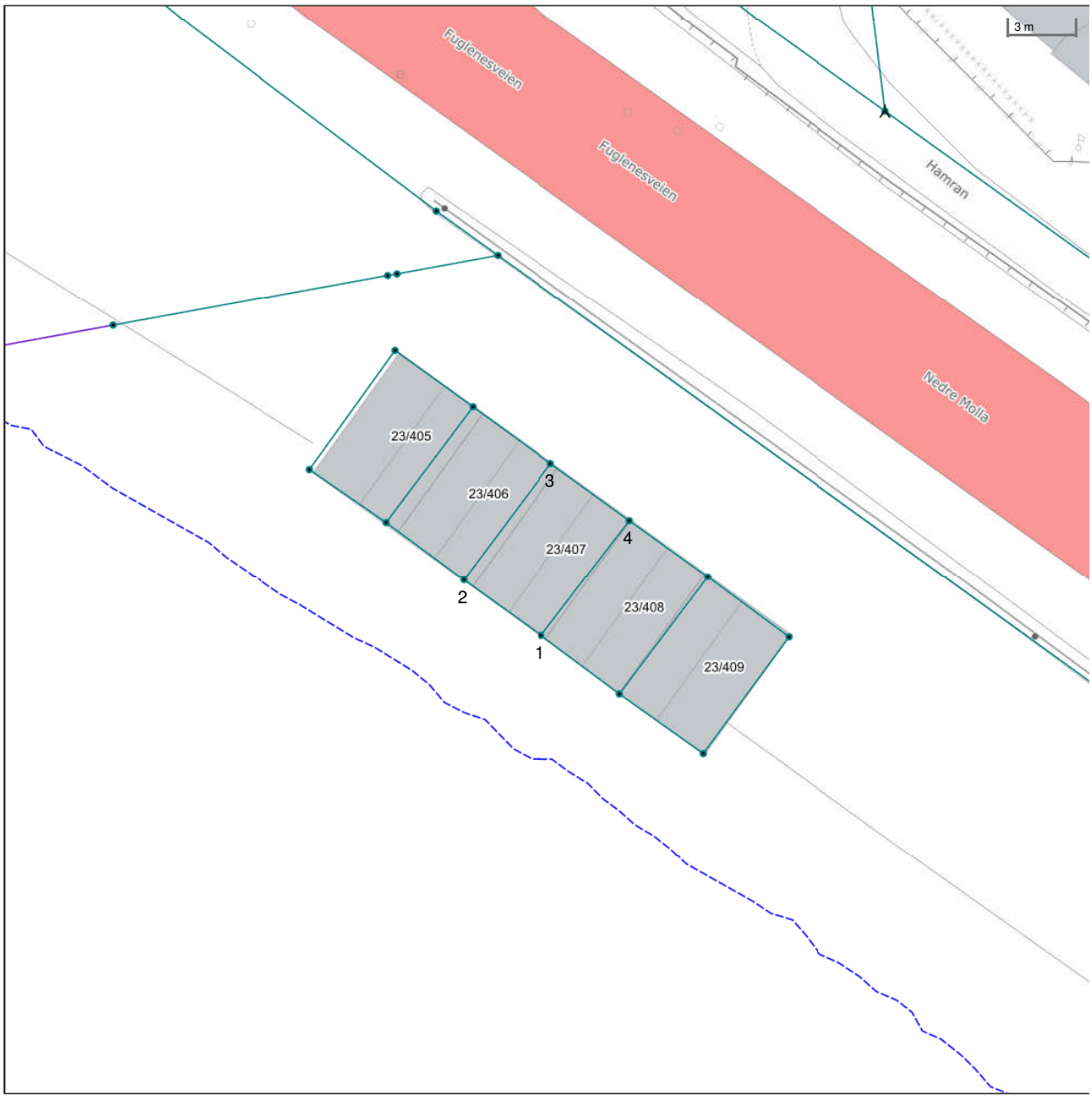
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	349,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7843899,66	**Øst**	377926,51	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7843900,73	377941,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,08	
2	7843911,47	377922,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,79	
3	7843899	377911,98	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,05	
4	7843887,88	377929,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,00	

Utskriftsdato: 11.05.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 23/407//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	28,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7843840,62	**Øst**	377892,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7843836,73	377891,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,60	
2	7843839,45	377888,34	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,34	
3	7843844,52	377892,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,61	
4	7843841,74	377896,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,42	

115

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

HAMRAN 2.
(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: Hamran 2 (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)

Nabo Finn Holsböe for Hamran 4.
For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.
Magne Kvalvik som er tildelt Hamran 2, var varslet men mötte ikke.

