

Velkommen til

Moreneveien 15, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Moreneveien 15
9603 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 405,-

BRA/BRA-i	83 / 79 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1951

Energimerke D

Velkommen til Moreneveien 15 og denne lyse og fine 3-roms selveierleiligheten!
Her bor du i et sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde ved Elvetun i Hammerfest sentrum, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte tur- og rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til bl.a. lekeplass, fotballbane og lysløype, for å nevne noe.

Leiligheten ligger i 1. etasje av eldre tomannsbolig fra 1951 som i 2010 ble omregulert til fire eierseksjoner. Gjeldende seksjon går over ett plan og inneholder entré, romslig stue og kjøkken i åpen løsning med gode lysforhold, flislagt bad/vaskerom og tre soverom hvor ett av disse ikke er godkjent for varig opphold. Overbygd terrasse mot øst lar deg nyte formiddagssolen, i tillegg til fin utsikt mot Storvannet, samt omkringliggende fjell og omgivelser. Det medfølger ikke fast parkeringsplass, men felles gjesteparkering.
Sportsbod ved inngangsparti.

Velkommen til en hyggelig visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Moreneveien 15, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 122, Snr. 3, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 188 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 76 250,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 78 590,- 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 17 302,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende 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.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 405,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Bygningsforsikring, strøm i fellesareal, regnskap og diverse vedlikehold/drift.

Beløpet er opplyst av regnskapsfører for sameiet, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Sameiet består av totalt fire seksjoner. Det er ikke utarbeidet vedtekter/husordensregler. Kontakt megler dersom du ønsker regnskapet oversendt. Sameiet opplyses av selger å være økonomisk veldrevet og har ingen fellesgjeld.

Regnskapsfører
Accountor Hammerfest ved Vidar Eliassen. Mail: vidar.eliassen@accountor.no
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i regnskapsfører/forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Eventuelle vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 79 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 83 m²
TBA: 5 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.

Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Parkering
Det medfølger ingen fast parkeringsplass, men én felles gjesteparkering.

Sameiebrøk
13/54

Sameiets eiendom
Gnr. 24, Bnr. 122, Hammerfest kommune.

Tomtestørrelse 362 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Historisk oppgitt areal ifølge vedlagt målebrev er 362,3 m². Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring. Eiendommen er planert og arrondert samt fremstår hovedsakelig som naturtomt.

Det bemerkes at boligen er oppført noe over angitt tomtegrense, jfr. vedlagte grunnkart. Det foreligger ingen avtale knyttet til forholdet.

Byggeår
Bygget ble opprinnelig oppført i 1951, og er tilbygd og ombygd i 2010 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 79 m²: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og tre soverom.
BRA-e 4 m²: Bod.

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.

Kommentar fra bygningssakkyndig angående areal: Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Utforming og innredning av seksjon begrenser gjennomgående målinger, og som vil kunne medføre til noe arealavvik.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder at innvendig bod er inntatt i entré (søknadspliktig). Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det er avvik fra vedlagte seksjoneringstegninger, ettersom endelig planløsning ble utarbeidet etter seksjoneringen. Vedlagte tegninger datert 23.02.2010 viser riktig planløsning.

Andre lovlighetsmangler påpekt av bygningssakkyndig:
- Krav for rom til varig opphold: Areal på ett soverom tilfredsstiller ikke gjeldende krav til minimums lysflate (min 10%). Lysflateareal skal minimum utgjøre 10% av rommets totale areal.

Standard
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt og holder normalt god standard. Boligen som opprinnelig ble oppført på 1950-tallet, ble seksjonert i 2010 da leiligheten også ble renovert. I ettertid er taket oppgradert som følge av en skade og lekkasje. Foruten dette, er det ikke foretatt påkostninger etter 2010.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Integrert løsning av kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og ingen dokumentasjon foreligger. Veggene har fliser og innvendig tak har himlingsplater. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler i gulv. Ved gulvsluk avdekkes det motfall mot sluk og øvrig gulv hovedsakelig flatt gulv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm. Det er

plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater. Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon.
Innvendig har leiligheten profilerte formpressede malte dører. Garderobeskap med laminerte skrog og fronter.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordelerskap.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på 100 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer samt elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

Branntekniske forhold:
Røykvarsler montert i boligen. Brannslukningsapparat pulvertype.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Malings-og panelslitasje registrerbar samt korrosjon på innfesting av kledning. I tillegg manglende musesperre i nedre kant av konstruksjon/-kledning.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. Takkonstruksjonen er gjenbygget og det er ingen inspeksjonsmuligheter.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vannbrett over vindu montert med vannbord i furu malt utførelse og elastisk fuge langs overgang mot kledning. Dette avviker i henhold til Sintef byggedetaljblad 523.701. Vannbrettbeslag og vannbrett over vinduet kan sløyfes når vinduet ligger rett under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong. Omramming rundt vindu med for liten klaring mot underliggende vannbrett.

- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere og overflater samt tilstandsgrad satt på bakgrunn av mindre skade på dørblad til verandadør.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av synlig slitasje samt veggflater med synlige skruehull i platekedning. Stedvise områder registreres det glippe mellom taklister og himlingsplater.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av synlig slitasje overflater hengsler/vridere. Enkeltdører kniper mot karm.
- Andre innvendige forhold: Garderobeskap løsnet fra innfesting mot vegg.
- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det er irr på rør. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av flere faktorer. Ufagmessighet anføres på bakgrunn av manglende tettemuffe på avsluttende varerør i oppvaskbenk kjøkken. I tillegg er trykkførende vannrør i oppvaskbenk samt inn under underskap ikke tilstrekkelig klamret. Irr på koblinger i fordelerskap samt ufagmessighet registreres.
- Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Ufagmessighet anføres på bakgrunn av at avløpsrør ikke er tilstrekkelig kamret i- og under oppvaskbenk kjøkken samt servantskap bad.
- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I henhold til forskrifter skal el-tilkobling på varmtvannsberedere med over 1500 watt gå direkte på strømnett og ikke via stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 årene, det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet samt bryter på ett soverom med svak innfesting. Utvidet el-kontroll anbefales. Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater. I tillegg svekket skjøt på benkeplate. Aldersmessig vurdering på kjøkkenventilator, samt det avdekkes støy når vifte er i drift.
- Bad: Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. I henhold til Sintef byggedetaljblad 527.204 er vindu montert i våtsone. Øvrig er tilstandsgrad satt på bakgrunn av brudd i veggflis. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt. På grunn av flatt gulv og motfall mot sluk, vil eventuell overflatevann på gulv kunne bli stående og ikke renne til sluk. Det avdekkes ikke tilstrekkelig nivåforskjell mellom gulvsluk og nivå på fuktsikring ved dørterskel. Vær oppmerksom på at eventuelt overflatevann på gulv kan trenge ut mot tilstøtende areal. Ved befaring avdekkes det i tillegg bompuss under enkelte gulvfliser. Overganger utført med sementfuger med påstrykning av elastisk fuge, som gir mindre elastisitet til konstruksjon. Erfaringsvis medfører det til oppsprekking i fuger samt at fliser løsner fra underlag på et tidligere tidspunkt en ved normal funksjonstid. Aldersmessig vurdering på membran. Ingen dokumentasjon av membran/-tettesjikt på våtrommet samt tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft uten luftespalte i dørblad eller terskel.
- Andre installasjoner: Aldersmessig vurdering på elektriske panelovner.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking tilbygg: Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke

nærmere vurdert. Utvendige beslag har utettheter. Beslagløsning i overgang ufagmessig utførelse, og lekkasje i overgang mellom hovedbygg og tilbygg. Overgang mellom hovedbygg og tilbygg kan medføre
til isbaks stående vannspeil inn mot overgang beslag og skjøter.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter (TG2). Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet (TG3). Tilstandsgrad satt på bakgrunn av avvik i forhold til lokal planhet og helningsavvik. Måleavvik overstiger retningsgivende toleranser i henhold til NS3600. I
stue- og kjøkken måles det 30mm horisontalavvik gjennom hele rommet. I stue/kjøkken måles det opp til 10mm innenfor 2 meter og i gang måles det 17mm. Ved befaring avdekkes det svikt i parkett, og parkett er montert direkte på Glava trinnlydsplater. Dette avviker fra produsentenes monteringsanvisning.

TG IU - Ikke undersøkt:
- Taktekking hovedbygg: Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

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. 2: Hele huset ble renovert/ombygget fra 2008 til 2010, fra gammel bolig fra 1951, til 4 helt nye fine leiligheter, via arkitekt og Husbank-godkjent. Alt ble gjort innvending, nybygg tilkommet, vinduer, vegger/tak etc., yttervegger/ny isolasjon, trapp mm. Alt i rør og el. Denne leiligheten ble ferdigstilt i 2010. På badet ble det bygget med fliser, etter alle reglene i 2010. Faglært arbeid utført av Meridianbygg A/S, v/ Jan Ottar Mjelde i 2010. Alt på badet ble laget nytt. Jan Ottar Mjelde i Meridianbygg A/S , bekrefter til meg idag at alt ble laget etter reglene i 2010, dvs. TEK 97. Den gang var det ikke krav om å ivareta dokumentasjon, og dette er derfor ikke funnet.

Pkt. 4: Det var en reparasjon av tak i 2021. Antagelig kom fukt inn i der hovedtak møter det lille taket. Reparert av faglært Meridianbygg A/S. I januar 2025 ble det innmeldt lekkasje rundt byggets hovedinngangsdør. Dette ble meldt til forsikringen og det foreligger en forsikringsrapport. Lekkasjen gav seg, og intet arbeid ble her utført. I januar 2024 var det en lekkasje fra skjøten i taket mellom ny og (da) gammel del, som gjorde at det rant ned i vår leilighet. Dette ble forsikringssak. Alle innvendige skader ble reparert av ByggNord. Utvendig tok Bygg og Design A/S seg av reparasjonen. Senere samme år ble hele hovedtaket skiftet. Jeg er usikker på om denne "skjøten" mellom hovedtak og lille taket er godt nok reparert, men det har ikke vært noe tegn til lekkasjer siden. På forespørsel fra meg til Bygg og Design, sier de at de gjorde det man kunne gjøre. Faglært arbeid utført av Fremtind forsikring, Bygg og Design A/S og MesterNord. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024. Hele hovedtaket ble skiftet, helt ned til taktro, og nytt takbelegg/sten lagt på hele. Samtidig ny pipe på overtaket, med nye deksler. Faglært arbeid utført av Bygg og Design A/S. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

Pkt. 9: I 2022 oppdaget leietaker støvlus. Dette ble fjernet med egeninnsats i form av jevnlig støvsuging og renhold, og har ikke vist seg siden. Det ble konferert med fagfolk.

Pkt. 11: Faglært arbeid på vann og avløp i 2010. Meridianbygg gjorde alt arbeidet med ombygging av gammelt hus til nye leiligheter. Alt av rør ble da nytt. Rørlegger var Arne Olsen (avdød).

Pkt. 17: Faglært arbeid på det elektriske anlegget i 2010. Elektriker la alt nytt når leiligheten ble laget, i 2010. Meridianbygg A/S opplyser at elektriker nå er død og firmaet solgt.

Pkt. 20: Hele bygget fra 1951 ble ombygget i 2008-2010. Meridianbygg sto ansvarlig for hele byggingen. Leiligheten som nå selges ble laget i 2010. Tiltaket er godkjent av kommunen. Ferdigattest av 01.11.2010, seksjonert den 07.05.2010. Nåværende planløsning ble til høsten 2010, og avspeiles ikke i seksjoneringen.

Pkt. 25: Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? Ja, fra lekkasjen i 2024 (som er reparert via Fremtind/ByggNord og Bygg&Design A/S, ref. over), og fra januar 2025 (som ikke ble gjort noe med, da lekkasjen, ifølge andre eiere i bygget, stanset opp). Kontakt megler om det er ønskelig å få rapportene tilsendt.

Pkt. 27: Det foreligger servitutt som tillater eier av toppetasjen å bygge ut garasjer i hagen, med innkjøring fra baksiden. Hvis denne servitutten brukes, vil vår leilighet har rett til å leie en av plassene der. Det er ellers pr. idag ingen fast parkering for seksjon 3, men en felles gjesteparkering på forsiden av huset. Det har vært strid i sameiet rundt ulovlig bygde boder og gjerder ut fra de to leilighetene i underetasjen. Disse vil måtte rives hvis eier av toppetasjen bruker sin opsjon til å bygge garasje i hagen. Striden med eierne av disse leilighetene står for tiden i bero, se møtereferater i sameiet.

Pkt. 32: Jeg selv har stått som eier fra 19.06.2020, men har aldri bodd der, eller i det hele tatt vært i leiligheten. Jeg har ikke nøkler selv til leiligheten, det er det min (snart fraskilte) mann som har. Det er derfor begrenset hva slags informasjon jeg har kunnet komme med. Jeg tar derfor forbehold om at informasjonen gitt her kan være mangelfull/ufullstendig.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Yttertak saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal. Taktekkingen er av pappshingel på tilbygg samt hovedbygg med Decra stålplatetekking.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene har murkonstruksjon fra byggeår og med innvendig utforet konstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning montert ny i 2010.

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

Dører:
Ytterdør fra leilighet til fellesareal fabrikkmalt hovedytterdør i glatt finer type B30/db25. Verandadør er malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkonger/terrasser:
Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk i furu malt utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Sentral beliggenhet ca. 1 km fra Hammerfest sentrum. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig, det er også nærhet til populære tur-/friluftsområder. Eiendommen ligger i et sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde ved Elvetun i Hammerfest sentrum, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, tennisanlegg, volleyballbane og badeplass m.m.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som bl.a. tur rundt Storvannet eller fjellet Salen som er ca. 80 meter høyt og har en imponerende utsikt over bukten, sundet, samt naboøyene Sørøya og Seiland. Fra Hammerfest sentrum tar det ca. 10 min opp til toppen av Salen langs godt opptråkket sti.

Mollafjæra ligger i nærheten og fremstår som en nylig oppgradert strandperle. Fjæra blir brukt til tur og lek hele året, og det er utplassert benker, slik at du kan sitte og nyte utsikten over havet, eller fuglelivet i vannkanten. Av kulturelle tilbud kan Gjenreisningsmuseet i Hammerfest være verdt et besøk. Her finnes rekonstruerte rom fra hule, brakke- og gjenreisningshus. I tillegg har museet en hyggelig kafé og en fin museumsbutikk.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Mega Hammerfest og Coop Ekstra Bryggen Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Nissen kjøpesenter og de øvrige handlegatene i Hammerfest sentrum, som innehar et variert utvalg med bl.a. post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, vinmonopol, kafeer, restaurant etc.

