



Velkommen til

Tåkeheimen 119
9601 Hammerfest

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

**Tåkeheimen 119
9601 Hammerfest**

Rekkehus med to leiligheter i Hammerfest | Kjeller med vaskerom og boder | Oppgraderingsbehov | Stort potensial

Velkommen til Tåkeheimen 119! Et innholdsrikt rekkehus over tre plan, innredet med to leiligheter - en i første og en i andre etasje.

Dette er en eiendom med mange muligheter, beliggende i et etablert og familievennlig nabolag i Hammerfest. Boligen er praktisk organisert med en boenhet i første etasje og en i andre, begge med egen stue, kjøkken, bad og soverom. Dette gir en fleksibel løsning enten man vil leie ut en del eller ha plass til flere generasjoner. Kjelleren byr på svært gode lagringsmuligheter fordelt på hele seks boder og et felles vaskerom.

Uteområdet på baksiden har en inngjerdet hage med gressplen. Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikker som Coop Prix og Rema 1000, bussforbindelser fra Dalbakken kun ett minutt unna, og gangavstand til Fuglenes skole. Nærheten til skog og mark gir flotte turmuligheter rett utenfor døren.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000
Omkostninger	kr	68 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590
BRA/BRA-i		161 m ² / 161 m ²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eier
Byggeår		1954
Tomt		155 m ² festet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tåkeheimen 119, 9601 Hammerfest

Registerbetegnelse

Gnr. 22, Bnr. 63, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 785 090,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 67 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-

I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 68 590,- 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 27 172,9,- pr. år 2026

Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn, festeavgift og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

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

Areal

BRA - i: 161 m²

BRA totalt: 161 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Rekkehus

1: 54 m²,

Kjeller: 53 m²,

2: 54 m²

Meglernes kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

2

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

Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform

Eier

Boligtype

Rekkehus

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomt

Tomtestørrelse er 155 m² på festet tomt.

Iht. matrikkelrapport datert 11.05.2026 av Hammerfest kommune.

Festet tomt som er opparbeidet med inngjerdet plen på baksiden av boligen. Eiendommen ligger i et lett skrånende terreng.

Festeavgiften er kr 178,- pr. år. Grunneier er Hammerfest kommune. Fester har rett til å innløse tomten etter 30 år, eller ved utløpet av festetiden. Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester.

Festeavgiften er innbakt i de kommunale avgiftene

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

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

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

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Type, alder og løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur er ukjent.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold:

Boligen ligger i et lett skrående terreng. På baksiden av boligen er det en inngjerdet hage med gressplen. Terrengtet rundt grunnmuren består i hovedsak av tette overflater og grøntareal.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Materialet på utvendige vann- og avløpsrør er ukjent.

Bortfester: Hammerfest Kommune

Byggeår

1954 ifølge takstmann

Innhold

Eiendommen er et rekkehus opprinnelig bygget i 1954, fordelt over tre plan. Boligen er i dag innredet med to separate boenheter, én i første etasje og én i andre etasje, med følgende rom:

Kjeller

BRA-i 53 m²: Vaskerom, gang og seks boder.

1. etasje

BRA-i 54 m²: Bad, gang, kjøkken, soverom, stue, trapperom og bod.

2. etasje

BRA-i 54 m²: Bad, gang, kjøkken, soverom, stue, trapperom og bod.

Boligen disponerer en inngjerdet hage med gressplen på eiendommens bakside.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 19.06.1953. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:

«De originale byggetegningene og matrikkelen beskriver et rekkehus med én boenhet over to plan (kjeller og 1. etasje) med totalt 108 m² BRA. Boligen er i dag innredet over tre plan (kjeller, 1. og 2. etasje) med to separate boenheter og målt til 161 m² BRA.

Det foreligger en plantegning som er merket med 2. etasje, og har lik utforming som hovedetasje. Leiligheten i 2 etasje regnes derfor som godkjent areal, men ikke som egen bruksenhet.

Etablering av ny boenhet er normalt søknadspliktige tiltak.

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

Standard

Rekkehus fra 1954 med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er frittstående kjøl/frysenskap og komfyr. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut gjennom pipeløp via en ikke-godkjent kanalløsning som ikke kan benyttes i nåværende stand. Innredningen er av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til funksjonalitet. Kjøperen må påregne fullstendig utskifting av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er frittstående kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og mikro. Kjøkkenventilatoren er fra 2025 og har avtrekk ut gjennom pipeløp via et brennbart plastrør. Dette er en ikke-godkjent og brannfarlig kanalløsning som ikke kan benyttes i nåværende stand. Innredningen er av eldre dato med slitasje, og kjøperen må påregne utskifting.

Bad 1. etasje:

Badet har baderomsplater på vegger og malt tak. Gulvet er belagt med vinylbelegg, med plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant med frittstående innredning under, toalett og dusjkabinett. Panelovn er varmekilde. Mekanisk avtrekk er installert, men avtrekksviften er defekt og fungerer ikke. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad 2. etasje:

Badet ble oppgradert i 2003. Veggene er flislagt og taket er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Mekanisk avtrekk via fuktstyrt vifte. Membran kan ikke dokumenteres, og slukrist er ikke mulig å få

opp for inspeksjon og rengjøring. Det er sprekker i fugene på veggene, og varmekablene fungerer ujevnt. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom kjeller:

Vaskerommet ligger i rom under terreng. Gulvet har gammelt jernsluk. Vaskerommet trenger en fullstendig oppgradering for å tilfredsstillende gjeldende krav til tettesjikt, sluk og røropplegg.

Overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og strie.

Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Gulvet mot grunn i kjelleren er av betong.

Pipe og ildsted:

Boligen har en mursteinspipe (teglpipe) med sotluke/feieluke. Det er montert to vedovner tilknyttet pipa.

Innvendige trapper:

Boligen har en innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører:

Boligen har malte fyllingsdører innvendig. I kjelleren er det enkle panelkledde kjellerdører. Flere dører suser opp, kniper i karm og er vanskelige å åpne og lukke. Det er registrert slitasje på overflater og løse dørvidere.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekranen er av eldre dato. Det er montert nyere, separate stoppekraner til leilighetene i kjelleren.

Avløpsrør:

Avløpsrørene er av støpejern og plast, med noen gamle jernrør i kjelleren.

Ventilasjon:

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Badene i 1. og 2. etasje har mekanisk avtrekk. Kjøkkenet i 1. etasje har kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom pipeløp. Kjøkkenet i 2. etasje har kjøkkenventilator fra 2025 med avtrekk ut gjennom pipeløp.

Varmtvannstank:

Boligen har to varmtvannstanker: én på ca. 120 liter fra 2013 og én på ca. 100 liter fra 2018. Begge er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt/støpsel, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:

Boligen har to sikringsskap, ett i 1. etasje og ett i 2. etasje, med egne strømmålere. Skapene har automatsikringer og fordelingsnett er åpent og delvis skjult.

Branntekniske forhold:

Det er registrert to brannslukkere i boligen fra henholdsvis 2019 og 2020. Det foreligger ingen dokumentasjon eller serviceetikett som viser at det er utført påkrevd service på apparatene.