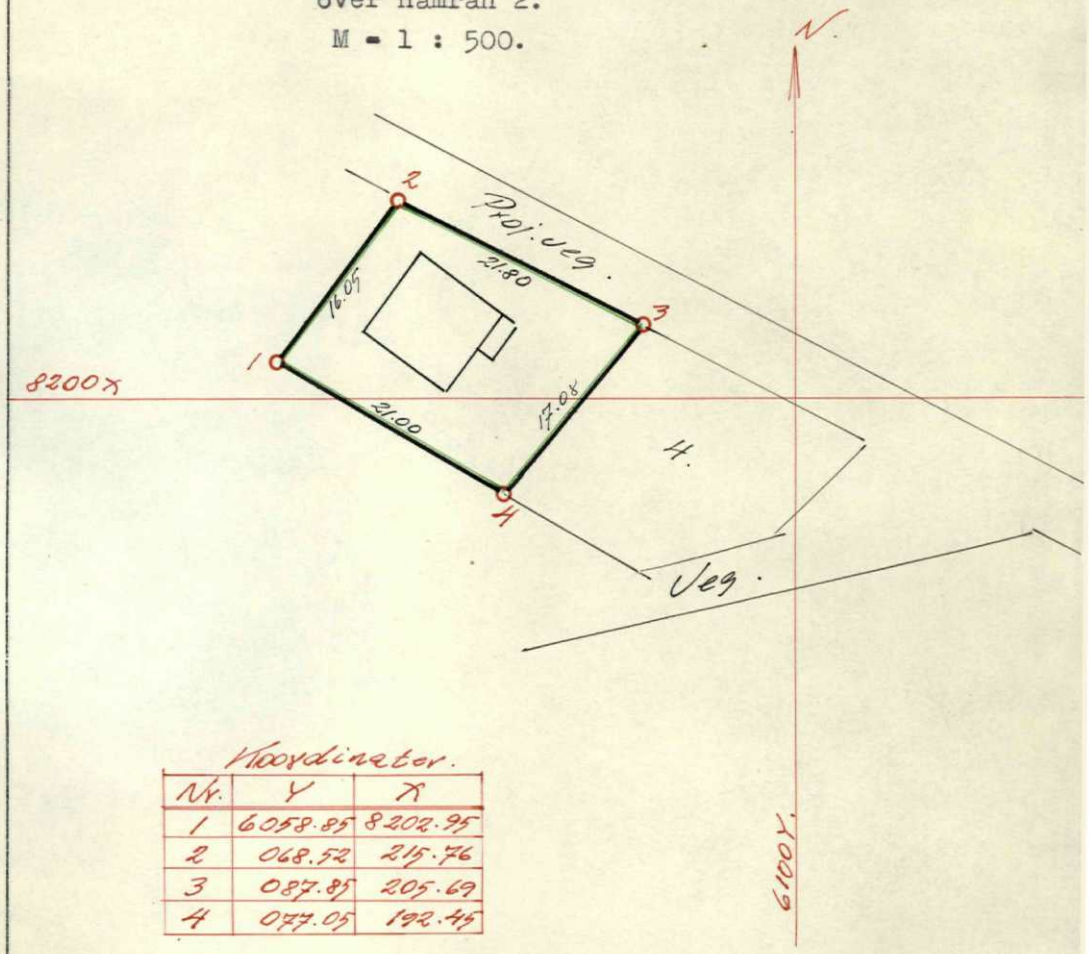
[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist 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 16,05 m., mot nordöst 21,80 m.,
mot sydöst 17,08 m., mot sydvest 21,00 m.
Arealet er beregnet til 353 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

A. Bergland.
kartvitne.

Framnes-Hansen.
oppm.sjef.