For elever i barnetrinnet er det gangavstand til Baksalen barneskole og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Breilia ungdomsskole. I tillegg er det kort vei til Hammerfest videregående skole. Kommunen innehar også flere kommunale og private barnehager. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Molla og ligger ca. 200 meter fra boligen.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt innflyttingstillatelse på vilkår den 03.10.1951 for hele bygget. Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger byggetegninger av tilbygd bod, som senere er ominnredet til soverom, datert 18.02.1997. Det foreligger derimot ikke ferdigattest for bygget ifølge kommunen. 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 byggesaken ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Seksjonen har ferdigattest datert 01.11.2010. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk.

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
Det er kun en bruksenhet i seksjonen. Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS) i reguleringsplan for Hammerfest sentrum med plan -ID 20170002, datert 13.06.2019. Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i henhold til kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord med plan-ID 20130002, datert 19.06.2014. Ifølge kommunedelplanen skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

Utsnitt av reguleringsplanen ligger vedlagt salgsoppgaven, og tilhørende bestemmelser kan ses i sin helhet på kommunens hjemmesider eller oversendes av megler på forespørsel.

Det foreligger planforslag for kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord med plan-ID 20230003. Eiendommen er foreslått avsatt til boligbebyggelse, og er foreslått å ligge i sikringssone "byggeforbud rundt veg, bane og flyplass" (H130_1). For mer informasjon anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 675 082,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 700 326,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Aimee Iren M Bendvold

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 330333
Dato: 07.05.2010
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65 / 270

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 330333
Dato: 07.05.2010
Gjelder biloppstillingsplass på fellesareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 330333
Dato: 07.05.2010
Opsjon på kjøp av garasjeplass i nytt garasjeanlegg

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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

Andre relevante opplysninger
Det foreligger en rettighet som tillater eier av toppetasjen å bygge ut garasjer i hagen, med innkjøring fra baksiden. Hvis denne retten brukes, vil gjeldende leilighet ha rett til å leie en av plassene. Det har vært strid i sameiet rundt ulovlig bygde boder og gjerder ut fra de to leilighetene i underetasjen. Disse vil måtte rives hvis eier av toppetasjen bruker sin opsjon til å bygge garasje i hagen. For mer informasjon, se vedlagt referat fra sameiemøte.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 av Bjarne Hansen i Mester Nord AS den 19-10-2025.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.
Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 19.10.2025
Selgers egenerklæring, datert 17.10.2025
Energiattest, datert 24.10.2025
Innflyttingstillatelse, datert 03.10.1951
Ferdigattest ombygging/tilbygg, datert 01.11.2010
Bygningstegninger, datert 23.02.2010
Seksjonering, datert 07.05.2010
Bestemmelse om parkering, datert 07.05.2010
Erklæring/avtale, datert 07.05.2010
Referat fra sameiemøte, datert 31.03.2024
Målebrev, datert 06.05.1952
Matrikkelrapport, datert 21.07.2025
Grunnkart, datert 21.07.2025
Oversiktskart, datert 21.07.2025
Kommuneplankart, datert 21.07.2025
Reguleringsplankart, datert 21.07.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
Fremtind Forsikring, Langsundveien 177, 9130 Hansnes, tlf. 99408819
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Oppdragsansvarlig
Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 905 11 486
E-post: egil.haugen@em1nn.no

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























Plantegning



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.

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 24, bnr. 122, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 19.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12116-1442 **Referansenummer:** ON9977

Autorisert foretak: Mester Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Hansen **Vår ref:** V-1877

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

Norsk takst

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

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

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

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

Mester Nord AS

Mester Nord AS er en godt etablert takstbedrift, og vårt kontor ligger i Hammerfest sentrum i 5. etasje på Nissensenteret. Øvrig kontaktinformasjon og opplysninger om Mester Nord AS finnes på vår hjemmeside www.mesternord.no

Daglig leder Bjarne Hansen har bakgrunn som snekker og utdannet tømrermester, og erfaring som Bygningssakkyndig fra 2005. Mester Nord AS er tilknyttet takstorganisasjon Norsk Takst og vi har sertifiseringer innen verditaksering, tilstandskontroller, skade- og naturskadetaksering, uavhengig kontroll, raklamasjonsrapporter og byggeoppfølging. Vårt kontor er bemannet på dagtid fra 08.00-16.00 av saksbehandler som bistår og veileder våre kunder. Vår visjon er Din trygghet er vårt ansvar. Bedriftens kvalitetsmålsetning er at vi til enhver tid skal produsere gode takstprodukter og levere tjenester som er i tråd med god takseringsskikk samt etiske retningslinjer.

Rapportansvarlig

Bjarne Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarne@mesternord.no
959 25 753

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 122
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:
Elde horisontaldelt tomannsbolig reguleret til eierseksjoner i 2008-10. Bygningen oppført i murkonstruksjon samt standard tilpasset byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1949 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 2008. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:
Yttertakkonstruksjon lukket konstruksjon og ingen inspeksjonsmuligheter. Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. Tidligere lekkasje i yttertak i overgang mellom hovedbygg og tilbygg. Ytterligere undersøkelse anbefales. På bad avdekkes det hovedsakelig flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk. Eventuell overflatevann på gulv utenfor dusjnisje vil kunne bli stående og ikke renne til sluk. Sanitært fordelingsnett anføres ufagmessighet på bakgrunn av manglende tettemuffe på avsluttende varerør i oppvaskbenk kjøkken. I tillegg er trykkførende vannrør i oppvaskbenk samt inn under underskap ikke tilstrekkelig klamret. Irr på koblinger i fordelerskap samt ufagmessighet registreres. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport og eiers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Yttertak saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal. Taktekkingen er av pappshingel på tilbygg samt hovedbygg med Decra stålplatetekking. Ytterveggene har murkonstruksjon fra byggeår og med innvendig utforet konstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning montert ny i 2010. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdør fra leilighet til fellesareal fabrikkmalt hovedytterdør i glatt finer type B30/db25. Verandadør malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk i furu malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater. Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har leiligheten profilerte formpressede malte dører. Garderobeskap med laminerte skrog og fronter.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og innvendig tak har himlingsplater. Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler i gulv. Ved gulvsluk avdekkes det motfall mot sluk og øvrig gulv hovedsakelig flatt gulv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Integrert løsning av kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordelerskap, samt avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler. Varmtvannstanken er på 100 liter. Oppvarming elektriske panelovner. Sikringsskap med automatsikringer samt elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv. Røykvarsler montert i boligen. Brannslukningsapparat pulvertype.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

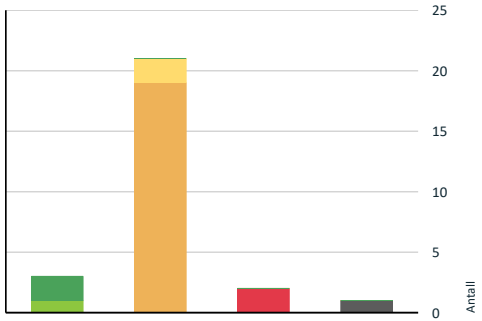
I hht byggesaksmappe.

Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 122
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

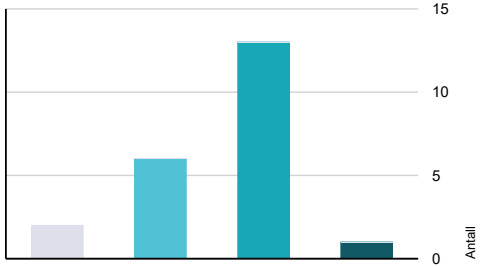
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:
Generell brukslitasje 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking - 2** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 122
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard tilpasset formålet.

Vedlikehold
Leiligheten framstår hovedsakelig med aldersbestemt brusslitasje og noe utsatt vedlikehold for enkelte bygningselementer. Enkelte konstruksjoner har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av boligens enkelte konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2010	Ombygging seksjonering	Eier
1997	Tilbygg	I hht byggesaksmappe.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen tilbygg er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige beslag har utettheter.

Beslagløsning i overgang ufagmessig utførelse, og lekkasje i overgang mellom hovedbygg og tilbygg. Overgang mellom hovedbygg og tilbygg kan medføre til isbaks stående vannspeil inn mot overgang beslag og skjøter.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.
- Andre tiltak:
- Beslag må skiftes ut.

På bakgrunn av ny hendelse med utettheter i yttertak fellesareal, anbefales det ytterligere undersøkelse av taktekking og beslag i overgang ved tilbygg. Det må påregnes kostnader for utbedring av avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ufagmessig utførelse.

TG IU Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Hovedbygg taktekking oppført med metallplater på underliggende sløyfer og lekter. . Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har murkonstruksjon fra byggeår og med innvendig utforet konstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning montert ny i 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Malings-og panelslitasje registrerbar samt korrosjon på innfesting av kledning. I tillegg manglende musesperre i nedre kant av konstruksjon/-kledning.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendig kledning behøver ny overflatebendling for beskyttelse av trevirke. Ytterligere undersøkelse kan foretas med termografi for nærmere indikasjon på tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Ingen musesperre i underkant kledning.


Maling- og panelslitasje samt synlig korosjon på innfesting av kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak oppført som følger: Saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal.

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

Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. Takkonstruksjonen er gjenbygget og det er ingen inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Økt gjennomgående lufting må opprettes i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggedetaljblad. Konstruksjon med redusert/-svak lufting, vil sannsynlig for at kondensering i kontstruksjoon kan oppstå under spesielle inntruffet værfenomen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 122
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport


Manglende ventiler langs raft og gavl.


Manglende ventiler langs raft og gavl.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vannbrett over vindu montert med vannbord i furu malt utførelse og elastisk fuge langs overgang mot kledning. Dette avviker i henhold til Sintef byggedetaljblad 523.701. Vannbrettbeslag og vannbrett over vinduet kan sløyfes når vinduet ligger rett under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong. Omramming rundt vindu med for liten klaring mot underliggende vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må gjennomføres tiltak for å lukke avviket. Vannbord er ikke ført inn under kledning, og ved svekkelse av elastisk fuge dette kunne føre til lekkasje bak vannbord. Dette gjelder særlig være tilstede ved nedbør- og kraftig vind av type slagregn. Monteringen avviker i henhold til Sintef byggedetaljblad 523.701. Omramming rundt vindu med for liten klaring mot vannbrett medfører til kapillær opptrekk av fukt i endeved.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Innvendig svelling langs foring.


Vannbord over vindu med elastisk fuge.


Omramming rundt vindu med for liten avstand til vannbrett.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Leiligheten har malt hovedytterdør i glatt finer type B30/db25. Verandadør malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere og overflater samt tilstandsgrad satt på bakgrunn av mindre skade på dørblad til verandadør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Verandadør må det påregnes lokal utbedring av dørblad.



Verandadør skade på dørblad.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk i furu malt utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av synlig slitasje samt veggflater med synlige skruehull i platekedning. Stedvise områder registreres det glippe mellom taklister og himlingsplater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør påregnes kostnader for utbedring av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad satt på bakgrunnav avvik i forhold til lokal planhet og helningsavvik. Måleavvik overstiger retningsgivende toleranser i henhold til NS3600. I stue- og kjøkken måles det 30mm horisontalavvik gjennom hele romet. I stue/kjøkken måles det opp til 10mm innenfor 2.meter og i gang måles det 17mm. Ved befaring avdekkes det svikt i parkett og pakrett er montert direkte på Glava trinnlydsplater. Dette avviker fra produsentense monteringsanvisning.

Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 122
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

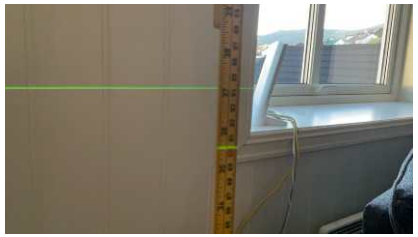
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

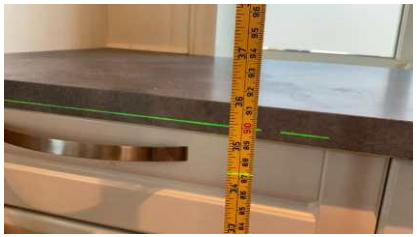
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For utbedring av svikt i parkett må det på regnes kostnader for utbedring av avvik. Parkett må demonteres og monteres i henhold til produsentens monteringsanvisning med trykkavlastede plater mellom trinnlydsplater og parkett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Stue/kjøkken



Stue/kjøkken

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten profilerte formpressede malte dører.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av synlig slitasje overflater hengsler/vridere. Enkeltdører kniper mot karm.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Enkelte dører bør justeres lokal utbedring. Det må påregnes at enkelte dører står for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig slitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med laminerte skrog og fronter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garderobeskap løsnet fra innfesting mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny innfesting av garderobeskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og innvendig tak har himlingsplater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

I henhold til Sintef byggedetaljblad 527.204 er vindu montert i våtsone. Øvrig er tilstandsgrad satt på bakgrunn av brudd i veggflis.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Vindu må ikke utsettes for større fuktbelastning. Brudd på veggflis overvåk tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler i gulv. Ved gulvsluk avdekkes det motfall mot sluk og øvrig gulv hovedsakelig flatt gulv. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt. På grunn av flatt gulv og motfall mot sluk, vil eventuell overflatevann på gulv kunne bli stående og ikke renne til sluk. Det avdekkes ikke tilstrekkelig nivåforskjell mellom gulvsluk og nivå på fuktsikring ved dørterskel. Vær oppmerksom på at eventuelt overflatevann på gulv kan trenge ut mot tilstøtende areal. Ved befaring avdekkes det i tillegg bompuss under enkelte gulvfliser. Overganger utført med sementfuger med påstrykning av elastisk fuge, som gir mindre elastisitet til konstruksjon. Erfaringsvis medfører det til oppsprekking i fuger samt at fliser løsner fra underlag på et tidligere tidspunkt en ved normal funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 122
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• 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.

For å ivareta funksjon av våtrommmet bør det gjennomføres tiltak for å øke høyde på fuktsikring ved terskel. Vær oppmerksom på at eventuelt overflatevann på gulv kan trenge ut mot tilstøtende areal.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Ingen dokumentasjon av membran/-tettesjikt på våtrommet samt tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales videre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gulvsluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Riss i servant.



Svelling.



Svelling.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Manglende tilluft uten luftespalte i dørblad eller terskel.

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 122
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Integrert løsning av kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og micro.

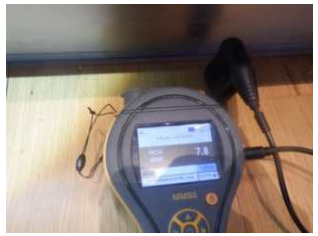
Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater. I tillegg svekket skjøt på benkeplate.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmålinger foran oppvaskbenk. Ingen unormale verdier.