Lagring:

I kjelleren er det seks boder (bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5 og bod 6). I tillegg har hver av enhetene i 1. og 2. etasje én bod i sin etasje.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Det registreres en del rust på beslag mot nabohus og skader på takrenner på begge sider av boligen. Forventet levetid på takrenner, nedløp og beslag i plast er normalt 20 til 30 år.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punkterte eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført. Det er registrert markant alders- og fuktslitasje på vinduskonstruksjonene fra 1980, med flassende overflatebehandling, sprekker i treverket og symptomer på punkterte isolerglass. Vinduene i kjeller er koblede trevinduer som har overskredet sin forventede levetid. Det er kjøpt inn 5 nye vinduer fra 2024 som ikke er montert.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er registrert vesentlig fukt- og slitasjeskade på hoved ytterdøren. Dørbladets laminering har løsnet vesentlig i bunn og sideparti som følge av fuktinntrenging. Det er observert flassende overflatebehandling og fuktslitasje i glassfaser.

- Utvendig - Utvendige trapper: Rekkverkshøyde er for lav og åpning mellom opptrinn er for stor. Rekkverk er ikke tilstrekkelig festet til vegg. Når rekkverkskonstruksjonen mangler mekanisk innfesting mot yttervegg, mister rekkverket den strukturelle støtten som kreves for å motstå sideveis belastning.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Pipeløpet er en eldre mursteinspipe der kun 3 sider er synlige for ettersyn innvendig, da den fjerde sideveggen vender mot tilstøtende naboelighet/seksjonsvegg. Det er registrert avvik på kjøkkenet der ventilatoren er tilkoblet pipens lufteløp via en brennbar og uisolert flexislange. Det registreres spor etter fukt/vann som har kommet ut av sotluke og ned langs pipevangen i kjeller. Flexislangen på kjøkkenet utgjør en brannrisiko, da fettholdig luft over tid kan antennes.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og inn i kjellermur. Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Det er registrert betydelige skader på murvegger i form av utbredt saltutslag, pussavskalling og fuktblærer i malingssjiktet. Fuktsøk indikerer unormalt høye fuktverdier i både grunnmur og betonggulv.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Type, alder og løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur er ukjent. Det er konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Ingen synlige indikasjoner på fungerende drenering eller grunnmursplast utvendig. Det er målt høye fuktverdier og registrert saltutslag/fuktskjolder i rom under terreng, noe som indikerer svikt i utvendig fuktsikring.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Avtrekksvifte er defekt. Viften gir kun en konstant summende strømløyd ved aktivering, men viftebladene roterer ikke.

- Kjøkken - 1. Etasje - Avtrekk: Det er registrert en kjøkkenventilator av eldre dato med synlig bruksslitasje og aldringstegn. Komponenten har overskredet sin normale forventede levetid. Kjøkkenventilatoren er tilkoblet pipens avtrekkskanal med et brennbart Flexit-plastrør. Dette er en forskriftsstridig og brannfarlig installasjon. Ventilatoren kan ikke benyttes med dagens kanalløsning.

- Våtrom - Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har behov for omfattende oppgraderinger, herunder tettesjikt, sluk og røropplegg.

- Våtrom - Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved fuktsøk på overflate gulv og vegg mot terreng er det målt forhøyede fuktverdier. Rommet må ses på i sammenheng med Rom Under Terreng.

- Våtrom - 2. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er lagt en slukrist over eksisterende sluk og slukrist, og slukrist er ikke mulig å få opp slik at inspeksjon og rengjøring ikke er mulig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer, særlig i overganger.

- Kjøkken - 2. Etasje - Avtrekk: Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenventilatoren er tilkoblet pipens avtrekkskanal med et brennbart Flexit-plastrør. Dette er en forskriftsstridig og brannfarlig installasjon. Ventilatoren kan ikke benyttes med dagens kanalløsning.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Taket har lite/manglende lufting. Takutstikket på utsiden er helt tett, og innvendig blokkerer isolasjonen for lufttilførsel nede i overgangen mot takfoten. Manglende luftsirkulasjon kan gi fare for kondensdannelse på undersiden av platene ved temperaturforskjeller samt oppsamling av fuktig inneluft.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Vannavrenning fra utett eller oversvømt takrenne har gitt langvarig fuktpåvirkning som har gitt forhold forenlig med råteskader i treverket på det øverste fasadebordet.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Tidligere eller periodisk fuktpåvirkning/kondensering har etterlatt synlige fuktskjolder og svertesopp i treverket. Forholdet er målt tørt på befaringsstidspunktet og har foreløpig ingen konsekvens for konstruksjonens bæreevne, men indikerer en historisk eller periodisk sårbarhet for fukt.

- Utvendig - Dører - 1: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelige å åpne eller lukke. Enkel kjellerdør i trekonstruksjon (panelert dør). Døren er plassert i en utvendig kjellernedgang og er beskyttet av en overliggende kjellerlem/overbygg. Det er registrert noe aldersslitasje.

- Innvendig - Overflater: Det er påvist skader på overflater. Det er noe skader på himling, vegg og gulv. Noe løs malerstrier er registrert. Det må påregnes noe vedlikehold og kosmetiske

utbedringer.

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

- Innvendig - Innvendige trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Det registreres noe knirk i trapp.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte innvendige dører har en del slitasje. Flere dører siger opp, kniper i karm og er generelt vanskelige å åpne og lukke. Det er registrert slitasje på overflater og løse dørvidere.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Vinduet er plassert i den definerte våtsonen. Det er montert et dusjkabinett som skjermer vinduet mot direkte vannbelastning, men vinduets generelle tilstand er preget av høy alder og slitasje. Det registreres en del ikke fagmessig utførte rørgjennomføringer i veggplater.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Overflater Gulv: 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. Det var ikke mulig å måle fall mot sluk da det står et dusjkabinett på badet.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer, særlig i overganger.

- Våtrom - 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det registreres at toalett skyller ned dårlig. Sideplater til dusjkabinett bunn er løse og stripset fast. Noe sårskader er registrert på frittstående skap under servant.

- Våtrom - 2. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er en del trappinger på flisene. Det er ikke fagmessig utført fuger i hjørner.

- Våtrom - 2. Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Rommets eneste sluk er plassert inne i dusjkabinettet. Ved en eventuell lekkasje fra øvrige installasjoner vil vannet hindres i å nå sluket på grunn av kabinettets bunnprofil og manglende fall på det åpne gulvarealet.

- Våtrom - 2. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Trykknapp på toalett er noe slakk. Dører på innredning tar i hverandre. Det er påvist riss i servant.

- Våtrom - 2. Etasje Bad - Ventilasjon: Viften er fuktstyrt og tilkoblet uten bryter. Viften har passert sin tekniske levealder.