K A R T
over Hamran 2.
M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	6058.85	8202.95
2	068.52	215.76
3	087.85	205.69
4	077.05	192.45

Påtegning: [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 634 den 8/4 1953
Ført inn i grunnboken / personregisteret mskr. nr. 1578
Heftelser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

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

Kommune

Hammerfest

Org.nr. 964830533

MÅLEBREV

X uten grensejustering
☐ med grensejustering

J.nr.

Målebrev nr.
032/122

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	23	407	
	Bruksnavn/adresse: 23/0407		
Areal	28.97 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	18.9.2007			
Rekvirent	Hammerfest Kommune	Gnr. 23	Bnr. 2	Fnr.
Bestyrer	**Siw Mathisen**			
Forretning	Kart-og delingsforretning over parsell fradelt fra gnr. 23 bnr. 2			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hammerfest	19.09.2007	Siw Mathisen	

HAMMERFEST KOMMUNE Byggesak

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB
19 SEPT. 2007
Hammerfest Kommune - Oppmålingsavd.
Løpenr.: Sign.: LHU

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
DAGBOKNR. 76 55 24
26. SEPT 2007
STATENS KARTVERK
Rett avskrift: Siw Mathisen

Påtegninger (rettelser o.l.)

GIS/LINE Målebrev

Vedlegg

Gnr	Bnr	Festenr
23	407	

MÅLEBREVKART

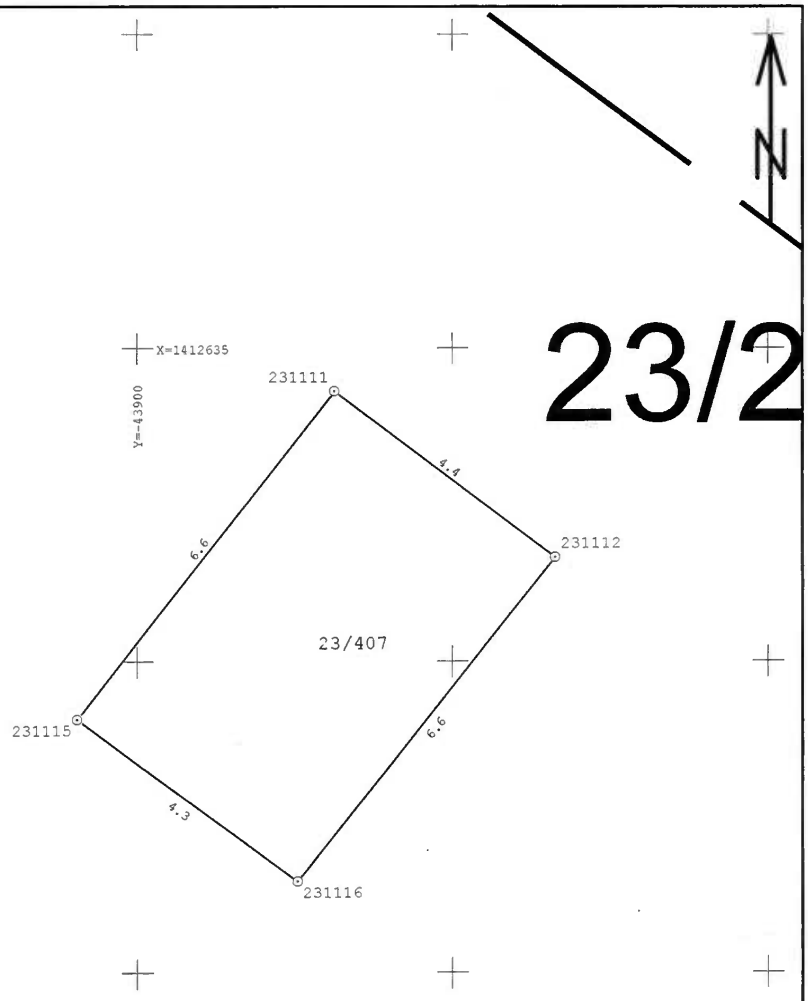
Representasjonspunkt
X 1412630 Y -43897

Jnr

Kartblad	X	Landsnett
GG295-05-42-3		

Målebrev nummer
032/122

Målestokk	Areal
1: 100	28.97 m²



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
231111	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1412634.3	-43896.9	4.4	
231112	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1412631.7	-43893.4	6.6	
231116	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1412626.5	-43897.5	4.3	
231115	Umerka Grensepunkt (generelt), markmålt	1412629.1	-43901.0	6.6	