Svekket skjøt benkeplate.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilator hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, samt det avdekkes støy når vifte er i drift.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut ifra alder kan skader og driftsstans oppstå plutselig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordelerskap. Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Det er irr på rør.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av flere faktorer. Ufagmessighet anføres på bakgrunn av manlende tettemuffe på avsluttende varerør i oppvaskbenk kjøkken. I tillegg er trykkførende vannrør i oppvaskbenk samt inn under underskap ikke tilstrekkelig klamret. Irr på koblinger i fordelerskap samt ufagmessighet registreres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Trykkførende vannrør bør klamres i henhold til veiledende utførelse i rørhandboka og Sintef byggforsk. Tettemuffe på avsluttende varerør må monteres for å hindre at eventuell lekkasjevann trenger ut i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffe øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales ytterligere konstroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Irr på kobberdeler samt ufagmessig utførelse i fordelerskap.



Trykkførende vannrør med manglende tettemuffe inn under oppvaskbenk kjøkken.



Ufagmessighet, trykkførende vannrør er ikke tilstrekkelig klamret inn under oppvaskbenk kjøkken.



Ufagmessighet, trykkførende vannrør i oppvaskbenk kjøkken er ikke tilstrekkelig klamret.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Ufagmessighet anføres på bakgrunn av at avløpsrør ikke er tilstekklig kamret i- og under oppvaskbenk kjøkkn samt servantskap bad.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrør bør klamres i henhold til veiledende utførelse i rørhandboka og Sintef byggforsk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 122
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Servantskap bad registreres det ufagmessig utførelse.



Avløpsrør inn under oppvaskben, ufagmessighet.



kjøkken registreres det ufagmessig utførelse.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 100 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I henhold til forskrifter skal el-tilkobling på varmtvannsberedere med over 1500 watt gå direkte på strømnett og ikke via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming elektriske panelovner.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Men ut ifra alder kan skader/-driftstans plutselig oppstå på installasjon/-anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer samt elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

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.
   2010 Opplyst av eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
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 foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet.
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

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?

Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 122
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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 Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet samt bryter på ett soverom med svak innfesting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



soverom svak innfesting av bryter.



Sikringsskap med automatsikringer



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert i boligen. Brannslukningsapparat pulvertype.

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

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

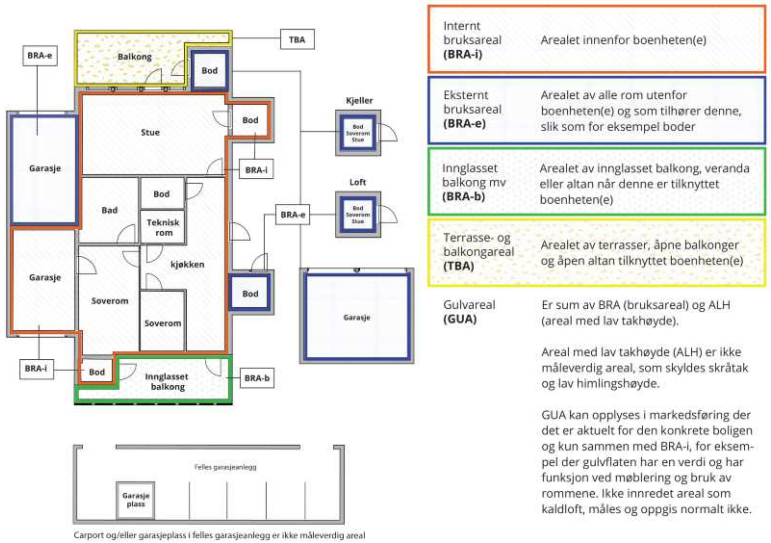
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 122
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79	4		83	5
SUM	**79**	**4**			**5**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	

Kommentar

Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet. Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Utforming og innredning av seksjon begrenser gjennomgående målinger, og som vil kunne medføre til noe arealavvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I hht byggesaksmappe.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Areal soverom tilfredsstiller ikke gjeldende krav til minimums lysflate (min 10%). Lysflatareal skal minimum utgjøre 10 % av rommets totale areal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Bjarne Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	122		3	363 m²	IKKE OPPGITT (Ambita) Tomteareal i følge eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Moreneveien 15

Hjemmelshaver
Hjemmel til grunn: Aimee Iren Margrethe Bendvold 1/1.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Moreneveien 15	65 / 270	Ikke oppgitt.	926952242

Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 122
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet/seksjon ca. 1 km fra Hammerfest sentrum. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig, det er også nærhet til populære tur-/friluftsområder. I tillegg er det nærhet til skole, barnehage samt offentlige og private tjenestetilbud i Hammerfest sentrum.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål. Eiendommen grenser inn til område med regulering for nye riksvei 94 (Kommunedelplan for omkjøringsalternativer for riksveg 94).

Om tomten
Eiendommen er planert og arrondert samt fremstår hovedsakelig som naturtomt. Parkering medfølger ikke eiendommen og må derfor skje på offentlig vei etter gjeldende regelverk.

Tinglyste/andre forhold
Grunnbok er ikke lagt fram ved befaring. Det tas forbehold om at Grunnboken ikke inneholder servitutt som kan ha betydning for prisansettelsen.

Kommuneplan
Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, 2014-2025. Planen er vedtatt 19.06.2014.

Konsesjonsplikt
Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

Bebyggelsen
Eiendommen er bebygget med horisontal delt tomannsbolig, som i senere tid er omregulert til eierseksjoner.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	2020	Gave	I henhold til eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.09.2025	Signert dato egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	7	Ja
Eiendomsverdi.no	09.10.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	02.10.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	02.10.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja
Målebrev	06.05.1952	Tinglyst dato.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2025	
2	19.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Moreneveien 15, 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 122
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ON9977

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

bankID SIGNERT 17.10.2025
Bendvold, Aimee Iren Margrethe

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

Aimee Iren M Bendvold

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Moreneveien 15
9603 Hammerfest

5603-24/122/0/3

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Meridianbygg A/S, v/ Jan Ottar Mjelde

Beskrivelse av arbeidet: Hele huset ble renovert/ombygget fra 2008 til 2010, fra gammel bolig fra 1951, til 4 helt nye fine leiligheter, via arkitekt og Husbank-godkjent. Alt ble gjort innvending, nybygg tilkommet, vinduer, vegger/tak etc., yttervegger/ny isolasjon, trapp mm. Alt i rør og el. Denne leiligheten ble ferdigstilt i 2010. På badet ble det bygget med fliser, etter alle reglene i 2010.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt laget nytt, ref. over, i 2010. Jan Ottar Mjelde i Meridianbygg A/S , bekrefter til meg idag at alt ble laget etter reglene i 2010, dvs. TEK 97. Den gang var det ikke krav om å ivareta dokumentasjon, og dette er derfor ikke funnet.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ja, det var en reparasjon av tak i 2021. Antagelig kom fukt inn i der hovedtak møter det lille taket. Reparert av Meridianbygg A/S.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: ikke noe

Beskrivelse av arbeidet: I januar 2025 ble det innmeldt lekkasje rundt byggets hovedinngangsdør. Dette ble meldt til forsikringen og det foreligger en forsikringsrapport. Lekkasjen gav seg, og intet arbeid ble her utført.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fremtind forsikring, MesterNord, Bygg og Design

Beskrivelse av arbeidet: I januar 2024 var det en lekkasje fra skjøten i taket mellom ny og (da) gammel del, som gjorde at det rant ned i vår leilighet. Dette ble forsikringssak. Alle innvendige skader ble reparert av ByggNord. Utvendig tok Bygg og Design A/S seg av reparasjonen. Senere samme år ble hele hovedtaket skiftet. Jeg er usikker på om denne "skjøten" mellom hovedtak og lille taket er godt nok reparert, men det har ikke vært noe tegn til lekkasjer siden. På forespørsel fra meg til Bygg og Design, sier de at de gjorde det man kunne gjøre.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bygg og Design A/S

Beskrivelse av arbeidet: Hele hovedtaket ble skiftet, helt ned til taktro, og nytt takbelegg/sten lagt på hele. Samtidig ny pipe på overtaket, med nye deksler. Arbeidet ble ferdigstilt i 2024.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Ja, i 2022 oppdaget leietaker støvlus. Dette ble fjernet med jevnlig støvsuging og renhold, og har ikke vist seg siden. Det ble konferert med fagfolk.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Dette krevde kun egeninnsats av leietaker, i form av ekstra støvsuging og renhold. Har ikke vist seg siden.

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Meridinabygg

Beskrivelse av arbeidet: Meridianbygg gjorde alt arbeidet med ombygging av gammelt hus til nye leiligheter. Alt av rør ble da nytt. Rørlegger var Arne Olsen (avdød)

12. 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

13. 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

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. 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: husker ikke navnet

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker la alt nytt når leiligheten ble laget, i 2010. Meridianbygg A/S opplyser at elektriker nå er død og firmaet solgt.

Eiendommen og omgivelsene

18. 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

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ja, hele bygget fra 1951 ble ombygget i 2008-2010, ref. slik som beskrevet over. Meridianbygg sto ansvarlig for hele byggingen. Leiligheten som nå selges ble laget i 2010.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Ferdigattest av 1.11.2010, seksjonert den 7.5.2010. Nåværende planløsning ble til høsten 2010, og avspeiles ikke i seksjoneringen.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Ja, fra lekkasjen i 2024 (som er reparert via Fremtind/ByggNord og Bygg&Design A/S, ref. over), og fra januar 2025 (som ikke ble gjort noe med, da lekkasjen, ifølge andre eiere i bygget, stanset opp).

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Det foreligger servitutt som tillater eier av toppetasjen å bygge ut garasjer i hagen, med innkjøring fra baksiden. Hvis denne servitutten brukes, vil vår leilighet har rett til å leie en av plassene der. Det er ellers pr. idag ingen fast parkering for seksjon 3, men en felles gjesteparkering på forsiden av huset.

Det har vært strid i sameiet rundt ulovlig bygde boder og gjerder ut fra de to leilighetene i underetasjen. Disse vil måtte rives hvis eier av toppetasjen bruker sin opsjon til å bygge garasje i hagen. Striden med eierne av disse leilighetene står for tiden i bero, se møtereferater i sameiet.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Jeg selv har stått som eier fra 19.06.2020, men har aldri bodd der, eller i det hele tatt vært i leiligheten. Jeg har ikke nøkler selv til leiligheten, det er det min (snart fraskilte) mann som har. Det er derfor begrenset hva slags informasjon jeg har kunnet komme med. Jeg tar derfor forbehold om at informasjonen gitt her kan være mangelfull/ufullstendig.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

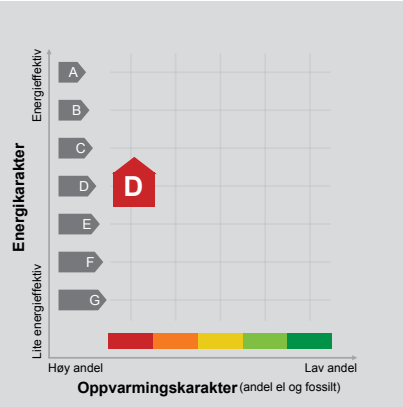
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Moreneveien 15
Postnummer	9603
Sted	HAMMERFEST
Kommunenavn	Hammerfest
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	122
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11624723
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183700
Dato	24.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

Fr-H/TP

Hrr. Hans og Nils Nilsen,

Morenevegen 15,

h e r.

Innflyttingstillatelse, Morenevegen 15, her.

Bygningsrådets möte behandlet 2. oktober d.å. innflyttingstillatelse for Morenevegen 15 og ~~gjorde~~ följende vedtak ble gjort:

"Innflyttingstillatelse gis på betingelse av at helserådets
"og brannvesenets samtykke er innhentet.
"Betingelser for ferdigattest er:
"1. Utvendige pussarbeider gjöres ferdig.
"2. Porter innsettes i garasje.
"3. Balkongrekkverk settes opp.
"4. Utvendig kjellertrör settes inn.
"5. Innvendige arbeider i kjeller fullföres.
"6. Bad monteres.
"7. Bygningsrådet tillatelse til anbringelse av ovn i loftsrom innhentes.
"8. Brannteu anbringes på loft.
"9. Terreng fylles opp så lovlig gesimshöyde og mönehöyde oppnås.

Hammerfest den 3. oktober 1951.

B.H

Frantzen-Hansen,
byingeniör.

Gjenpart: Distriktsarkitekten, Husbanken, Rachow & Henriksen.

HAMMERFEST KOMMUNE

Søren Øhberg

Moreneveien 10
9600 HAMMERFEST

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2010/966-15323/2010	Bjarne Hammervoll	01.11.2010

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

Saksnr: 2010/966 Behandlet i: Plan og Uviklingsavdelingen

Byggested:	Moreneveien 15, 9600 HAMMERFEST	Gnr/Bnr:	24/122
Tiltakshaver:	Irenn Bendevold Krodemansch	Adresse:	Smedmyhrgata 1, 4790 LILLESAND
Ansvarlig søker:	Søren Øhberg	Adresse:	Moreneveien 10, 9600 HAMMERFEST
Tiltakets art:	Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²	Bruksareal:	12 kvm

Ferdigattesten for seksjon nr. 3 i Morenrvien 15 gnr 24 bnr 122, gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet 22.10.2010.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

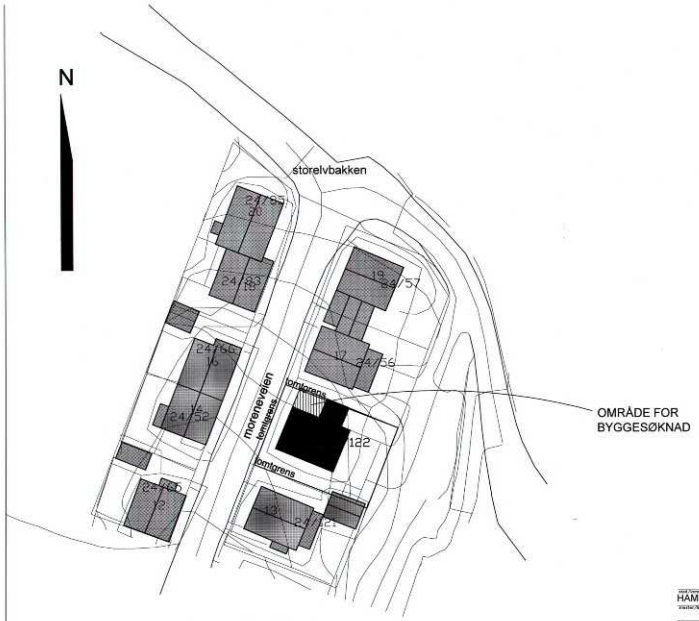
Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2010/966.