- Kjøkken - 2. Etasje - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Skuffer og skap er av eldre dato og til dels vanskelige å åpne/lukke. Innredningen og tilhørende mekanismer har nådd en høy alder. Kjøperen må påregne fullstendig utskifting/fornyelse av kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er registrert et eldre innvendig ledningsnett av kobber med synlig irr (korrosjon), spesielt ved rørgjennomføring på badet. Hovedstoppekranen

er av eldre dato. Deler av anlegget har overskredet sin normale forventede levetid. Det er montert nyere, separate stoppekraner til leilighetene i kjelleren. Anlegget fungerer på befaringstidspunktet, men kjøper må påregne økt sårbarhet på de eldste delene.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det registreres noe gamle jernrør i kjeller samt plastavløp av nyere dato. Det er registrert en tydelig surklelyd fra servantens avløp etter bruk på badet. Under servanten er det påvist et avløpsrør med tynn dimensjonering og flere krappe bend, noe som hindrer tilfredsstillende luftutjevning ved tømming.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen. I leiligheten i 2. etasje er originale veggventiler kledd igjen i stuen og soverommet, og det er kun spalteventiler i vindu på disse rommene. I tillegg ble det registrert en veggventil som sitter fast/er defekt ved stikkprøve.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstank er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt/støpsel. Komponenten nærmer seg normal forventet levetid. Tilkobling av utstyr med høy effekt via vanlig stikkontakt tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetskrav.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert en større, vertikal strukturell sprekk i den gjennomgående skilleveggen av betong i kjelleren. I tillegg er det observert flere spredte riss i kjellerens øvrige betongvegger. Videre utvikling kan svekke den strukturelle bæreevnen i skilleveggen.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist flatt terreng og mangelfullt fall bort fra grunnmuren på deler av eiendommen. Overflatevann og smeltevann kan bli stående i lokale ansamlinger inn mot murkonstruksjonen.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Anlegget fungerer på befaringstidspunktet, men eldre rørledninger har økt sannsynlighet for innvendig groing, rørbrudd, setningsskader eller lekkasjer.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige og utvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er registrert to brannslukkere i boligen fra henholdsvis 2019 og 2020, men det foreligger ingen dokumentasjon eller serviceetikett som viser at det er utført påkrevd service på apparatene.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 1: På badet i andre etasje er det sprekker i fugene på veggene. Varmekablene på samme bad fungerer ujevnt. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 2: Ufaglært arbeid: Overflateoppussing av bad ble utført i 2003. Tettesjikt, membran og sluk skal ifølge egenerklæring fra forrige eier være lagt etter våtromsnormen, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Pkt. 6: De fleste vinduer er punktert. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 30: Eiendommen består av to toroms leiligheter. Utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 31: Boligen består av to enheter med felles hovedinngang. Enhetene er adskilt fra hverandre med inngangsdør fra trappeoppgang. Begge enhetene er godkjent av kommunen.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i en saltaksform. Taktekingen er kun observert fra bakkenivå og materialet er ikke spesifisert. Taket har avrenning mot utvendig taknedløp, med renner og nedløp i plast.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980 og trevinduer med koblet glass med ukjent årstall.

Dører:

Bygningen har en malt hovedytterdør fra 2004 og en enkel kjellerdør i tre.

Utvendige trapper:

Boligen har en utvendig ståltrapp med gitterrister ved hovedinngang og en betongtrapp til inngang i kjeller.

Beliggenhet

Velkommen til Tåkeheimen 119, en bolig med en sentral og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde i Hammerfest. Herfra er det gangavstand til det meste som trengs for en smidig hverdag, med flott utsikt over nærområdet og gode solforhold.

Hverdagslogistikken er enkel med kort gangavstand til både Fuglenes skole (1-7. trinn) og flere barnehager, som Håja og Radioen. Breilia ungdomsskole ligger en kort kjøretur unna. For dagligvarehandel er det flere butikker i nærheten, og Nissen Hammerfest Senter med sitt utvalg av tjenester nås på få minutter med bil.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Naturen og marka er i umiddelbar nærhet, perfekt for løpeturer etter jobb eller turer i helgene. For de som pendler eller reiser, ligger busstoppet Dalbakken kun et par minutters gange fra boligen, med hyppige avganger.

Adkomst

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

Hvitevarer og tilbehør

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest

For rekkehuset foreligger det "Innflytningstillatelse med betingelser for ferdigattest", datert 07.12.1955. Tillatelsen er gitt for innflytning i boligen. Dokumentet lister opp enkelte betingelser for ferdigattest, herunder krav om godkjenning fra helseråd og branntilsyn, samt å utbedre mindre gjenstående arbeider fra byggeperioden (blant annet malerarbeid, montering av takrenner, beslag, tilpasninger på pipe og terrengplanering). Kopi av denne følger vedlagt.

Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Boligen er oppført ca 1954, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovn på bad i 1. etasje og varmekabler på gulv i bad i 2. etasje. I tillegg er det 2 vedovner.

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 registrert bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se <http://www.dsa.no> for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), vedtatt 19.06.2014. I planen er eiendommen i sin helhet (156 m²) avsatt til boligbebyggelse, nåværende, med områdenavn B.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For

ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator.

Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.

kr 955 986,- for 2025

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 oppdager 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

Espen Samuelsen

Heftelser og servitutter

Festekontrakt - vilkår

Dagboknr.: 2984

Dato: 11.10.1954

ÅRLIG AVGIFT NOK 17

FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER

LÅN AV STATSLÅNEINNRETNING.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

NYE VILKÅR - FESTE

Dagboknr.: 3098

Dato: 09.09.2002

Årlig festeavgift: 178

Registrering av grunn

Dagboknr.: 2983

Dato: 11.10.1954

Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglernes vederlag

Prosentprovisjon med 2,2 % av kjøpesum (inkl. mva).

Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Tilstandsrapport/takst

Utført 01-06-2026 av Tom Andre Hansen i TAT Byggrenovering AS.

Boligselgerforsikring

Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en

forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport, datert 01.06.2026
Selgers egenerklæring, datert 13.05.2026
Energiattest, datert 03.06.2026
Bygningstegninger, datert 15.01.1953
Bygningstegninger 2 etg/kjeller, dato ikke synlig
Inflyttingstillatelse, datert 07.12.1955
Matrikkelrapport, datert 11.05.2026
Målebrev, datert 17.09.1959
Grunnkart, datert 11.05.2026
Kommuneplankart, datert 11.05.2026
Festekontrakt, datert 23.07.2002
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Oppdragsansvarlig

Fred Johansen

Eiendomsmegler

Telefon: 982 39 630

Epost: fred.johansen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Hammerfest

Org.nr. 931262041

Besøksadresse: Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

Plantegning



Plantegning

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

Notater

[illegible]



Velkommen til Tåkeheimen 119! Foto: [Fotograf eller fotofirma]



Stuen i andre etasje har vegger med trepanel og plass til en sofagruppe.



Kjøkkenet i andre etasje har en praktisk innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate. Kjøkkenventilator med avtrekk via pipeløp.



Badet i andre etasje ble oppgradert i 2003. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og dusjhjørne.