GIS/LINE Målebrev

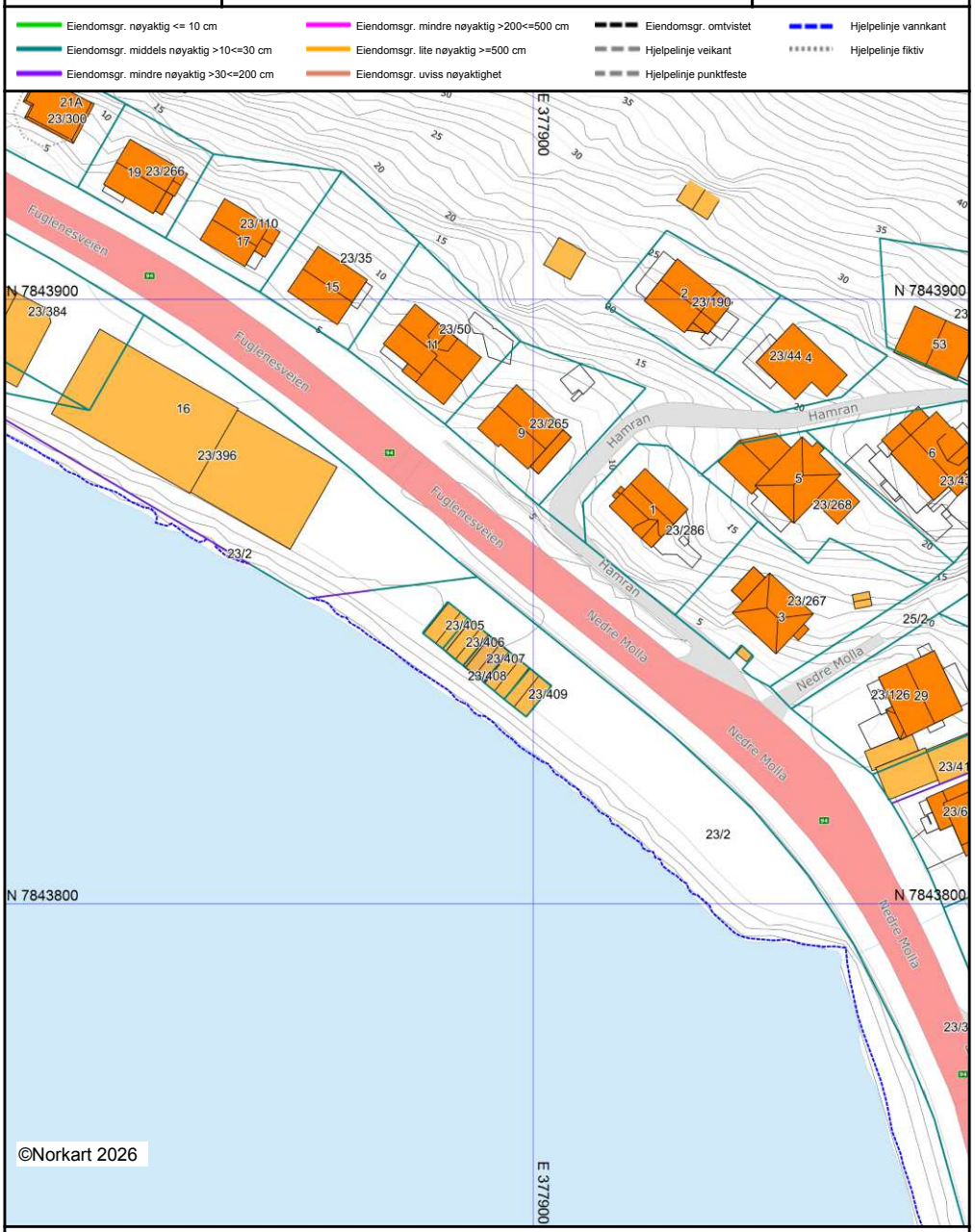
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/407
Adresse:
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Hammerfest kommune