Hammerfest kommune

Bjarne Hammervoll
fagleder

Kopi: Irenn Bendevold Krodemansch, Smedmyhrgata 1, 4790 LILLESAND

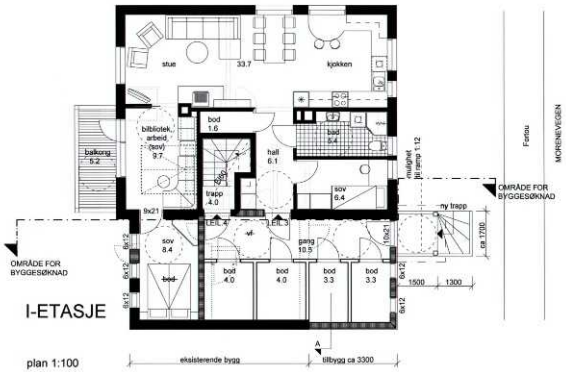
Besøksadresse Storgata 17
Servicetorget Åpningstid:
Postadresse
Telefon 78 40 20 00
Telefaks
Bankkonto - kommunen
Bankkonto - skatt
Org.nr.
E-post
Internett:

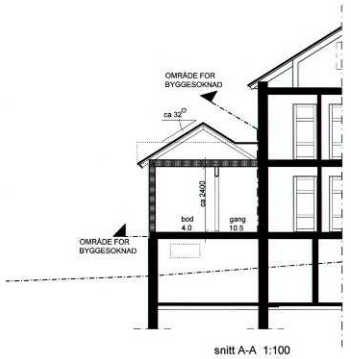


SITUASJONSPLAN 1:500

HAMMERFEST		
24/122	HUVUDRITNING	01
TILLBYGGNAD, OMBYGGNAD		
Krodemansch Moreneveien 15 9600 Hammerfest	SITUASJONSPLAN	1:500
23.2.2010 SÖREN ÖHBERG BY.ING, BA.ARCH	ARK 2-10	

SÖREN ÖHBERG tlf. 7842 7424 fax. 7842 7410 soren.ohberg@gmail.com mobil. +358 44 524 7243

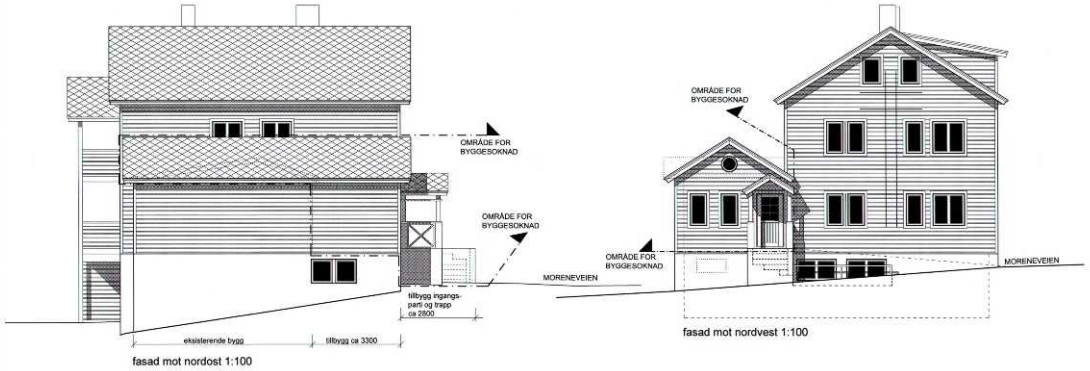




snitt A-A 1:100

HAMMERFEST		
24/122	HUVUDRITNING	02
TILLBYGGNAD, OMBYGGNAD		
Krodemansch Moreneveien 15 9600 Hammerfest	PLANTEGNING, I-etasje	1:100
23.2.2010 SÖREN ÖHBERG BY.ING, BA.ARCH	ARK 2-10	

SÖREN ÖHBERG tlf. 7842 7424 fax. 7842 7410 soren.ohberg@gmail.com mobil. +358 44 524 7243



fasad mot nordost 1:100

fasad mot nordvest 1:100

HAMMERFEST		
24/122	HUVUDRITNING	
TILLBYGGNAD, OMBYGGNAD		
Krodemansch Moreneveien 15 9600 Hammerfest	FASADER	1:100
23.2.2010 SÖREN ÖHBERG BY.ING, BA.ARCH	ARK 2-10	03

SÖREN ÖHBERG
tlf. 7842 7424
fax. 7842 7410
soren.ohberg@gmail.com
mobil. +358 44 524 7243



fasad mot sydost 1:100

HAMMERFEST		
24/122	HUVUDRITNING	
TILLBYGGNAD, OMBYGGNAD		
Krodemansch Moreneveien 15 9600 Hammerfest	FASAD	1:100
23.2.2010 SÖREN ÖHBERG BY.ING, BA.ARCH	ARK 2-10	04

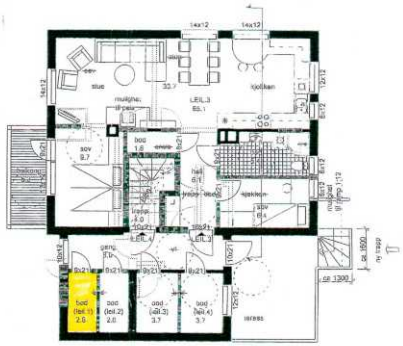
SÖREN ÖHBERG
tlf. 7842 7424
fax. 7842 7410
soren.ohberg@gmail.com
mobil. +358 44 524 7243

LEIL.1 boareal 50.0m² bod 2.6m² uteterass 18.0m²

1.



UNDERETASJE



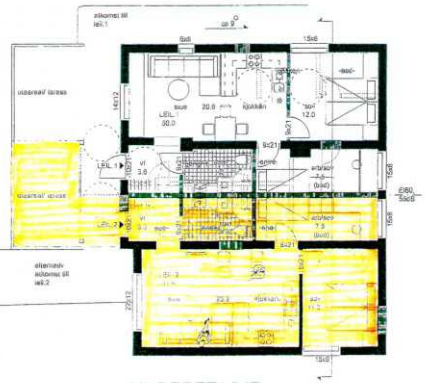
I-ETASJE

SÖREN ÖHBERG

4

LEIL.2 boareal 51.6m² bod 2.6m² uteterass 13.8m²

2.



UNDERETASJE



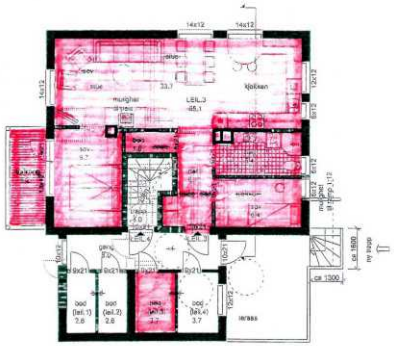
I-ETASJE

SÖREN ÖHBERG

5

LEIL 3 | boareal 65.1m² | bod 3.7m² | balkong 5.2m²

3.



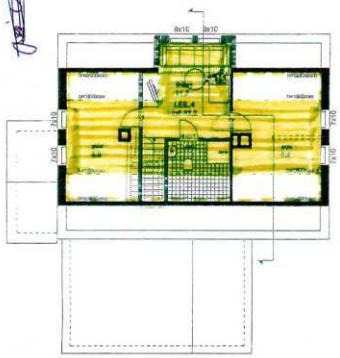
I-ETASJE

SÖREN ÖHBERG

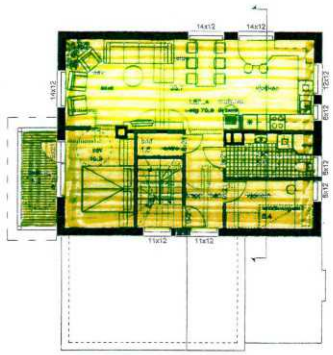
5.6

LEIL 4 | boareal 103.0m² | bod 3.7m² | balkong 5.2m²

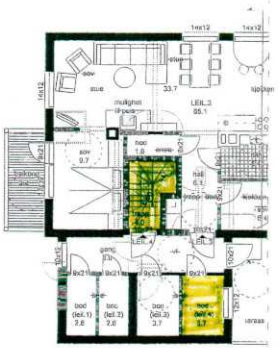
4



LOFT



II-ETASJE



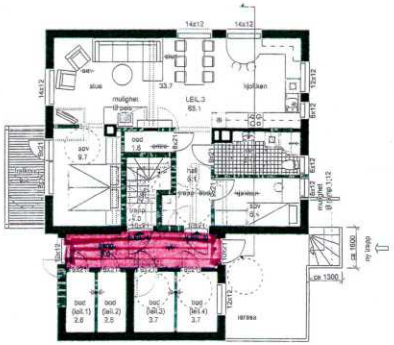
I-ETASJE

SÖREN ÖHBERG

5.7

Fellesareal hunc. gang 6.0m²

5.



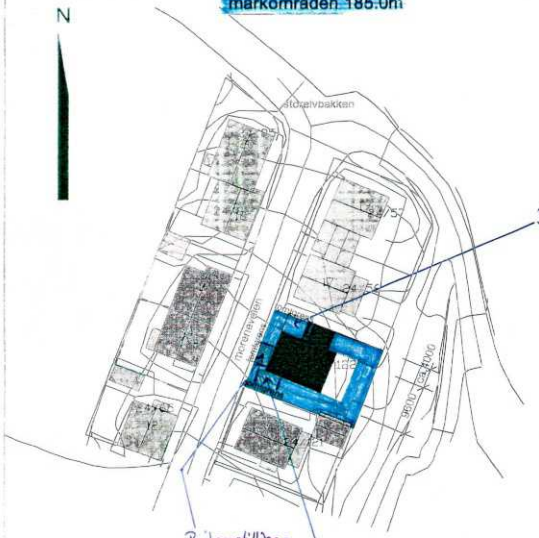
I-ETASJE

SÖREN ÖHBERG

s 8

Fellesareal ute: felles terass 15.7m²
markområden 185.0m²

6.



SÖREN ÖHBERG

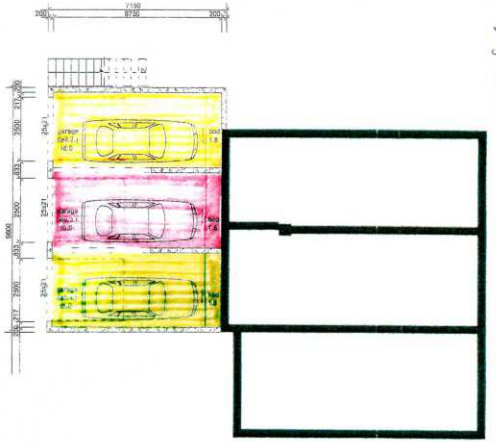
s 9

Garageareal: gang 8.0m²

Leil 2 19.8m²
Leil. 3 19.8m²
Leil. 4 19.8m²

7.

Ikke med i søknaden her



TILBYGGNAD KJELLER GARAGE
alt.2
bebygd areal 67.0m2

SÖREN ÖHBERG

s. 10

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HAMMERFEST
POSTBOKS 34
9615 HAMMERFEST

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Egil Annar Haugen - 4250119
Vår referanse: 3795986/26792752
Bestilling: C3 2025-07-22 (2) 46

Dato
22.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
330333	200	7.5.2010	BESTEMMELSE OM PARKERING ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5603 HAMMERFEST	24	122	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: ADVOKAT AIMÉE IREN B. KRODEMANSCH
Adresse: SJØLYSTUN. 3
Postnr. | Poststed: 4610 KRISTIANSAND
Ref. nr.: [redacted]

Plass for tinglysingsmerke

Doknr: 330333 Tinglyst: 07.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
	HAMMERFEST KOMMUNE	24	122		

2. Hjemmelshaver(e)

[redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	50	BG	13				25				37				49			
2	B	52	BG	14				26				38				50			
3	B	65	BG	15				27				39				51			
4	B	103	BG	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 270 = nevner: 270

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

se vedlegg s. 16

Dato	Utstederens underskrift
3.12.09	Iren Brandsmann

s. 1

Rett kopi bekreftes

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebraken reduseres)
Kristiansand 3.12.09	Iren Brandsmann IREN BENDVOLD KRODEMANSCH (hjemmelshaver)	
	Gert N. Krodemansch GERT NORBERT KRODEMANSCH (Styret)	

s 2

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☒ Styret samtykket til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Unstansand, 3.12.09
Underskrift: Jan Brevelsrud
Leif W. Krodemansch
Leif W. Krodemansch

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 8)
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
24	122			Hammerfest

Dato: 23/4-2010
Stempel og underskrift: Terje Viggo Hansen

HAMMERFEST KOMMUNE

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

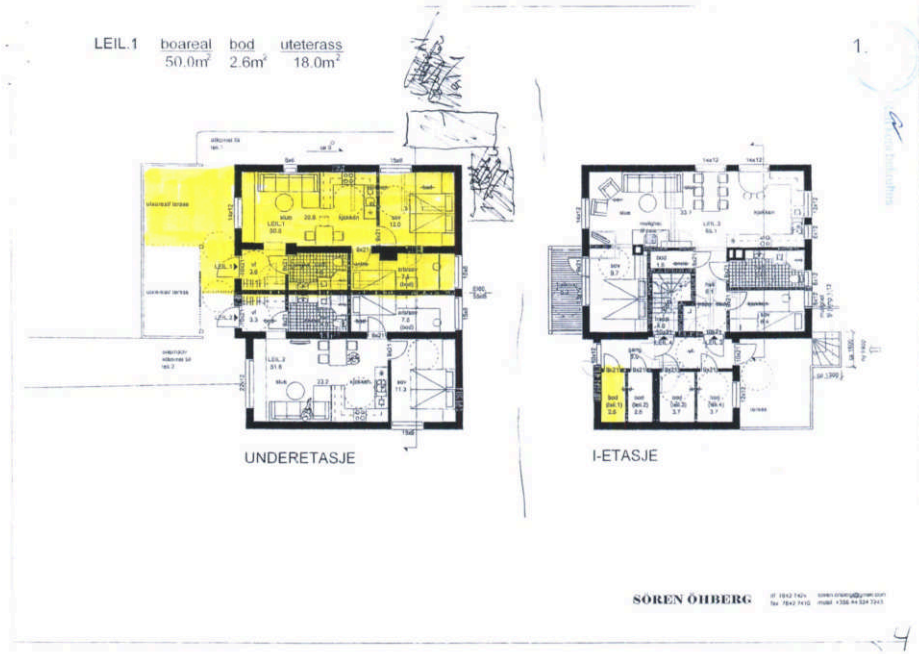
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Skal være tilleggsdel bygning etter samtale med
Iren Benvold Krodemansch 10.05.10

Dato: 3.12.09
Utstederens underskrift: Jan Brevelsrud

ADVOKAT IREN BENVOLD KRODEMANSK

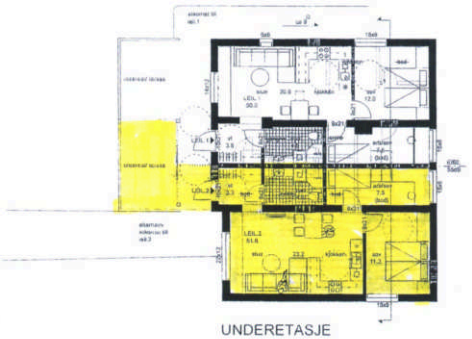
s 3



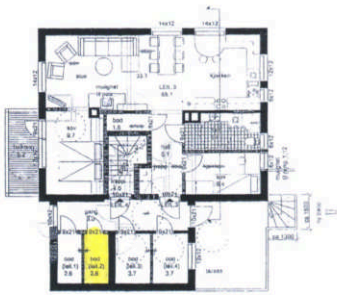
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/330333/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-22 10:20

LEIL.2 boareal 51.6m² bod 2.6m² uteterass 13.8m²

2.