Tilstandsrapport

📍 Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST

📖 HAMMERFEST kommune

gnr. 22, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 22.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 22584-1016

Referansenummer: KK4314

Autorisert foretak: TAT BYGGRENOVERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Andre Hansen



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

TAT Byggrenovering AS



Rapportansvarlig



Tom Andre Hansen

tom.andre@ma-bu.no

478 21 545



Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført etter vanlig byggeskikk og standard for tiden den ble bygget. Når det gjelder varmeisolasjon, vindsperre og ventilasjon, er disse løsningene svakere enn i bygg som tilfredsstiller dagens krav. Boligen bærer preg av manglende vedlikehold innvendig. Rapporten viser blant annet avvik på enkelte bygningsdeler. Eldre og sviktende drenering som også preger kjellerrommet. Et vaskerom som bør renoveres for å tilfredsstille dagens standard. Vinduer har oppnådd en høy alder, stedvis punkter og må påregnes å skifte ut. Noe vannrør fra byggeår som fungerer, men kan plutselig få skader. 2 kjøkken av eldre dato og sviktende funksjon på skuffer og skap. Boligen trenger noe utbedringer for å tilfredsstille dagens standard og estetikk. For øvrig henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Tak avrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980 og trevinduer med koblet glass med ukjent årstall. Bygningen har malt hovedytterdør. Bygningen har enkel kjellerdør i tre. Boligen har en ståltrapp med gitterrister ved hovedinngang, samt en betongtrapp til inngang i kjeller.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe, 2 vedovner og sotluke/feieluke. Gulvet har beleg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. I kjeller er det enkle panelkledde kjellerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5 mm til dusjkabinett. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm fra

dusjkabinett.

Det er plasts luk og synlig vinylbelegg som tettesjikt, men det var ikke tilgang til å sjekke klemring og utførelse rundt denne.

Rommet har servant og en frittstående innredning under, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom ligger i rom under terreng og det er påvist høye fuktverdier i vegger og gulv.

Bad 2 etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 90 mm.

Det er plasts luk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ingen tegn til synlig membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2 etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom pipeløp. Eier opplyser at ventilator ble kjøpt i 2025.

Kjøkkenet i 1 etasje har innredning med glatte fronter. Det er frittstående kjøll/fryseskap og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom pipeløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Boligen har 2 sikringsskap, et i andre etasje og et i 1 etasje med egne strømmålere. Skapene har automatsikringer og fordelingsnett er åpent og delvis skjult.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ingen opplysninger om drenering er gitt.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Boligen ligger i et lett skrående terreng. På baksiden av boligen er det en inngjerdet hage med gressplen. Terrengtet rundt grunnmuren består i hovedsak av tette overflater og grøntareal.

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

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Utvendig rekkverk på trapp bør festes forsvarlig mot veggkonstruksjon. Det gjøres også oppmerksom på at rekkverket tilfredsstilte krav til byggeåret, men tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet og rekkverkshøyde.

Innvendig rekkverk i trapp gjøres også oppmerksom på at rekkverket tilfredsstilte krav til byggeåret, men tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet når det gjelder rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk. Det bør også monteres håndløper på vegg i innvendig trappeløp for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å foreta radonmåling i boligen for å kartlegge konsentrasjonen i inneluften, ettersom høye radonnivåer over tid utgjør en helsefare. Skulle målingene vise verdier over anbefalte grenser, bør det iverksettes egnede radontiltak.

2 stk 6L brannslukkere, 1 pulverapparat og 1 skumapparat med manglende kontroll/service, det anbefales å utføre service via godkjent virksomhet, eller skifte dem ut med nye. Det gjøres oppmerksom på at pulverapparater krever regelmessig kontroll hvert 5. år (og service hvert 10. år), mens skumapparater har krav om service hvert 5. år for å garantere funksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

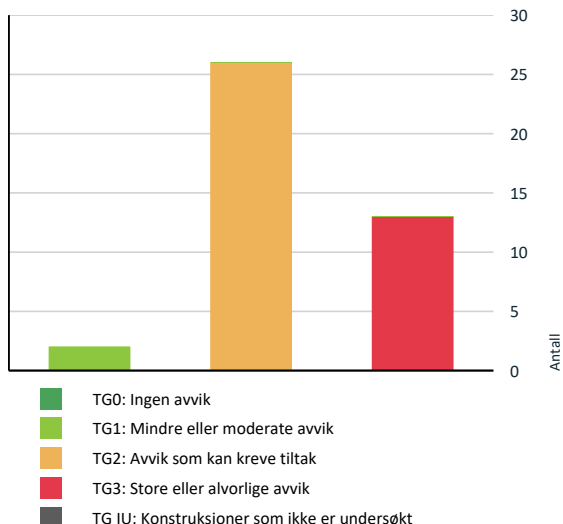
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

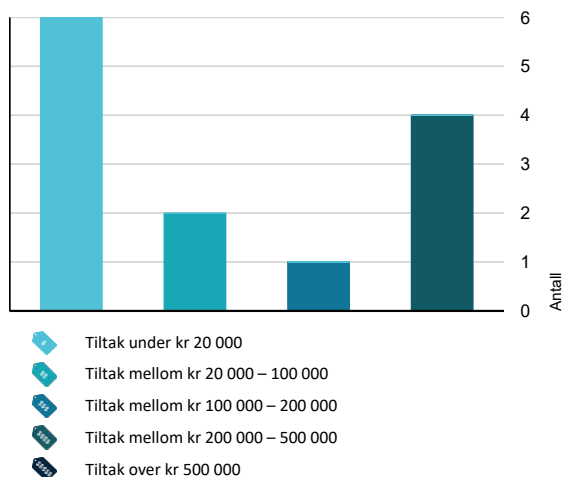
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! 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 > Varmtvannstank - 1 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1954

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taket har lite/manglende lufting. Takutstikket på utsiden er helt tett, og innvendig blokkerer isolasjonen for lufttilførsel nede i overgangen mot takfoten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Manglende luftsirkulasjon kan gi stor fare for kondensdannelse på undersiden av platene ved temperaturforskjeller, samt oppsamling av fuktig inneluft. Over tid kan kondens og innestengt fukt føre til sopp- og muggdannelser på undertak og bjelker, med påfølgende risiko for råteskader i treverket. Det anbefales å undersøke dette nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelle behov for utbedringer.



Isolasjon klemt helt inn mot overgang til takfoten.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Tak avrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er avvik:
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det registreres en del rust på beslag mot nabohus.

Det er ikke plattform for feier.

Det registreres skader på takrenner på begge sider av bolig.

Forventet levetid på takrenner, nedløp og beslag i plast er normalt 20 til 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Tiltak:
- Nye renner og nedløp må monteres

Det anbefales å montere snøfangere da huseier uansett har et generelt skade- og erstatningsansvar for takras etter dagens lovverk.

Rustdannelser kan svekke metalloverflater over tid, noe som kan føre til hull i beslaget, vann og fukt kan dermed trenge inn i konstruksjonen.

Forholdet kan medføre behov for utbedring av underliggende bygningsdeler dersom rust påvirkningen vedvarer.

Det anbefales å behandle/skifte ut beslag som er berørte av rust.

Defekter/skader på takrenne systemet kan medføre store vannmengder på underliggende konstruksjoner.

Forholdet kan medføre fukt påvirkning på underliggende konstruksjoner og grunnmur, som over tid øker faren for råte- eller fuktskader.