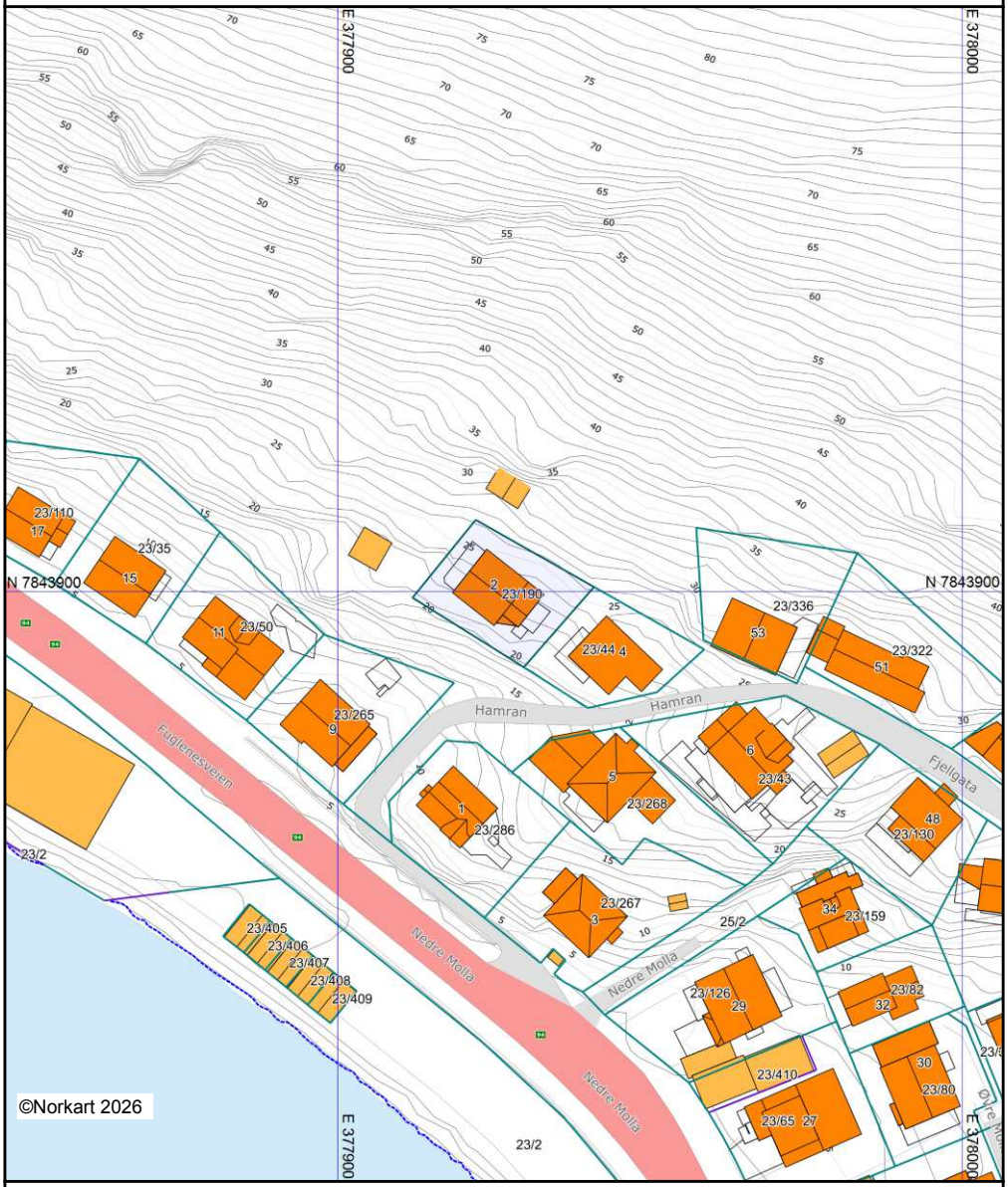
Grunnkart

Eiendom: 23/190
Adresse: Hamran 2
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

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



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.