UNDERETASJE



I-ETASJE

SÖREN ÖHBERG

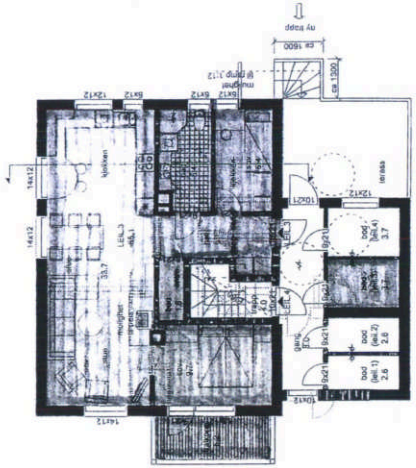
5.5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/330333/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-22 10:20

3.

SÖREN ÖHBERG

5.6



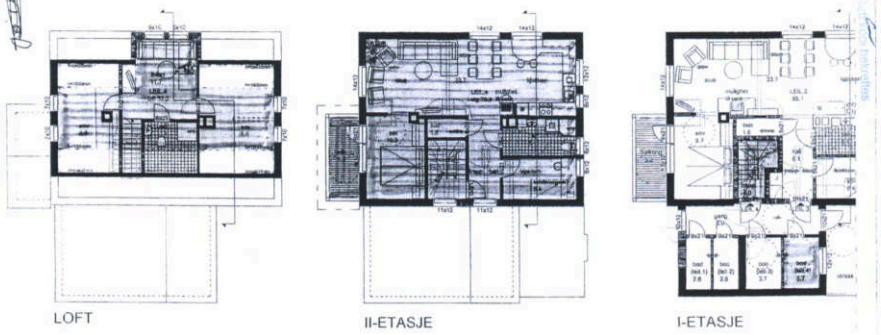
I-ETASJE

LEIL.3 boareal 65.1m² bod 3.7m² balkong 5.2m²

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/330333/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-22 10:20

LEIL 4 boareal 103.0m² bod 3.7m² balkong 5.2m²

4

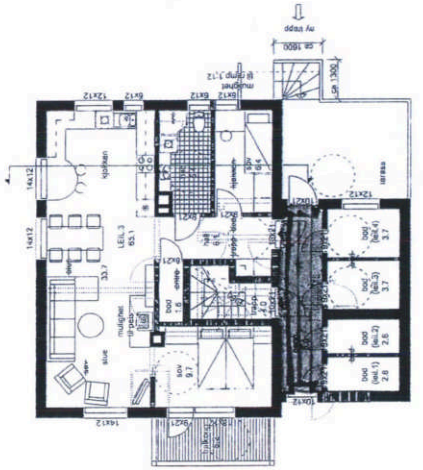


SØREN ØHBERG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/330333/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-22 10:20

5.

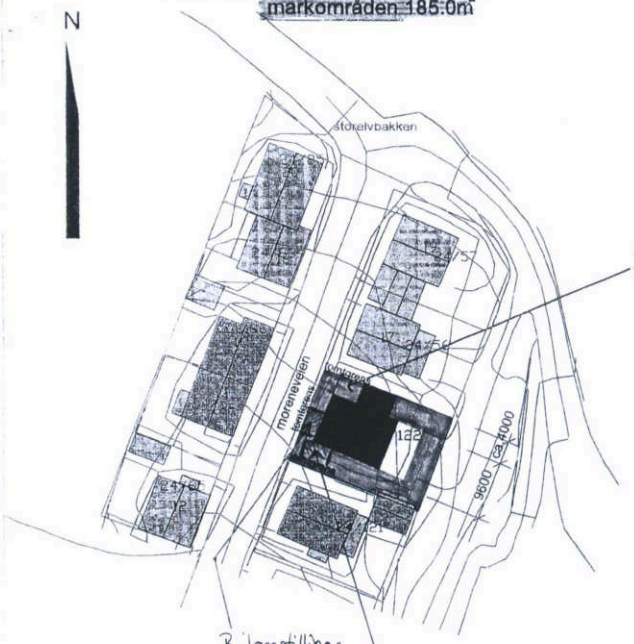
SØREN ØHBERG



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/330333/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-22 10:20

Fellesareal ute: felles terrass 15.7m²
markområden 185.0m²

6.

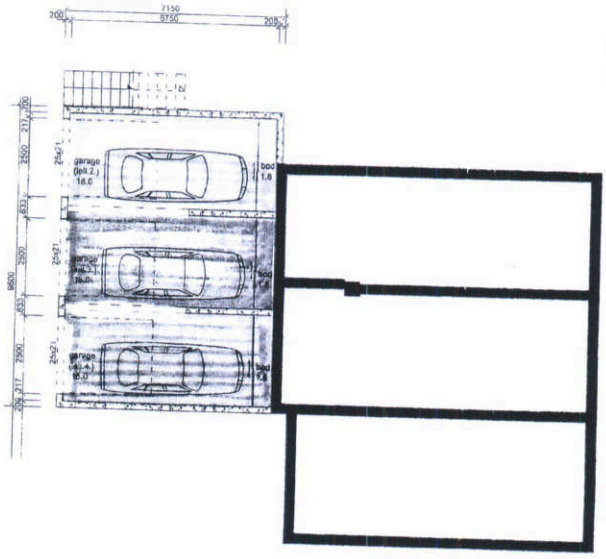


SÖREN ÖHBERG tlf. 7842 7424 fax. 7842 7410 soren.ohberg@gmail.com mobil. +358 44 524 7243

s 9

Garageareal: gang 8.0m²

Leil 2 19.8m²
Leil. 3 19.8m²
Leil. 4 19.8m²



7.

Ikke med i søknaden her

TILBYGGNAD KJELLER GARAGE
alt.2
bebygd areal 67.0m2

SÖREN ÖHBERG tlf. 7842 7424 fax. 7842 7410 soren.ohberg@gmail.com mobil. +358 44 524 7243

s. 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/330333/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-22 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/330333/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-22 10:20

VEDLEGG TIL SEKSJONERINGSBEGJÆRING – g.nr. 24, bruksnr. 122 – Hammerfest

Det vises til begjæringens punkt 4, følgende supplerende tekst skal tinglyses på samtlige seksjoner:

"Seksjon nr. 1, 2 og 3 forplikter seg til å samtykke til senere reseksjonering av eventuelt garasjeanlegg under bakken. Dette skal bli tilleggsareal bygning til seksjon 4. Seksjon nr. 4 skal ha eierrettighetene til garasjeanlegget som eventuelt senere vil bli oppført under bakken, under utendørs fellesareale. Etter eventuell ferdigstillelse har seksjon nr. 2 og 3 opsjon på kjøp av hver sin garasjeplass. Seksjon nr. 1 har biloppstillingsplass på utendørs fellesareale."

HAMMERFEST KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Bygg Tjeneste A/S
Postboks 350

9601 HAMMERFEST

Hammerfest, 29.04.97

Journr.	*Arkivkode*	*Sakb/Avd/Seksj*	*Deres ref.*
97/00490	/L42/	TIE/TKN/PLA	

SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG - MORENEVEIEN 15 -
SØKER: IREN BENDVOLD

Det vises til ovennevnte registrert hos teknisk etat 20.02.97, samt merknader av 27.02 fra naboen i Moreneveien 17 og svar av 19.03.97 fra byggherren.
Svaret fra byggherren ble oversendt naboen 25.03.97 for kommentarer.
28.april samtykket naboen pr. telefon at hun ikke hadde noen i mot utbyggingen, dersom det ble gjort klart i byggetillatelsen at hennes eiendom, Morenveien 17, ikke skulle benyttes som adkomstvei, lagringsplass eller arbeidsplass for arbeidene på Moreveien 15.

I medhold av plan-og bygningslovens § 93, godkjennes søknad om oppføring av et tilbygg på 11,5 m2, som vist på innsendte tegninger, på Moreneveien 15.
Før arbeidet igangsettes skal byggherren se til:

1. at kommunale gebyrer i hht. Hammerfest kommunes avgiftsregulativ er innbetalt.
2. at den som skal stå ansvarlig for arbeidet er godkjent av bygningsmyndighetene. I hht. plan-og bygningslovens § 98, skal enhver arbeid som går inn under lovens § 93, forestås av en ansvarshavende som er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført og for at bestemmelsene i lovens § 100 blir holdt.

Andre merknader:

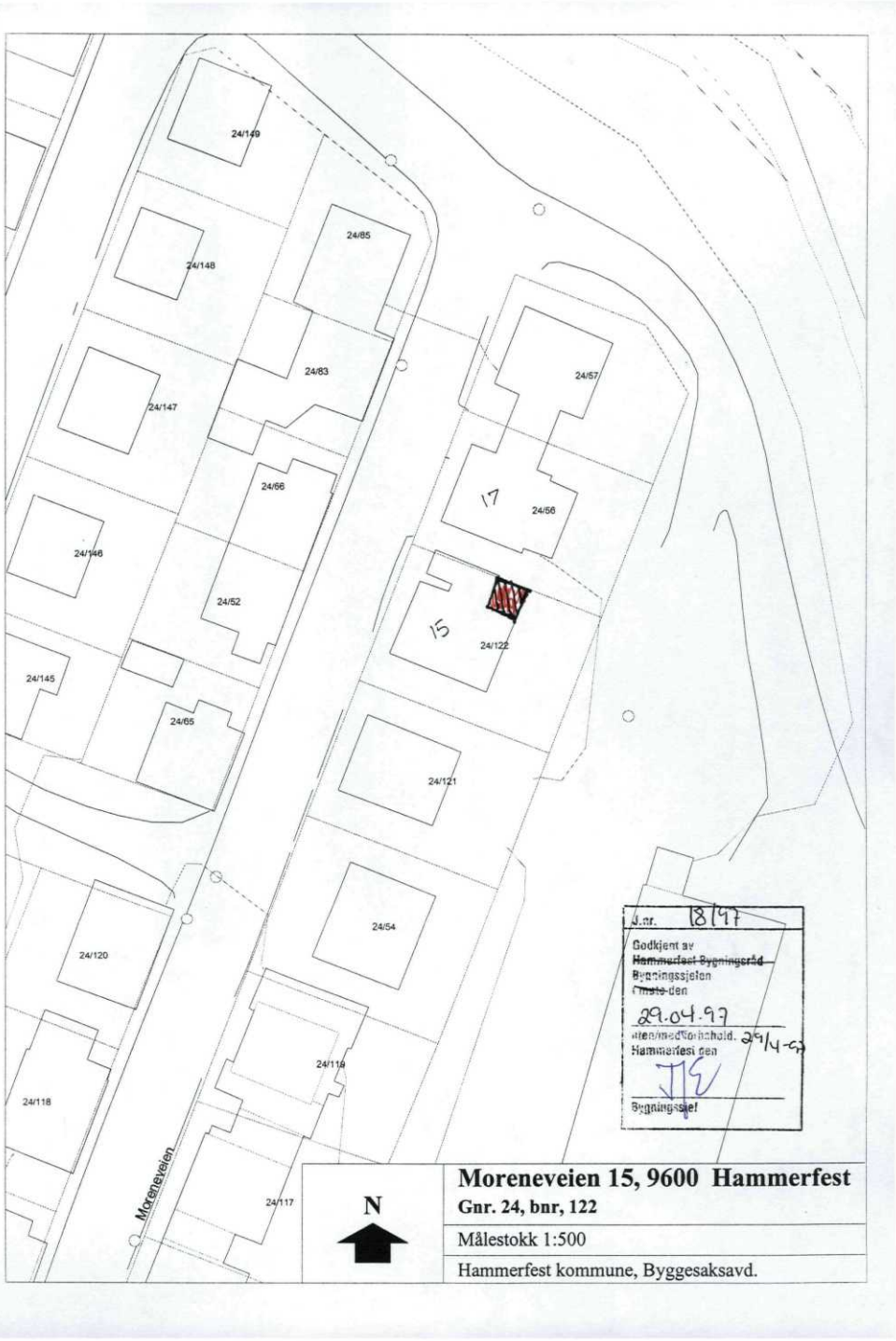
3. Nabotomta skal ikke benyttes til lagringsplass, arbeidsplass eller adkomst, uten at det er gitt tillatelse til dette fra eieren av Morenevien 17.
4. I hht. plan-og bygningslovens § 99, skal teknisk etat varsles for ferdigbefaring, når tilbygget er ferdig.