Det anbefales å undersøke takrenne systemet nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelle behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takrenne på nedsiden er knekt i skjøt



Takrenne på inngangssiden har deformasjoner.



Vann ledes ikke bort fra bygning ved nedløp.



Rust på beslag.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Vannavrenning fra utett eller oversvømt takrenne har gitt langvarig fuktpåvirkning som har gitt forhold som er forenlig med råteskader i treverket på det øverste fasadebordet.

Konsekvens/tiltak

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

Fukt og råteskader kan spre seg videre innover i gesims konstruksjonen og til underliggende bygningsdeler.

Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for å kontrollere omfang av råteskader og vurdere behov for utskifting av berørte bygningsdeler.



Mangelfull/lite lufting og manglende musebånd.



Forhold som er forenlig med råteskadet treverk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tidligere eller periodisk fuktpåvirkning/kondensering har etterlatt synlige fuktskjolder og svertesopp i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dersom de bakenforliggende årsakene til fuktdannelsen (f.eks. kondens eller utettheter) oppstår på nytt, kan det gi grobunn for mugg- og råtesopp. Forholdet er målt tørt på befaringstidspunktet og har foreløpig ingen konsekvens for konstruksjonens bæreevne, men det indikerer en historisk eller periodisk sårbarhet for fukt.

Det anbefales å holde konstruksjonen under regelmessig oppsyn, spesielt ved værerslag og store nedbørsmengder, for å kontrollere om fuktforholdene utvikler seg samt vurdere lokal rensing/overflatebehandling av de berørte områdene.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Svertesopp registrert.



Fuktskjolder registrert.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980 og trevinduer med koblet glass med ukjent årstall.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Det er registrert markant alders- og fuktslitasje på vinduskonstruksjonene fra 1980. Det avdekkes flassende overflatebehandling, sprekker i treverket, samt symptomer på punkterte isolerglass og spor etter innvendig kondensering. Vinduene i kjeller er koblede trevinduer som har overskredet sin forventede levetid med betydelig margin, og fremstår i dag som helt utdaterte med tanke på isolasjonsevne og generell tilstand.

Eier opplyser at det er kjøpt inn 5 nye vindu som ikke er satt inn. Disse sto inne i leiligheten på befaringstidspunktet og hadde datomerking fra 2024.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Vinduer med markant aldersslitasje og flassende overflatebehandling øker sårbarheten for fuktoppsug i treverket ved nedbør. Eldre isolerglass har i tillegg stor risiko for punktering.

Forholdet medfører redusert isolasjonsevne, fare for kondensdannelse mellom glasslagene (dugg/grå overflate), samt risiko for utvikling av råteskader i rammer, karmen og bunnglassfalsen.

Det må påregnes utskifting av de fleste vinduer samt utbedring av utvendig tetting og beslag for å forhindre fuktskader i konstruksjonen

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Vindu kjeller.



Spor etter innvendig kondensering.



Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukket.



Eier opplyser at det er 5 nye vindu som ikke er satt inn.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert vesentlig fukt- og slitasjeskade på hoved ytterdøren. Dørbladets laminering har løsnet vesentlig i bunn og sideparti som følge av fuktinntrenging. Det er i tillegg observert flassende overflatebehandling og fuktslitasje i glassfalsen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når lamineringen på dørbladet løsner, er konstruksjonens mekaniske styrke og fukt sperre brutt. Dette gir fritt leide for ytterligere fukt inntrenging. Forholdet medfører stor fare for akselererende råteskader i dørblad, karm og underliggende konstruksjoner.

På grunn av skadens omfang og konstruksjonens svekkelse vurderes det ikke som hensiktsmessig med lokal utbedring. Utskifting av hoved ytterdøren må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Tegn til innvendig kondens.



Løst laminering på dørblad.



Tydelige tegn på fuktskader og løst laminering.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Enkel kjellerdør i trekonstruksjon (panelert dør). Døren er plassert i en utvendig kjellernedgang og er beskyttet av en overliggende kjellerlem/overbygg. Kjellernedgang er utført med støpt trapp og støpt gulv/platå under terrengnivå, utstyrt med gulvsluk for avledning av overflatevann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av den beskyttede plasseringen under kjellerlemmen fremstår døren i bedre funksjonell stand enn forventet ut fra alder, men det er registrert noe aldersslitasje.

Det anbefales å holde kjellernedgangen og den utvendige lemmen tett og fri for løv/skitt for å opprettholde den beskyttende effekten, samt funksjonsteste døren og holde sluken og gulvet rent regelmessig.



Enkel tredør i kjeller.



Døren er under en kjellerlem.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Boligen har en ståltrapp med gitterrister ved hovedinngang, samt en betongtrapp til inngang i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde er for lav, samt åpning mellom opptrinn er for stor.
Rekkverk er ikke tilstrekkelig festet til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når rekkverkskonstruksjonen mangler mekanisk innfesting eller forankring mot yttervegg, mister rekkverket den strukturelle støtten som kreves for å motstå sideveis belastning.
Forholdet kan medføre at rekkverket oppleves ustabilt, og det er fare for fullstendig mekanisk svikt eller velt dersom en person lener seg tungt mot eller faller inn mot rekkverket.

Det anbefales at rekkverket forankres og skrus forsvarlig fast i underliggende/bærende trekonstruksjoner i ytterveggen ved hjelp av egnede, værbestandige braketter eller festemateriell for å sikre stabiliteten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig trapp i stål.



Rekkverk er ikke festet tilfredsstillende.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er noe skader på himling, vegg og gulv.
Noe løs malerstrier registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og kosmetiske utbedringer for å oppgradere til dagens estetikk og visuelle standard.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Skader i strietak



Skader på platevegg.



Riper i gulvbelegg

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, 2 vedovner og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipeløpet er en eldre mursteinspipe (teglpipe) der kun 3 sider er synlige for ettersyn innvendig i denne boenheten, da den fjerde sideveggen vender mot tilstøtende naboileilighet/seksjonsvegg. Det er i tillegg registrert avvik på kjøkkenet, der ventilatoren er tilkoblet pipens lufteløp via en brennbar og uisolert flexislange.

Det registreres også spor etter fukt/vann som har kommet ut av sotluke og ned langs pipevangeren i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Når en side er skjult mot naboen, er det risiko for uoppdagede svakheter. Videre utgjør flexislangen på kjøkkenet en brannrisiko, da fettholdig luft over tid kan antennes, og slangen kan kollapse umiddelbart og spre brann inn i murverket. Manglende mulighet for ettersyn av pipevanger utløser en fare på grunn av potensielt svekket brannsikkerhet mellom boenhetene. Det anbefales en utvidet kontroll utført av brann- og feiervesen for å gjennomføre et innvendig videotilsyn (kamerainspeksjon) av røykløpet for å verifisere pipens indre tilstand mot naboseksjonen. Den brennbare flexislangen på kjøkkenet anbefales skiftet ut med et glatt, stivt stål-/spiralrør som er forskriftsmessig brannisolert inn mot pipeløpet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Spor av vann/fukt i sotluke, sotluke anbefales også rengjort.



Riss i pipevanger observert.