6. nov. 1957.

Fr-H/RJ.

Herr Magne Kalvik,
h e r .

Ad.: Innflytningstillatelse for Hamran 2 .
Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 5. ds. meddeles herved innflytningstillatelse med betingelser for ferdigattest for Hamran 2, m. 5
Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 142 pkt. 3 - på betingelse av at helserådets og branntilsynets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest er:
1. Beslag legges på balkong.
2. Pipebeslag monteres.
3. Taket forsynes med to lag papp.
4. Bygget males utvendig.

Frannes - Hansen
byingeniør

Gjenpart for Distriktsarkitekten D.III.
Den Norske Stats Husbank.
Firma Rachow & Henriksen.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-23/407

Norkart
Utskriftsdato: 11.05.2026 12:34

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	23/0407	Beregnet areal	28.9
Etablert dato	19.09.2007	Historisk oppgitt areal	29
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	23/407
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/407
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.09.2007	032/122		23/2 (-29), 23/407 (29)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843840.62	377892.19	0	Ja	28.9	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Fester (F) 1/1	HAMRAN 2 9600 HAMMERFEST	Bosatt (B)
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300091395		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	

1: Bygning 300091395: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	26
Vannforsyning		BTA Totalt	26
Avløp		Bebygd areal	26
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	22.09.2005	06.11.2009	
Meldingssak tiltak fullført		06.11.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	23/407	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	26	26

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-23/190

Norkart
Utskriftsdato: 11.05.2026 12:34

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	HAMRAN 02 M1578	Beregnet areal	349.6
Etablert dato	27.10.1956	Historisk oppgitt areal	350
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	23/190
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/190
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.07.2015 31.07.2015	2015/642 Matrikkelbrev	Tinglyst 07.08.2015	2004-23/418 (221,2), 23/2 (-221,2) 5406-23/375, 23/67, 23/79, 23/95, 23/113, 23/123, 23/136, 23/145, 23/147, 23/178, 23/190, 23/207, 23/212, 23/215, 23/216, 23/222, 23/223, 23/224, 23/240, 23/252, 23/260, 23/264, 23/272, 23/275, 23/290, 23/299, 23/310, 23/316, 23/320, 23/327, 23/330, 23/333, 23/346, 23/356, 23/361, 23/362, 23/363, 24/2
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	06.09.2012 06.09.2012	2012/1829		2004-23/402, 5406-23/375, 23/2, 23/67, 23/79, 23/95, 23/113, 23/123, 23/145, 23/147, 23/178, 23/190, 23/207, 23/215, 23/216, 23/223, 23/224, 23/240, 23/252, 23/260, 23/264, 23/272, 23/275, 23/290, 23/299, 23/316, 23/320, 23/327, 23/333, 23/346, 23/356, 23/361, 23/362, 23/363, 24/2
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 3/190/0/0		23/190
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	27.10.1956			23/190

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843899.66	377926.51	0	Ja	349.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Fester (F) 1/1	HAMRAN 2 9600 HAMMERFEST	Bosatt (B)
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-23/190

Norkart
Utskriftsdato: 11.05.2026 12:34

Adresse

Vegadresse: Hamran 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9600 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	109 Molla	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192391415		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	06.11.1957

1: Bygning 192391415: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 06.11.1957

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	173
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	173
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	194
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	194
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	85
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	25.05.1955	17.02.1994	
Ferdigattest	06.11.1957	29.05.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hamran 2	H0101	23/190	120	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Hamran 2	U0101	23/190	53	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	29	0	29	29	0	29
H01	1	71	0	71	80	0	80
U01	1	73	0	73	85	0	85