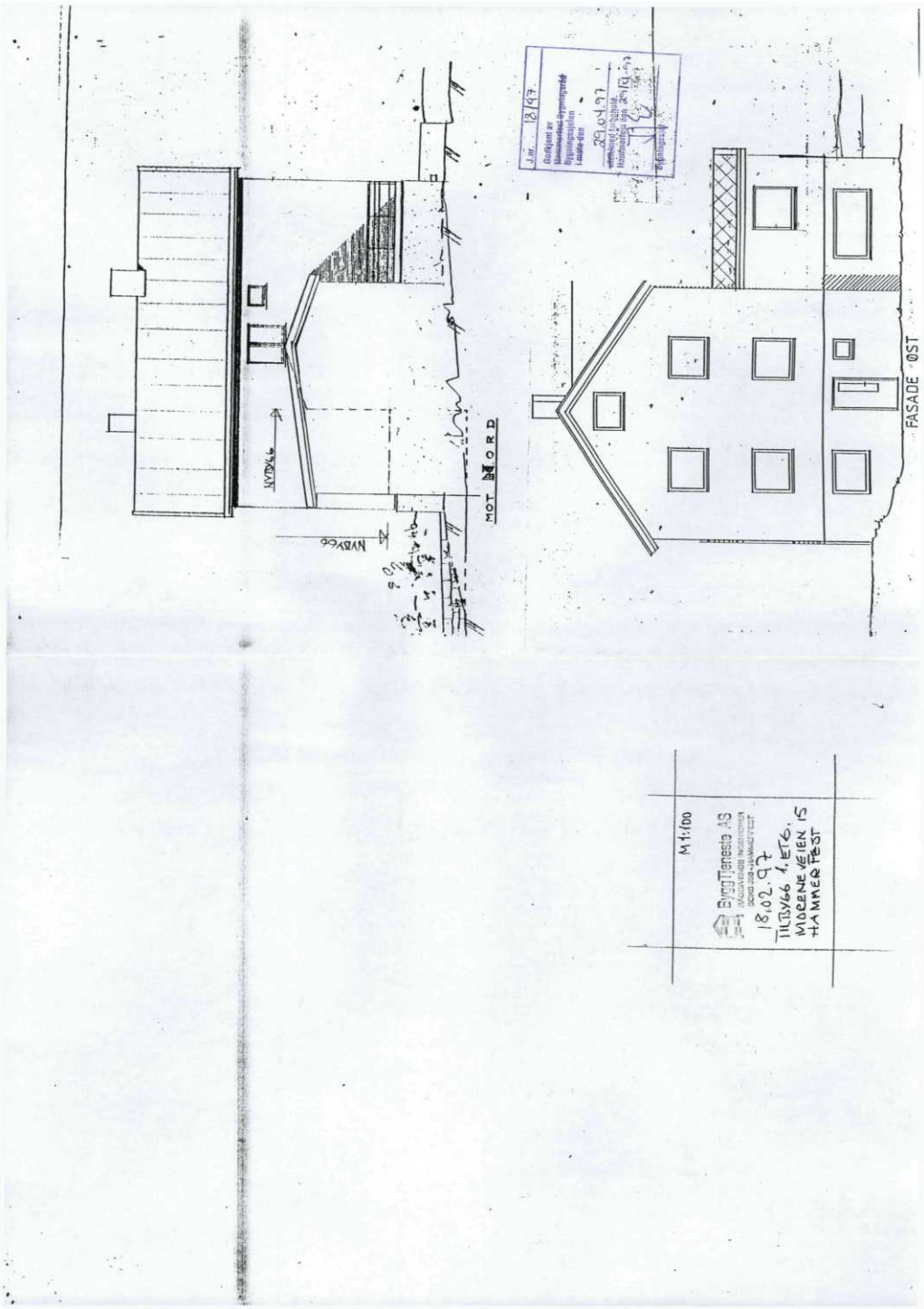
For øvrig lykke til med byggingen!

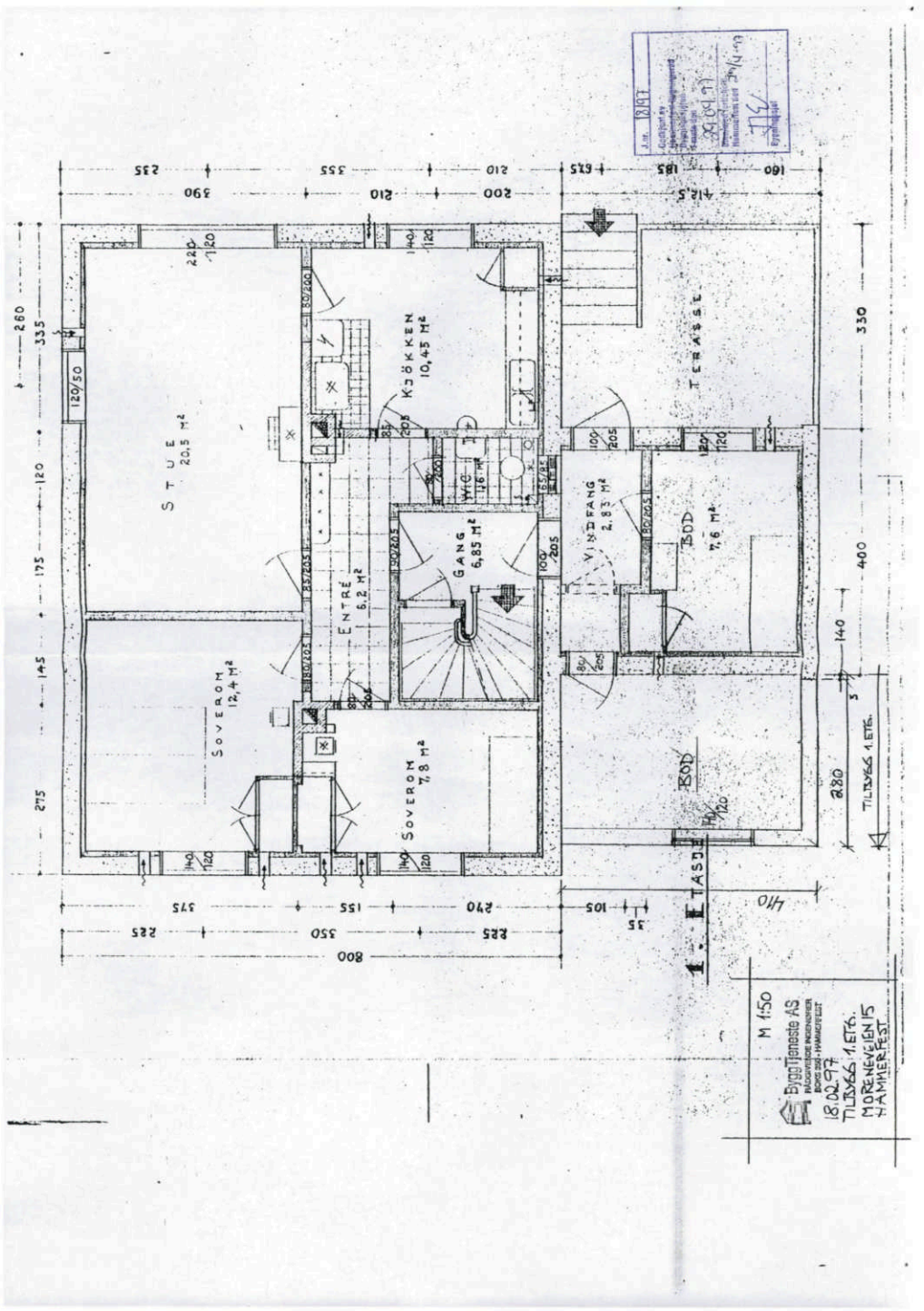
Med vennlig hilsen
HAMMERFEST KOMMUNE
Tor-Ivar Eriksen
bygningssjef

Kopi: Iren Bendvold, Geilane, 6060 Hareid
Eldbjørg M. Paulsen, Moreneveien 17, Her

Postadresse: Postboks 314, 9601 HAMMERFEST
Besøksadresse: Storgata 24, 9600 HAMMERFEST
Telefon: 78 42 25 66*
Telefax: 78 42 25 42


24/149
24/148
24/85
24/83
24/147
24/57
17
24/56
24/66
24/146
24/52
15
24/122
24/145
24/65
24/121
24/54
24/120
24/119
24/118
24/117
Moreneveien
N
Moreneveien 15, 9600 Hammerfest
Gnr. 24, bnr, 122
Målestokk 1:500
Hammerfest kommune, Byggesaksavd.
J.nr. 18/97
Godkjent av
Hammerfest Byggningsråd
Byggningssjefen
Dato-den
29.04.97
Hammerfest den
Byggningssjef


MOT NORD
FASADE ØST
J.nr. 18/97
Godkjent av
29.04.97
M 1:100
18.02.97
TILBYGG 1. ETG
MORENEVEIEN 15
HAMMERFEST



REFERAT SAMEIEMØTE MORENEVN. 15, org.nr. 926 952 242

Kristiansand, 31.03.24

Endret/tilføyet etternavn 24.4.24, etter beskjed fra Brønnøysundregisteret.

Møte avholdt den 24.03 kl. 18, fra leiligheten til Beyane, og med Marit og meg via Messenger.

Tilstede:

Enhet 5603-24/122/0/1: James Kakinda, [redacted]

Enhet 5603-24/122/0/2: Kurt Erik Mørk [redacted]

For Kurt mødte Marit Slungård, fullmakt godkjent.

Enhet 5603-24/122/0/3: Aimée Iren Margrethe Bendvold Krodemansch, ibk@krodemansch.no, [redacted]

Enhet 5603-24/122/0/4: Beyene Gede Kahsay [redacted]

I tillegg møter Gert Krodemansch, ang. tak.

Punkt I:

Bayane ønsket velkommen til møtet. Foreslo Iren som møteleder. Enstemming **godkjent**. Innkalling enstemmig **godkjent.** Gjennomgang av status siste år.

Kurt har oversendt regnskap siste kveld før møtet. Ikke tid til gjennomgang her. Regnskap derfor **ikke-godkjent**. Blir å gjennomgå på ekstraordinært møte til høsten.

Vedtekter gjennomgås og tas opp til avgjørelse til høsten.

Punkt II:

Accountor ble valgt som ekstern regnskapsfører, enstemming **godkjent**. Iren/Beyane igangsetter. Det bes om at ingen betaler inn felleskostnader den 1.4, men betaler dobbelt den 1.5, til ny konto som vil bli opplyst om fra Accountor. Kurt overfører innestående fellesmidler til ny konto Accountor oppgir til ham.

Punkt III:

Det blir ekstraordinært møte i september, med utestående poster og evnt. flere innkomne.

Punkt IV – saker fellesarealer.

a) Tak hovedhuset. Etter diskusjon (hvor også Gert var med), ble det valgt Duurhus. Iren/Beyane diskuterer igangsettelsen, og vil også ha med Kurt på gjennomføringen. Enstemmig **godkjent.**

   Obs at dette er helt nødvendig reparasjon, slik at bygget ikke skal forringe og bli ødelagt. Dette kan ikke utsettes, da lekkasjen allerede har gjort stor skade. Da

sameiet ikke har oppspart kapital for dette, bes om at hver seksjonseier søker støtte til sin del, etter sameiebrøken. Det kan undersøkes om kommunen kan gi støtte til dette til den enkelte.
For seksjon nr. 1 vil dette bli ca. 18% av kr. 335.975, dvs kr. 60.476.

b) Skade tak: Informasjonssak skade over leil. nr. 3.

c) Kommende vedlikehold: Maling i 2025, sette av i budsjett
Enstemmig godkjent. Beløp diskuteres senere i møtet.

d) Ulovlige bygninger utenfor inngangsdørene til leil. nr. 1 og 2. James gikk fra møtet og kom ikke tilbake.

Her kom Marit med ett forslag til – i tillegg til de tre som var fremlagt:

«La bodene stå og la folk være i fred». (Forslag 4)

Da sameiet har ansvar for ulovlige arbeider som er foretatt, har vi sammen plikt til å rette opp i ulovlighetene. Vi ser derfor ikke noen andre muligheter som er juridisk lovlige enn de tre som ble foreslått i innkallingen. Dette 4. forslaget kan derfor ikke realitetsbehandles.

Marit stemte da blank, Beyane og Iren stemte på forslag nr. 3 fra agendaen:

Sameiet godtar inntil videre at bodene får stå (tålt bruk), på følgende betingelser:

1 Seksjon 1 og 2 får ingen eierrettighet til bodene. Byggene er sameiets eiendom.

2 Seksjon 1 og 2 får midlertidig eksklusiv bruksrett til bodene, og bærer samtlige kostnader som måtte gjelde disse.

3 Bodene inngår ikke i sameiet, og kan ikke nyte godt av sameiets forsikringer eller annet. De regnes ikke som boareal, og skal heller ikke medregnes i sameiebrøken.

4 Seksjon 1 og 2 sørger for at byggene blir skikkelig ombygget/reparert, og det bes om en rapport fra enten byggmester eller kommunen på at byggene er utført i tråd med god byggeskikk. Denne rapport fremlegges til generalforsamlingen til høsten.

5 Dersom det viser seg at bodene gjør skade/ulempe på andre deler av sameiet, kan bodene ikke lenger stå. Det presiseres spesielt at verandaen over er bygget med åpne blank i gulvet, og skal kunne spyles.

6 Dersom/når seksjon 4 ønsker å bruke sin servitutt til å bygge garasjer på nedsiden av huset, kan bodene måtte omgjøres eller fjernes under byggeperioden, også dette på seksjon 1 og 2`s egen kostnad.

7 Denne tillatelsen kan trekkes tilbake når sameiet måtte ønske det. Også nye betingelser kan tilkomme.

Dette ble da **godkjent,** men er ikke noe 2/3-dels- flertall for godkjent bygg.

Det bes om at Kurt og James går i gang omgående med reparasjon/ombygging.

Punkt V:

a) Økning av felleskostnader. Vedtatt som foreslått: Enstemmig **godkjent.** Nye %-tall blir:

Seksjon 1: 18%, Seksjon 2: 19 %, Seksjon 3: 26%, Seksjon 4: 37 %. Og beløp pr. mnd.:

Kr. pr. mnd: 1.665, 1.758, 2.405, 3.422, Sum pr. mnd. 9.250

Disse tall betales fra 1. mai av. Enstemmig **godkjent**.

b) Tilbakeføring til Beyane, pga. for feil m2-tall for ham i årevis, selv om påpekt: Han er blitt fakturert for 114 m2, det skal være 103 m2, dvs. 10,67% for mye hvert år, dvs.

2020: kr. 855 x 10,67%= kr. 91 pr. mnd x 12 mnd = 1.095, samme i 2021, antatt også i 2019 og tidligere.

2022, kr. 1915 x 10,67%= kr. 204 pr. mnd x 12 mnd= 2.452, samme i 2023
og 3 mnd i 2024= 612.

På møtet ble det enstemmig **godkjent** for 7 år tilbake, fordi Beyane har sagt i fra mange ganger gjennom årenes løp, uten at dette er blitt ordnet.

Sum blir da: kr. 10.991,-. Det gis beskjed til regnskapsfører om å tilbakeføre fra felleskontoen til Beyane.

c) Forslag fra Marit: Tilsvarende som Beyane er beregnet for mye, er Iren beregnet for få m2, og dette må regnes ut med etterkrav for siste 3 år. Dette blir da motregnet mot eventuelle strømkrav. Vi er da enige om at dette blir ett av punktene til høsten ekstraordinære møte.

d) Det ble også nevnt muligheten for ekstern styreleder, dette undersøkes også nærmere og tas opp på høstens møte.

Punkt VI:

Beyane ønsker ikke gjenvalg som styreleder.

Aimee Iren Margrethe Bendvold Krodemansch kan være styreleder i inntil ett år.

Beyene Gede Kahsay blir nestleder.

James Kakinda styremedlem. Enstemmig **godkjent**.

Iren melder til Brønnøysundregistrene.

Punkt VII:

Referatet her er ført i pennen av Iren, godkjennes pr email av Beyane og Marit, tilbake til Iren.

o0o

For Brønnøysund:

Referatet her er godkjent/signert:

Aimee Iren Margrethe Bendvold Krodemansch «sign»

Beyene

105

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

MORENEVEGEN 15.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Tirsdag den 23. oktober 1952 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: Morenevegen 15 (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av Hammerfest Kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av kartvitne T.Kristoffersen
Ved forretningen møtte:1)
Hans Nilsen som er tildelt Morenevegen 15.
Naboene: for R. Paulsen Morenevegen 17, mötte fru Paulsen.
Elida Veien for Morenevegen 13, kunne ikke varsles da hun var bortreist.