Flexislange i hoveddel.



Flexislange i leilighet

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er registrert betydelige skader på murvegger i form av utbredt saltutslag, pussavskalling og fuktblærer i malingsjiktet. Det er utført fuksøk med Protimeter som indikerer unormalt høye fuktverdier i både grunnmur og betonggulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstant fuktgjennomgang gir stor fare for skader på tilstøtende konstruksjoner, muggsoppdannelse, og innvending emansjon/luft som forringer innneklimaet.

Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen samt underliggende bygningsdeler dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Det anbefales å undersøke utvendig tetting nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Stedvis avskalling av puss.



Stedvis saltutslag.



Fuktutslag på vegg.



Fuktutslag på gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det registreres noe knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og kosmetiske utbedringer for å oppgradere til dagens estetikk og visuelle standard.



Trapp bærer preg av slitasje og sårskader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. I kjeller er det enkle panelkledd kjellerdører.

Vurdering av avvik:

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

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere dører siger opp, kniper i karm, og er generelt vanskelige å åpne og lukke. Det er i tillegg registrert slitasje på overflater og løse dørvrider.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Manglende funksjonalitet fører til unødig mekanisk slitasje på karmen og reduserer brukervennligheten i hverdagen. Det må påregnes vedlikehold/utskifting av dører.



Løs dørvrider og generell slitasje.



Kjellerdører.



Enkelte dører siger opp og kniper i karm

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Vinduet er plassert i den definerte våtsonen. Det er montert et dusjkabinett som skjermer vinduet mot direkte vannbelastning, men vinduets generelle tilstand er preget av høy alder og slitasje.

Det registreres en del ikke fagmessig utførte rørgjennomføringer i veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

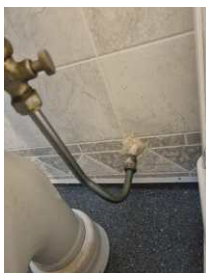
På grunn av vinduets tilstand og alder er det økt risiko for fuktopptak i treverket ved kondensdannelse, til tross for bruk av dusjkabinett. Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler. Det anbefales å sjekke forholdet nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for tiltak.



Vindu i den definerte våtsonen.



Ikke fagmessig utført til rørgjennomføringer.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5 mm til dusjkabinett. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm fra dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- 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 (har ikke motfall).

Det var ikke mulig å måle fall mot sluk da det står et dusjkabinett på badet, fall fra dør til dusjkabinett måles til 5 mm. Dør er montert 70 mm opp fra gulv.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Dør montert opp fra gulv.

ETASJE > BAD

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TQ 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt, men det var ikke tilgang til å sjekke klemring og utførelse rundt denne.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.



ETASJE > BAD

TQ 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant og en frittstående innredning under, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres at toalett skyller ned dårlig.
Sideplater til dusjkabinett bunn er løs og stripset fast.
Noe sårskader registrert på frittstående skap under servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke dette nærmere for å avklare omfang og behov for eventuelle utbedringer.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Sårskade på skap.



Løse sidepaneler.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Avtrekksvifte er defekt.

Det er påvist funksjonssvikt på baderoms viften. Viften gir kun en konstant summende strøm lyd ved aktivering, men vifte bladene roterer ikke på befarings dagen.

Konsekvens/tiltak

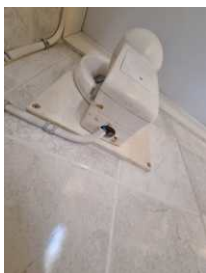
- Andre tiltak:

Manglende mekanisk avtrekk på et våtrom kan føre til opphopning av fuktig luft. Dette øker risikoen for kondens skader, muggsopp dannelse og kan føre til økt nedbrytning av bygningsdeler.

Forholdet kan medføre behov for utbedring av bygningsdeler dersom fukt påvirkning og kondens vedvarer.

Det anbefales å undersøke avtrekksvifte nærmere, utført av fagperson, for å avklare behov for eventuelle utbedringer eller utskiftinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt. Måling indikerer tørre forhold på befaringstidspunktet. Ingen tegn til fuktskader i området.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gammel jernsluk i gulv.



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerom ligger i rom under terreng og det er påvist høye fuktverdier i vegger og gulv.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er ved fuktsøk på overflate gulv og vegg mot terreng målt forhøyede fukt verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må ses på i sammenheng med Rom Under Terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Utslag på fuktmåler på betonggulv vaskerom.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er en del trappinger på flisene.

Det er ikke fagmessig utført fuger i hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Selv om bom eller hull lyd 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.



Ikke fagmessig utført fuge i hjørner.



Trapping og bom registrert på fliser.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flisene ved dørterskelen er 90 mm, det er ukjent om utførelse av membran her.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist bom og trapping på fliser.

Rommets eneste sluk er plassert inne i dusjkabinettet. Ved en eventuell lekkasje fra øvrige installasjoner (servant/toalett) vil vannet hindres i å nå sluket på grunn av kabinettets bunnprofil og manglende fall på det åpne gulvarealet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vann fra en eventuell ekstern lekkasje vil bli stående på det åpne gulvarealet. Dette øker risikoen for fuktskader på innredning, vegger og gulvets tettesjikt over tid.

Gulvflaten utenfor dusjonen mangler fungerende og direkte bortledning av overvann. (Høy terskel på 90 mm begrenser imidlertid faren for vann til tilstøtende rom om det er membran bak fliser, dette er dog ukjent).

Det anbefales å etablere en åpning/spalte i kabinettets bunnprofil (eller modifisere sokkelen), slik at eventuelt lekkasjevann fra det åpne gulvet kan renne fritt inn under kabinettet og ned i sluket, samt sjekke om det er membran under fliser ved dør.



Dør montert opp fra gulv.



Dusjsone er innestengt av en bunnprofil.

ETASJE 2 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ingen tegn til synlig membran.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er lagt en slukrist over eksisterende sluk og slukrist. Slukrist på sluk er ikke mulige å få opp så inspeksjon og rengjøring er ikke mulig.

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.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen tegn til membran, og slukrist er ikke mulig å få opp.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er avvik:

Trykknapp på toalett er noe slakk.
Dører på innredning tar i hverandre.
Det er påvist riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasure. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det anbefales å undersøke toalett nærmere, utført av fagperson, for å avklare behov for eventuell utbedring.
Dører på innredning bør justeres for å unngå skader og slitasje.



Riss i servant.



Dører under servant bør justeres.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften er fuktstyrt og tilkoblet uten bryter. Eier opplyser at viften går når det blir fukt på badet.
Viften har passert sin tekniske levealder og TG settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Med tiden vil fukt sensorer, elektronikk og kulelagre slites ut, noe som kan føre til at viften slutter å fungere eller ikke starter automatisk ved fukt belastning.
Ved funksjonssvikt vil fuktig luft bli stående igjen i rommet etter dusjing. Dette øker fuktbelastningen på overflatene og kan medføre økt nedbrytning av bygningsdeler.
Siden viften har oppnådd en høy alder, må man påregne utskifting til en ny mekanisk avtrekksvifte i løpet av kort tid for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i rommet.