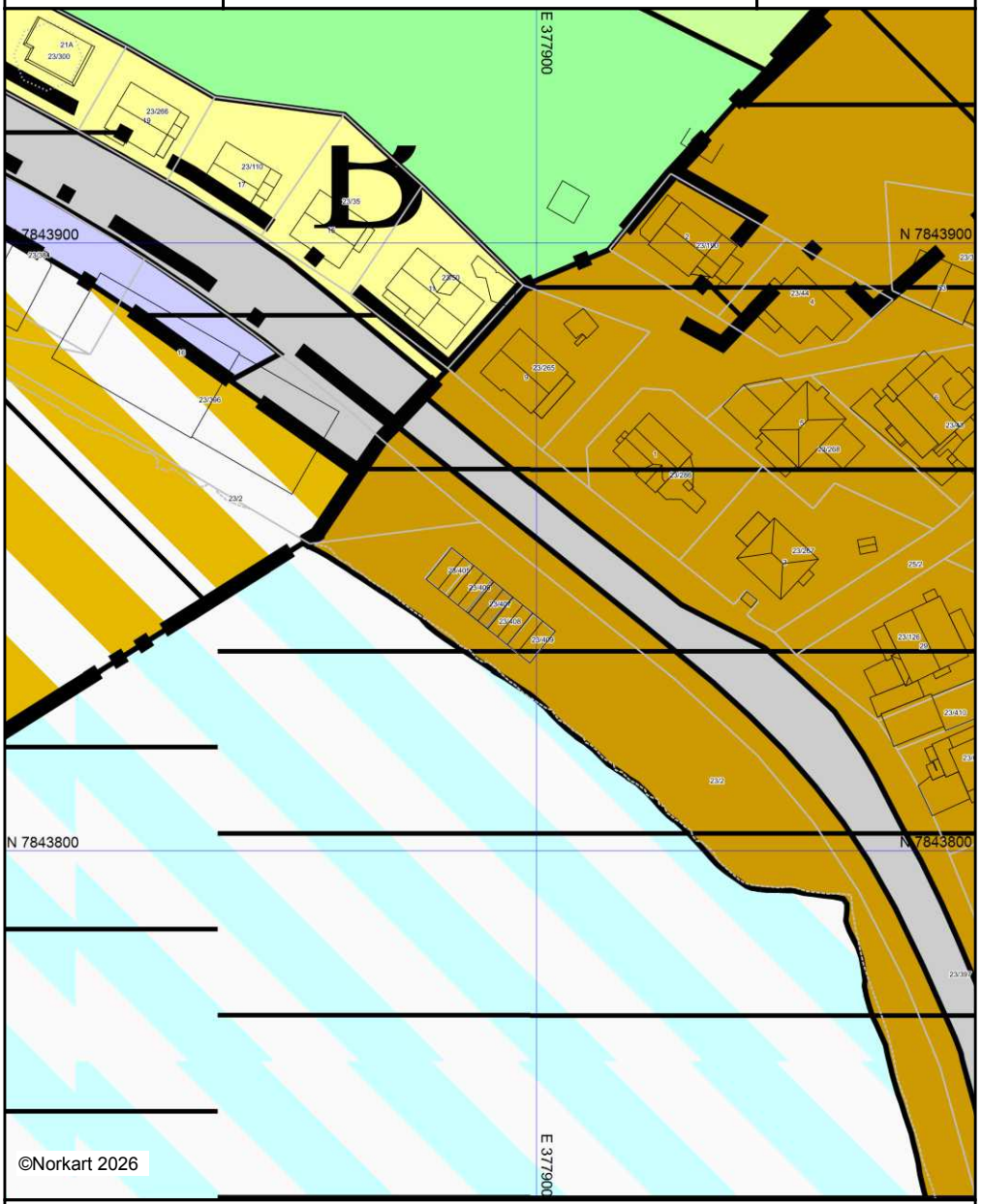
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/407
Adresse:
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

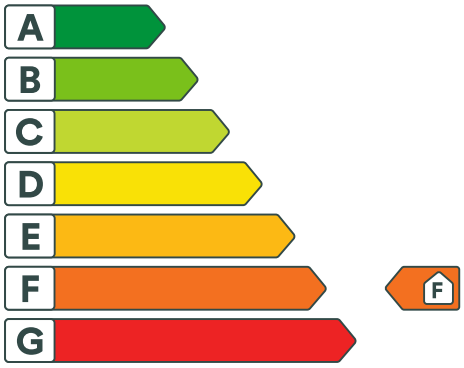


enova

Energiattest

F

Adresse **Hamran 2, 9600 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315315**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192391415**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **190**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **225,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **328,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **476,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 465 kWh**