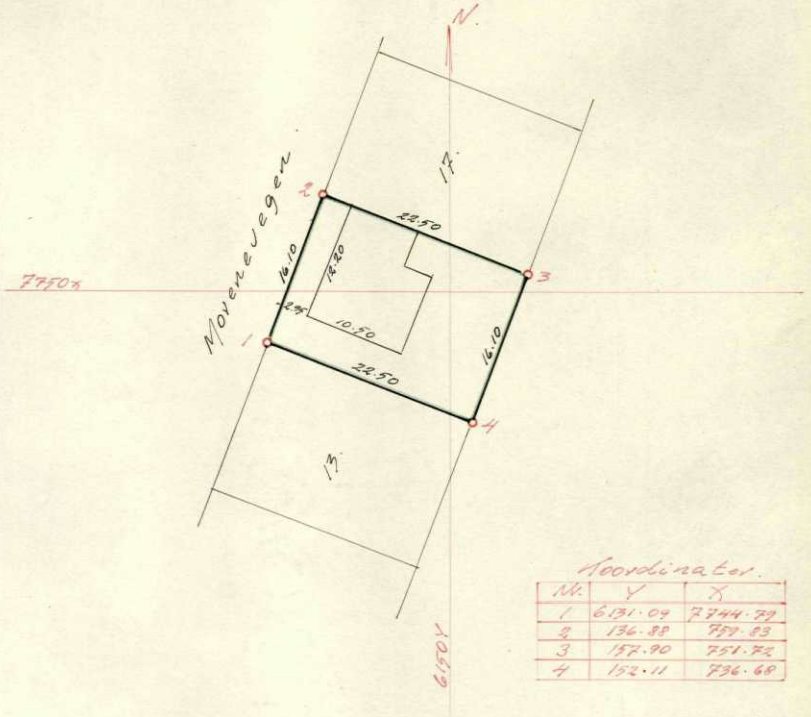
[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist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

Grensene fantes mot vest 16,10 m. mot nord 22,50 m.
mot ost 16,10 m. og mot syd 22,50 m.
Arealet er beregnet til 362,3 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest koordinatsystem.
Forretningen sluttet

T. Kristoffersen
T.Kristoffersen (u)
kartvitne.

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

KART
over Morenevegen 15.
M = 1 : 500



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	6131.09	7744.77
2	136.88	767.83
3	157.90	751.72
4	152.11	736.68

Påtegning: [1])

For tinglysingen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 1148 den 6/5 1952
Ført inn i grb.
personregistret
Heftelser anmerkes mot kr
Anmerkes:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Seksjon 5603-24/122/0/3

Norkart
Utskriftsdato: 21.07.2025 15:13

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	07.05.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	65/270	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	24/122, 24/122/0/1, 24/122/0/2, 24/122/0/3, 24/122/0/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/122, 24/122/0/1, 24/122/0/2, 24/122/0/3, 24/122/0/4
Seksjonering Seksjonering	07.05.2010 07.05.2010		Tinglyst 13.05.2010	24/122, 24/122/0/1, 24/122/0/2, 24/122/0/3, 24/122/0/4

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moreneveien 15	H0101	24/122/0/3	69	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Moreneveien 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	104 Veien	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11624723		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	29.03.2010

1: Bygning 11624723: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 29.03.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	292
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	292
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	317
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	317
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	123
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Midlertidig brukstillatelse	29.03.2008	29.03.2010
Ferdigattest	29.03.2010	29.03.2010
Endre bygningsdata	27.01.2022	27.01.2022
Endre bygningsdata	27.01.2022	27.01.2022
Data fra bygningsendring overført	07.06.2024	07.06.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Moreneveien 15	H0101	24/122/0/3	69	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	32	0	32	34	0	34
H02	1	71	0	71	76	0	76
H01	1	78	0	78	84	0	84
U01	2	111	0	111	123	0	123

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 24/122

Bruksnavn	MORENEVEIEN 15 M1013	Beregnet areal	362.8
Etablert dato	06.05.1952	Historisk oppgitt areal	363
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843441.63	377981.72	0	Ja	362.8	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Seksjon 5603-24/122/0/3

Norkart
Utskriftsdato: 21.07.2025 15:13

Utskriftsdato: 21.07.2025

Eiendomskart for eiendom 5603 - 24/122//3



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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	362,80 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7843441,63	**Øst**	377981,72	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7843438,63	377968,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,52	
2	7843453,45	377974,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,10	
3	7843444,62	377995,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,52	
4	7843429,79	377988,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,12	

Utskriftsdato: 21.07.2025

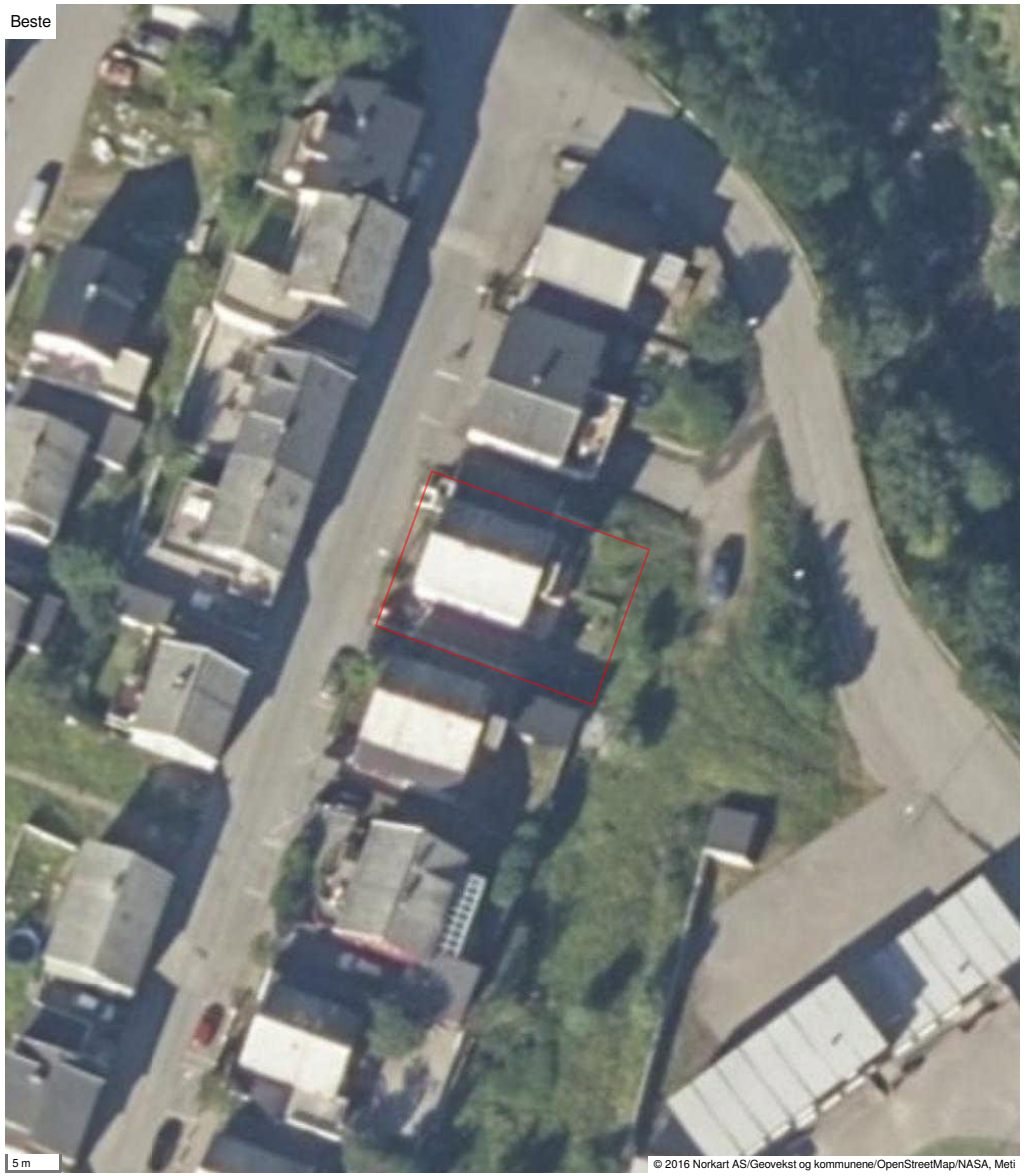
Oversiktskart for eiendom 5603 - 24/122//



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.

Utskriftsdato: 21.07.2025

Ortofotorapport for eiendom 5603 - 24/122//



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.


2024
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2024
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2012
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2010
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



2008



2004



1976



1970



1946



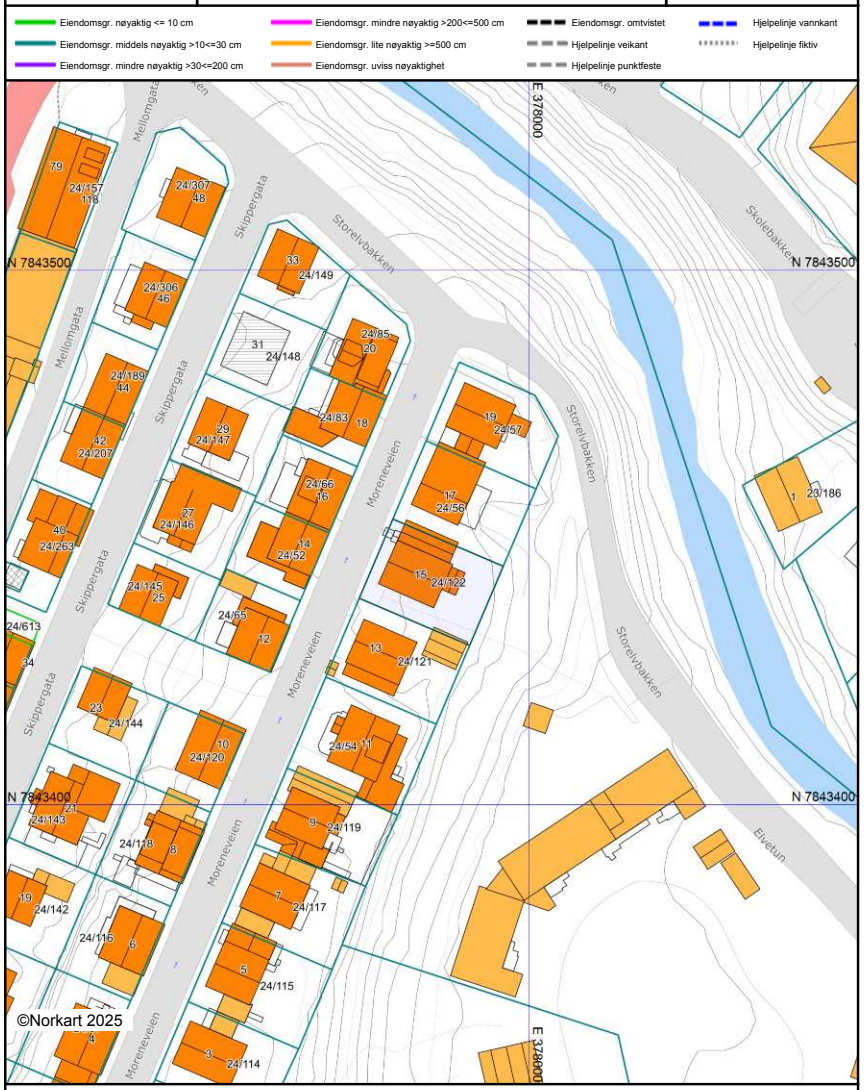
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/122/0/3
Adresse: Moreneveien 15
Dato: 21.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

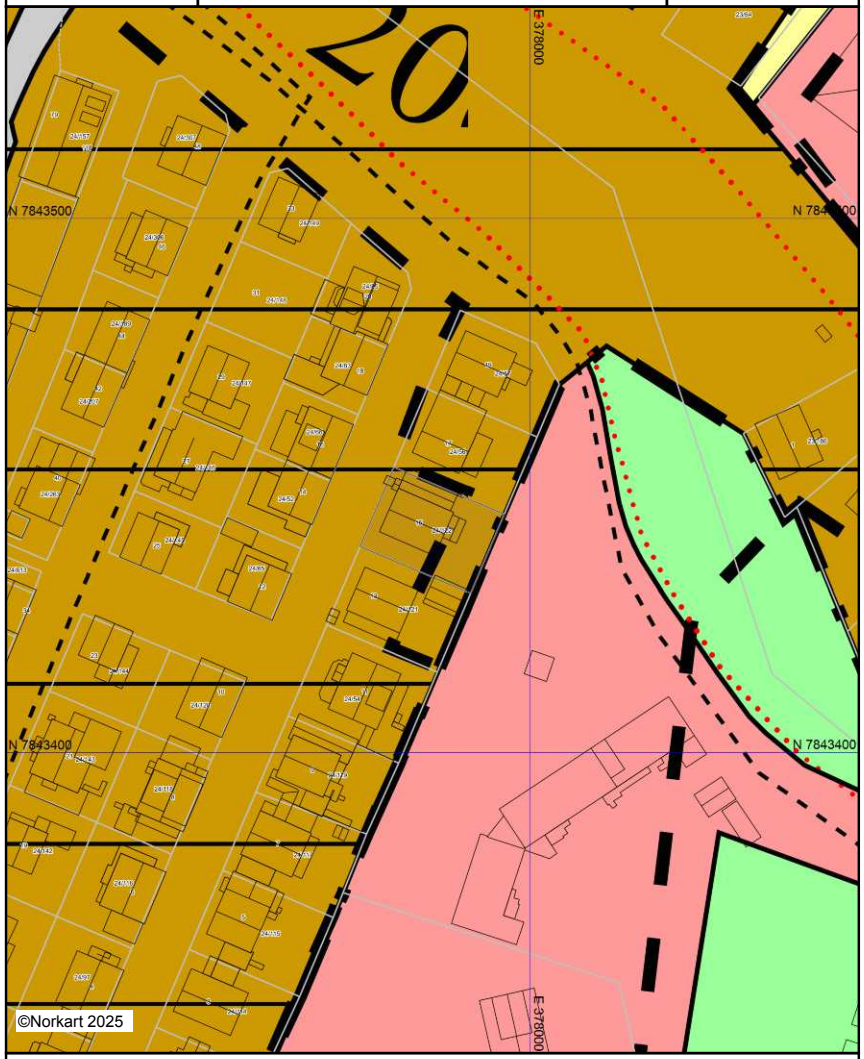
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/122/0/3
Adresse: Moreneveien 15
Utskriftsdato: 21.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