ETASJE 2 > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson



Hulltaking foretatt uten funn av unormale verdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er frittstående kjøl/frysenskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Skuffer og skap er av eldre dato og til dels vanskelig å åpne/lukke.

Innredningen og tilhørende mekanismer har nådd en høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet fungerer med de begrensninger som ligger i slitasje og alder, men tilfredsstillende ikke tidsmessige krav til dagens standard og funksjonalitet. Innredningen kan brukes i nåværende tilstand, men kjøper må påregne fullstendig utskifting/fornyelse av kjøkkenet dersom det ønskes en tidsmessig standard.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom pipeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en kjøkkenventilator av eldre dato med synlig bruksslitasje og aldringstegn. Komponentene har overskredet sin normale forventede levetid. Kjøkkenventilatoren er tilkoblet pipens avtrekkskanal med et brennbart Flexit-plastrør. Dette er en forskriftstridig og brannfarlig installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuell brann i ventilatoren eller ved tørrkoking på komfyr vil plastrøret smelte umiddelbart. Dette gir høy risiko for rask brann- og røyksmitte inn i skorsteinskonstruksjonen.

Ventilatoren kan ikke benyttes med dagens kanalløsning på grunn av mangelfull brannsikring.

Det anbefales å kontakte det lokale feier- og brannvesenet for avklaring av godkjente løsninger for avtrekk via pipeløp, eventuelt må ventilatoren bygges om til kullfilter eller føres ut gjennom yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekksvifte av eldre dato.



Avtrekksvifte med avsug ut gjennom pipeløp

ETASJE 2 > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Vurdering av avvik:

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

Skuffer og skap er av eldre dato og til dels vanskelig å åpne/lukke.

Innredningen og tilhørende mekanismer har nådd en høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer med de begrensninger som ligger i slitasje og alder, men tilfredsstiller ikke tidsmessige krav til dagens standard og funksjonalitet. Innredningen kan brukes i nåværende tilstand, men kjøper må påregne fullstendig utskifting/fornyelse av kjøkkenet dersom det ønskes en tidsmessig standard.



ETASJE 2 > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom pipeløp. Eier opplyser at ventilator ble kjøpt i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Kjøkkenventilatoren er tilkoblet pipens avtrekkskanal med et brennbar Flexit-plastrør. Dette er en forskriftsstridig og brannfarlig installasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en eventuell brann i ventilatoren eller ved tørrkoking på komfyr vil plastrøret smelte umiddelbart. Dette gir høy risiko for rask brann- og røyksmitte inn i skorsteinskonstruksjonen.

Ventilatoren kan ikke benyttes med dagens kanalløsning på grunn av mangelfull brannsikring.

Det anbefales å kontakte det lokale feier- og brannvesenet for avklaring av godkjente løsninger for avtrekk via pipeløp, eventuelt må ventilatoren bygges om til kullfilter eller føres ut gjennom yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekksvifte med avtrekk ut gjennom pipeløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det er registrert et eldre innvendig ledningsnett av kobber med synlig irr (korrosjon), spesielt ved rørgjennomføring på badet. Hovedstoppekransen er også av eldre dato. Deler av anlegget har overskredet sin normale forventede levetid. Det er imidlertid montert nyere, separate stoppekranser til leilighetene i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre kobberrør med irr har svekket godstykkelse, noe som øker risikoen for tæringsskader og lekkasjer over tid. Den eldste hovedstoppekransen kan sitte fast ved akutt behov for stenging.

Anlegget fungerer på befaringstidspunktet, men kjøper må påregne økt sårbarhet på de eldste delene på grunn av alder.

Tilstanden på rør med irr bør overvåkes. Det anbefales å kontakte rørlegger for en nærmere undersøkelse for å avklare omfang og eventuelle behov for utbedringer.



Registrert irr på rør.



Stoppekran av eldre dato.



Egne stoppekranser til leilighetene.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres noe gamle jernrør i kjeller samt plastavløp av nyere dato.

Det er registrert en tydelig surklelyd fra servantens avløp etter bruk på badet. Under servanten er det påvist et avløpsrør med tynn dimensjonering og flere krappe bend, noe som hindrer tilfredsstillende luftutjevning ved tømming.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Trange rør og krappe bend øker faren for tette avløp over tid, og undertrykket kan suge vannlåsen tom slik at kloakkluft siver opp på badet.

Avløpet har redusert svelge- og luftkapasitet sammenlignet med moderne standarder, noe som medfører støy og fare for lukt.

Det anbefales i første omgang å rense vannlåsen jevnlig. Ved varige problemer bør rørlegger kontaktes for å vurdere oppgradering til større rørdimensjon.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Eldre jernrør observert.



Avløpsrør under servant på badet.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen. I leiligheten i 2. etasje er originale veggventiler kledd igjen i stuen og soverommet, og det er kun spalteventiler i vindu på disse rommene. I tillegg ble det registrert en veggventil som sitter fast/er defekt ved stikkprøve.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Når luftsystemet reduseres til kun vindusventiler, kan luftutskiftningen bli for lav. Dette øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens på vinduer, tung inneluft og i værste fall muggsoppdannelser i kalde soner.

Om forholdet vedvarer kan det medføre behov for utskifting av bygningsdeler samt helsemessige ulemper (allergi/luftveisplager).

Det anbefales å gjenåpne de tildekte veggventilene i stuen og soverommet for å etablere funksjonell ventilering samt undersøke de resterende veggventiler for å avklare omfang og eventuelle behov for utbedringer.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstank som er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt/støpsel. Komponenten har oppnådd en alder der den nærmer seg normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling av utstyr med høy effekt via vanlig stikkontakt gir over tid risiko for varmegang, smelting av plast og i verste fall brann i kontaktpunktet.

Berederens alder øker også faren for innvendig korrosjon eller komponentsvikt.

Forholdet medfører at strømtilkoblingen ikke tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav for denne effekten, og det må påregnes kostnader til elektriker for utbedring. Enheten fungerer på befaringsstidspunktet, men har redusert restlevetid.

Det anbefales å kontakte autorisert elektroinstallatør for å bygge om tilkoblingen til fast opplegg (bryter/fast tilkobling). Tilstanden på berederen bør overvåkes for eventuelle tegn til lekkasjer.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bereder tilkoblet stikkontakt.

TG 2 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 100L.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannstank som er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt/støpsel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling av utstyr med høy effekt via vanlig stikkontakt gir over tid risiko for varmegang, smelting av plast og i verste fall brann i kontaktpunktet. Forholdet medfører at strømtilkoblingen ikke tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav for denne effekten, og det må påregnes kostnader til elektriker for utbedring.

Det anbefales å kontakte autorisert elektroinstallatør for å bygge om tilkoblingen til fast opplegg (bryter/fast tilkobling).



Bereder tilkoblet stikkontakt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har 2 sikringssskap, et i andre etasje og et i 1 etasje med egne strømmålere. Skapene har automatsikringer og fordelingsnett er åpent og delvis skjult.