Hamran 2, 9600 HAMMERFEST

Detaljering

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



Hamran 2, 9600 HAMMERFEST

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 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.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/752/83
Attesteringstidspunkt 2026-06-23 14:27

Festekontrakt

for
tomt til bolig/fritidsformål

Hammerfest kommune bortfester herved en tomt av kommunens grunn i Hammerfest

Dagbok nr. 752 92

til: Svein Pedersen
160259-[redacted]

Hammerfest overdriverembete

Tomtens størrelse er 353 m² med festeavgift kr 0,86 pr.m2/år

Tomten har betegnelsen Hamran 2. g.nr. 23. b.nr. 190

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Tomten overtas i den stand den befinner seg.
2. Festetiden er 80 år regnet fra 18. februar 1992
   Festeren har rett til å pantsette festeretten og de byggverk han har eller får på tomten, så langt ikke annet følger av lov eller avtale om at festeretten ikke kan overføres.
   Festeretten kan bare pantsettes sammen med de byggverk festeren har eller får på tomten.
   Så lenge lån hviler på husene skal:
   a) tomten ikke kreves ryddiggjort
   b) långiveren i tilfelle festeledighet ha rett til i samråd med kommunen å anta ny fester på samme vilkår som før, for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
3. Ved festerens og/eller ektefeliens død har livsarvingene rett til å fortsette leieforholdet på samme vilkår den gjenværende del av festetiden.
4. Innfestnings- samt festeavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.
5. Hvis innfestningsavgift og/eller grunnleie ikke er betalt innen 3 - tre - måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten søksmål og dom etter forutgående innkalling til forliksrådet, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet.
6. Hvis bebyggelse av tomten ikke er påbegynt innen 1 - ett år etter at kontrakten er sluttet, kan kommunen betrakte festet som brutt.
7. Festeretten er forbrutt om festeren utnytter tomten i strid med gjeldende lov og forskrifter.
8. Overdragelse av festekontrakten (med påstående byggverk) kan ikke finne sted uten samtykke av kommunen.
9. Festeren skal rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser om bybyggelse m.m.
   Festeren kan pålegges å holde tomten forsvarlig inngjerdet.
10. Avståes tomten, eller noen del av den, på grunn av lovens bestemmelser til offentlig (statens eller kommunens) bruk, får festeren bare erstatning med forholdsvivs avslag i festeavgiften hvis tomten ikke er bebygget.
    Er tomten bebygget, får festeren ytterligere erstatnig kun for de inngrep som måtte bli gjort i bygninger eller andre permanente lovlige innretninger som er etablert på tomten.
11. Med festet følger ingen rettigheter utenfor den festede tomten.
12. Festeren er forpliktet til å betale refusjon for kommunens utgifter til anlegg av vei, vann og kloakk, etter de regler som gjelder til enhver tid.
13. Festeren er forpliktet til, på kommunens forlangende, å tillate anlegg av ledninger for vann, kloakk, elektrisitet og telefon over tomten mot erstatning for skade som blir forvoldt.
14. Når festet opphører av hvilken som helst grunn, skal festeren fjerne husene og rydde tomten innen 6 - seks - måneder etter festets opphør. I motsatt fall tilfaller alle bygninger og innretninger på tomten kommunen.
15. Såfremt ikke annet er bestemt, gjelder lov om tomtefeste av 30. mai 1975 nr. 20.
16. Festeren bærer alle utgifter i forbindelse med utferdigelse, stempling og tinglysning av kontrakter.
    Festeren bærer også utgiften til kart- og oppmålingsforretning og tinglysning av denne.
17. Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer som hver av partene beholder 1 - ett - av.

Hammerfest, den 18. februar 1992

HAMMERFEST KOMMUNE

Hammerfest kommune

Svein Pedersen
fester

bortfester

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260073 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Hamran 2, 9600 Hammerfest
Gnr. 23, Bnr. 190 og Gnr. 23, Bnr. 407, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.:_____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 4260073
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.06.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no