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

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

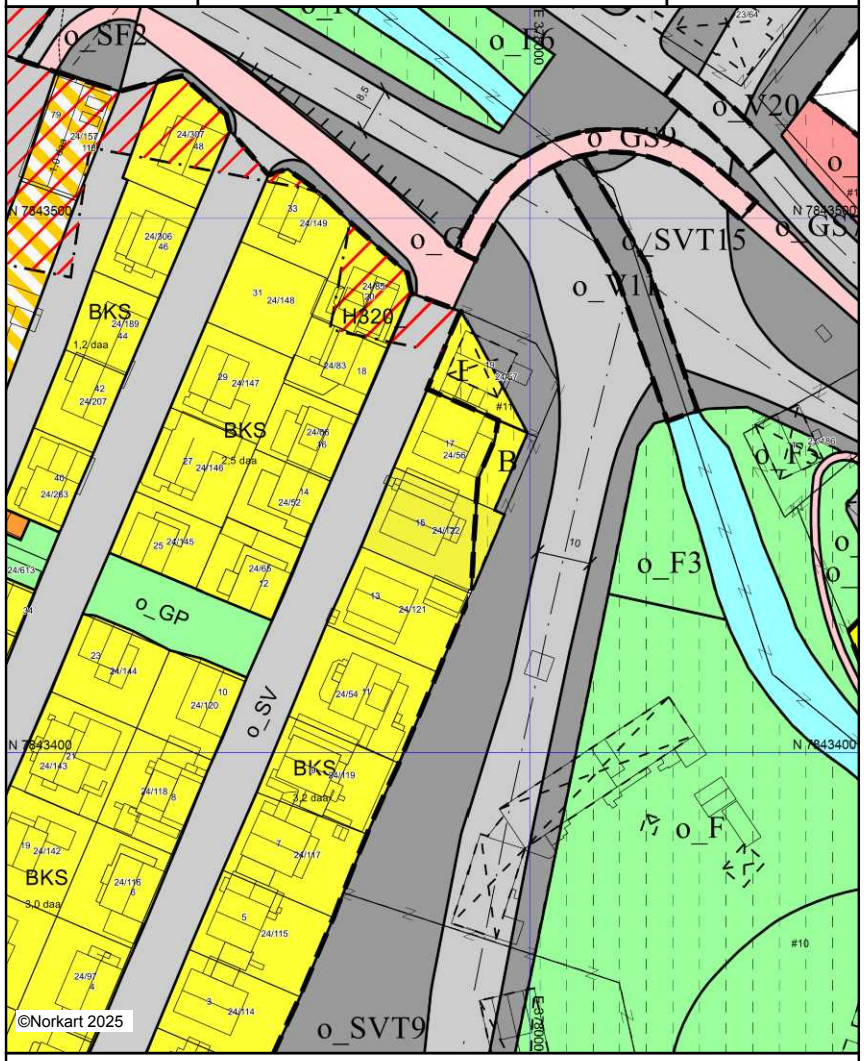
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

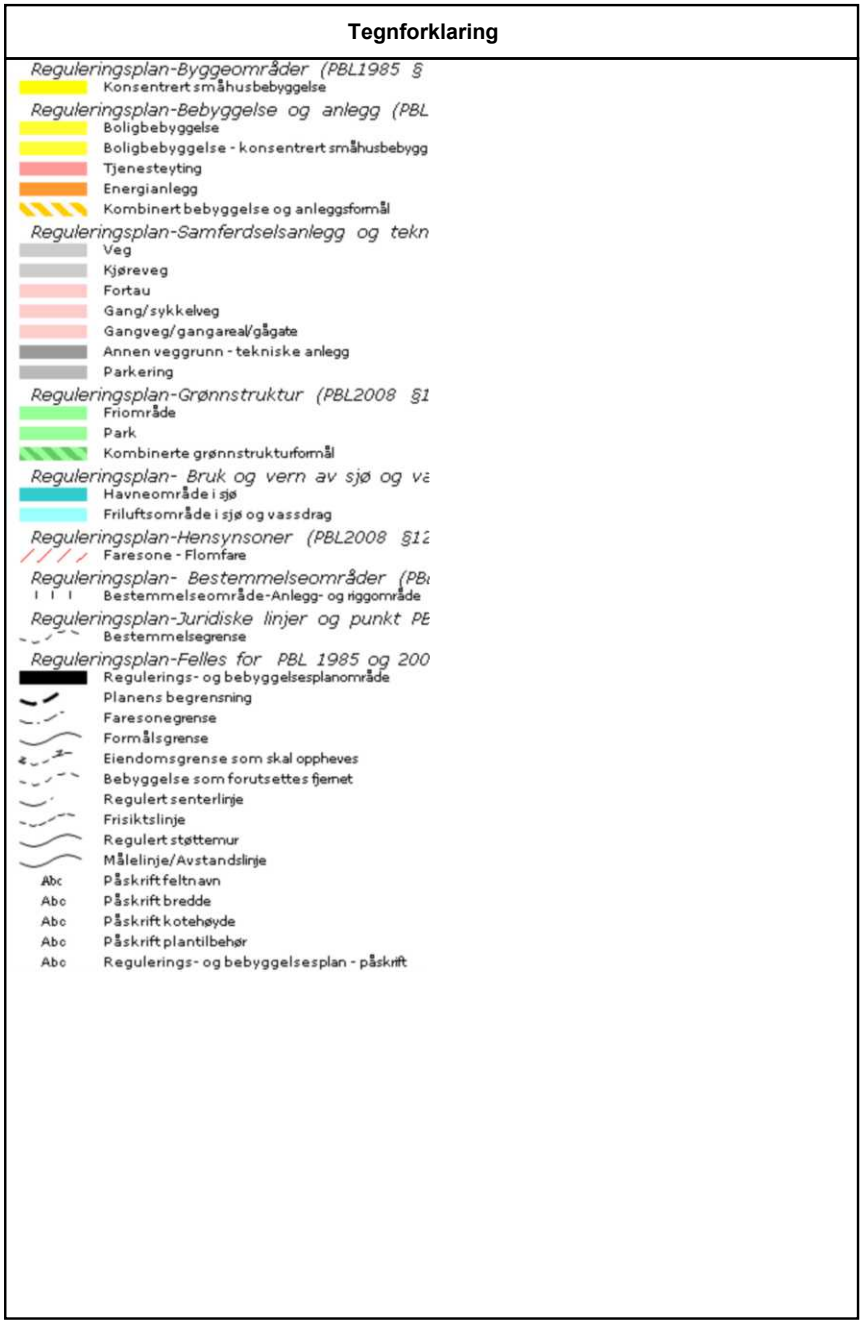
Eiendom: 24/122/0/3
Adresse: Moreneveien 15
Utskriftsdato: 21.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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



MORENEVEIEN 15

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Helsestasjon	**3 min**
Linje 30, 31, 32, 33, 34, 258	0.2 km
Hammerfest lufthavn	**4 min**
Alta lufthavn	**1 t 52 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.)	**14 min**
292 elever, 24 klasser	1.1 km
Fuglenes skole (1-7 kl.)	**25 min**
146 elever, 11 klasser	1.9 km
Breilia skole (8-10 kl.)	**7 min**
298 elever, 24 klasser	0.5 km
Hammerfest videregående skole	**25 min**
500 elever, 30 klasser	1.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

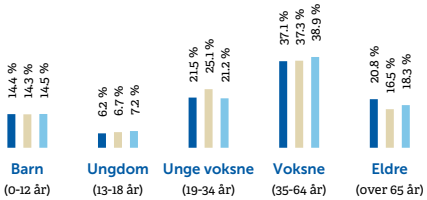
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år)	**1 min**
83 barn	0.1 km
Tyven barnehage (1-5 år)	**17 min**
55 barn	1.4 km
Mylingen barnehage (1-5 år)	**4 min**
36 barn	2.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen	**4 min**
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Coop Prix Strandgata Hammerfest	**7 min**
Post i butikk, PostNord	0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 77/100

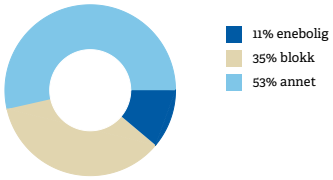
STØYNIVÅET

Lite støynivå 73/100

SPORT

Breilia skole Aktivitetshall	**7 min** 0.5 km
Hammerfest stadion Fotball, friidrett	**12 min** 1 km
Feel24 Hammerfest	**10 min**
Gym1 Hammerfest	**12 min**

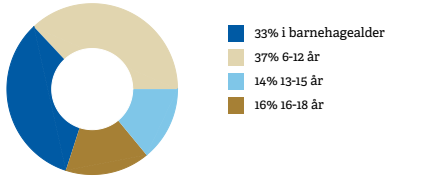
BOLIGMASSE



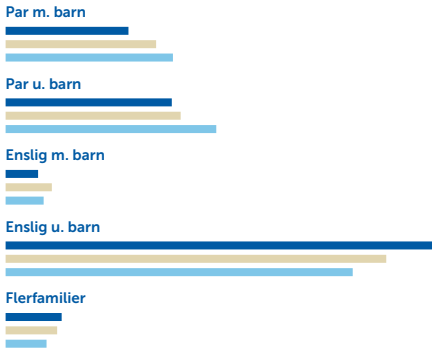
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**10 min**
Apotek 1 Hammerfest	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



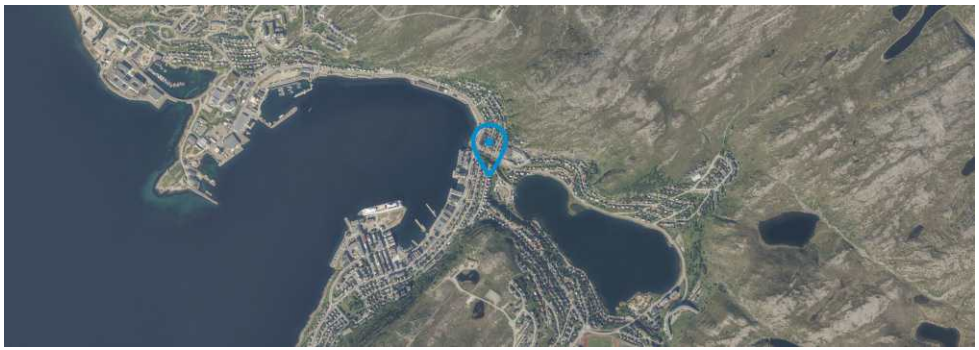
FAMILIESAMMENSETNING

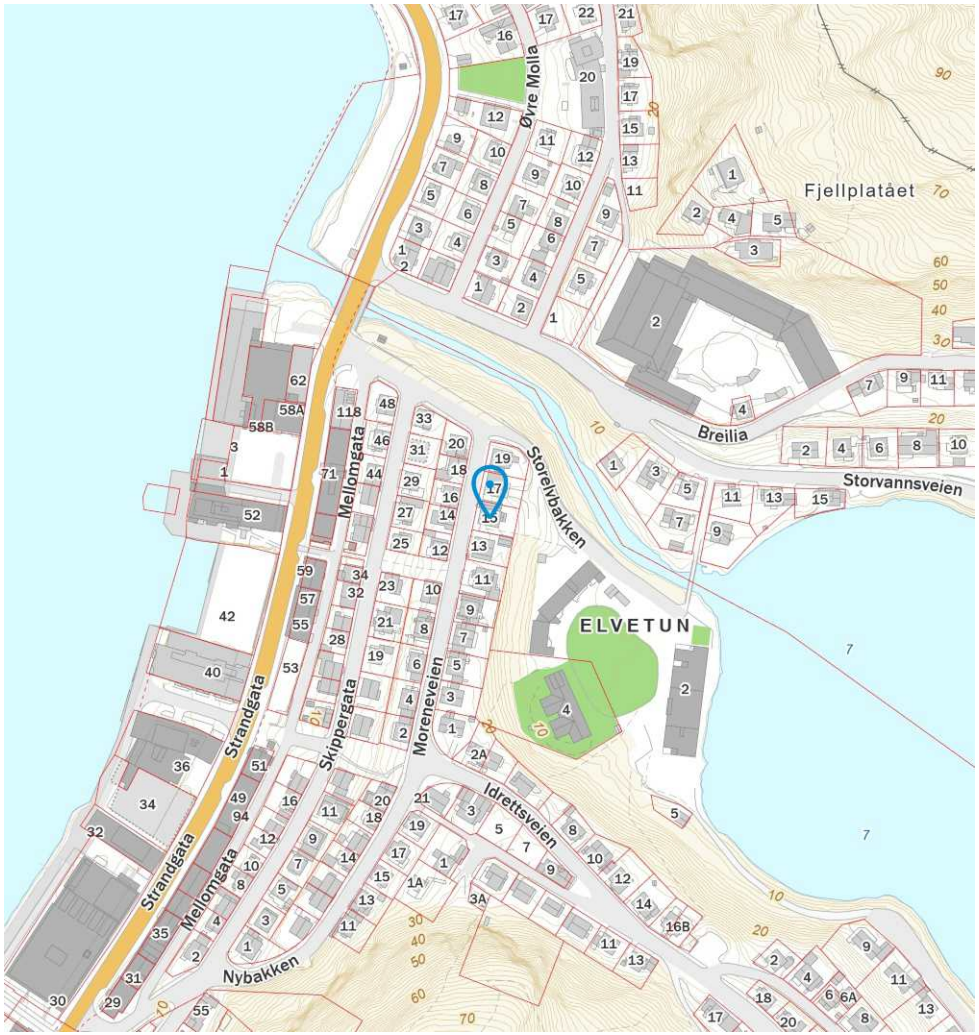


SIVILSTAND

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

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





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

Notater

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

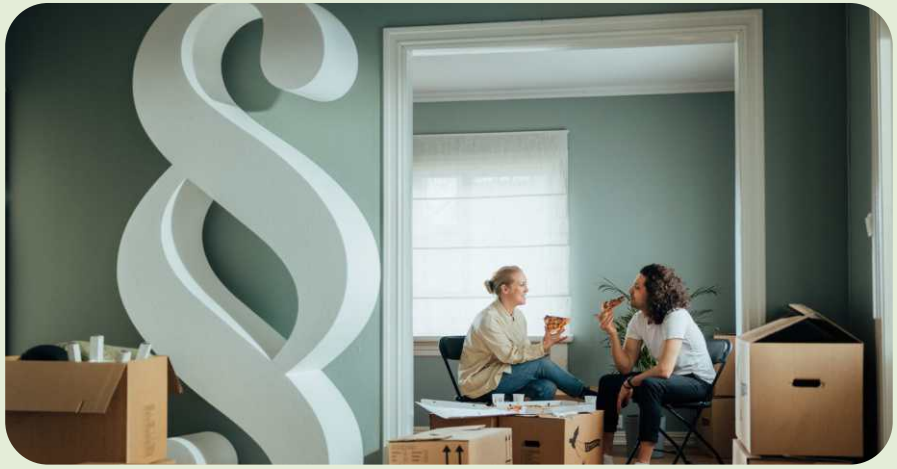
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4250119 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Moreneveien 15, 9603 Hammerfest.
Gnr. 24, Bnr. 122, Snr. 3, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 4250119
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.11.2025

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no