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

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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.
1954
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det bør utføres en el-kontroll av anlegget på grunn av alder. Elektrisk anlegg er forøvrig et eget autorisasjonsområde og det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til utføre en gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.**

Generell kommentar

Ved et eierskifte vil belastningen på det elektriske anlegget ofte endre seg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at kjøper lar en registrert elektroinstallatør gjennomgå boligens el-anlegg. En slik undersøkelse kan med fordel utføres som en elkontroll i henhold til NEK 405-2, som også omfatter en vurdering av de branntekniske forholdene.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenering er gitt.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ingen synlige indikasjoner på fungerende drenering eller grunnmursplast utvendig. Det er målt høye fukt verdier og registrert saltutslag/fuktskjolder i rom under terreng, noe som indikerer svikt i utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Konstant fuktvandring inn i grunnmuren kan medføre fare for økt nedbrytning av konstruksjonen, samt mugg- og råtedannelse i tilstøtende materialer. Forholdet kan medføre behov for utskifting av konstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler. Det anbefales å få vurdert dreneringen av fagperson, for å avklare omfang og behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Observasjoner i kjeller indikerer sviktende/manglende drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert en større, vertikal strukturell sprekke i den gjennomgående skilleveggen av betong i kjelleren. I tillegg er det observert flere spredte riss i kjellerens øvrige betongvegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Videre utvikling kan svekke den strukturelle bæreevnen i skilleveggen. Det er også risiko for fuktinntrenging, frostsprengning og pussavskalling gjennom sprekk- og rissdannelsene.

Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.

Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Vertikal sprekk i skillevegg mellom nabohus.



Flere riss registrert.



Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et lett skrående terreng. På baksiden av boligen er det en inngjerdet hage med gressplen. Terrengtet rundt grunnmuren består i hovedsak av tette overflater og grøntareal.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist flatt terreng og mangelfullt fall bort fra grunnmuren på deler av eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overflatevann og smeltevann kan bli stående i lokale ansamlinger inn mot murkonstruksjonen i stedet for å ledes bort. Forholdet kan føre til økt fukt påkjenningen mot grunnmuren betraktelig og kan medføre behov for utskifting av konstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.

Det anbefales å undersøke dette nærmere, utført av fagperson, for å avklare eventuelle behov for terreng justeringer slik at det etableres et tilfredsstillende fall bort fra boligen.



Terreng faller inn mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre rørledninger har økt sannsynlighet for innvendig groing, rørbrudd, setningsskader eller lekkasjer på grunn av materialtretthet over tid. Forholdet kan medføre lekkasjer og behov for utskifting av berørte bygningsdeler.

Det anbefales å undersøke dette nærmere, utført av fagperson, for å avklare eventuelle behov for utbedringer.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig rekkverk på trapp bør festes forsvarlig mot veggkonstruksjon. Det gjøres også oppmerksom på at rekkverket tilfredsstilte krav til byggeåret, men tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet og rekkverkshøyde.

Innvendig rekkverk i trapp gjøres også oppmerksom på at rekkverket tilfredsstilte krav til byggeåret, men tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet når det gjelder rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk. Det bør også monteres håndløper på vegg i innvendig trappeløp for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å foreta radonmåling i boligen for å kartlegge konsentrasjonen i inneluften, ettersom høye radonnivåer over tid utgjør en helsefare. Skulle målingene vise verdier over anbefalte grenser, bør det iverksettes egnede radontiltak.

2 stk 6L brannslukkere, 1 pulverapparat og 1 skumapparat med manglende kontroll/service, det anbefales å utføre service via godkjent virksomhet, eller skifte dem ut med nye. Det gjøres oppmerksom på at pulverapparater krever regelmessig kontroll hvert 5. år (og service hvert 10. år), mens skumapparater har krav om service hvert 5. år for å garantere funksjon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk på utvendig trapp bør festes tilstrekkelig til veggkonstruksjonen for styrke og stabilitet.

Det er registrert to brannslukkere i boligen fra henholdsvis 2019 og 2020. Det foreligger ingen dokumentasjon eller service etikett som viser at det er utført påkrevd service på apparatene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør utføres service på brannslukkere for å lukke avviket.

Siden boligen er oppført før dagens tekniske forskrifter (TEK10/17), foreligger det ikke et formelt lovkrav om seriekobling av røykvarslere. Det anbefales likevel å oppgradere varslingen til seriekoblede enheter (trådløse eller kablet) for å øke brannsikkerheten, slik at alle enheter i boligen varsler samtidig ved utløsning.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Manglende innfesting av utvendig trapp rekkverk.



Manglende service på brannslukker.



Manglende service på brannslukker.

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

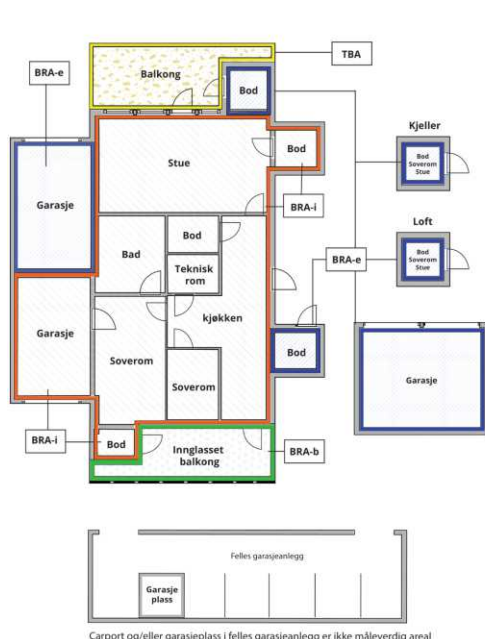
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54			54	
Kjeller	53			53	
Etasje 2	54			54	
SUM	161				
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, gang, kjøkken, soverom, stue, trapperom, bod		
Kjeller	Vaskerom, gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6		
Etasje 2	Bad, gang, kjøkken, soverom, stue, trapperom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Tom Andre Hansen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	22	63		0	155.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tåkeheimen 119

Hjemmelshaver

Samuelson Espen, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Tåkeheimen i Hammerfest. Gangavstand til Fuglenes skole, Breilia ungdomsskole og barnehager. Nærhet til dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon (buss). Fra eiendommen er det gode solforhold samt flott utsikt mot nærområdet. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Festet tomt. Eiendommen ligger i lett skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med inngjerdet plen på baksiden av boligen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen rettigheter registrert.

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tåkeheimen 119 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 63
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Samuelsen, Espen

13.05.2026

✓ Signed

bankID



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Espen Samuelsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2005
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tåkeheimen 119

9601 Hammerfest

5603-22/63/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 4260075 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Ja**

På badet i andre etasje er det sprekker i fugene på veggene.
Varmekablene på samme bad fungerer ujevnt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Beskrivelse av arbeidet: Overflateoppussing

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

♦ **Ja**

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

I følge egenerklæringsskjema fra forrige eier er det lagt membran etter våtromsnormen, men det foreligger ikke dokumentasjon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

De fleste vinduer er punktert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Eiendommen består av 2 toroms leiligheter

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Boligen består av to boenheter med felles hovedinngang. Enhetene er adskilt fra hverandre med inngangsdør fra trappeoppgang.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



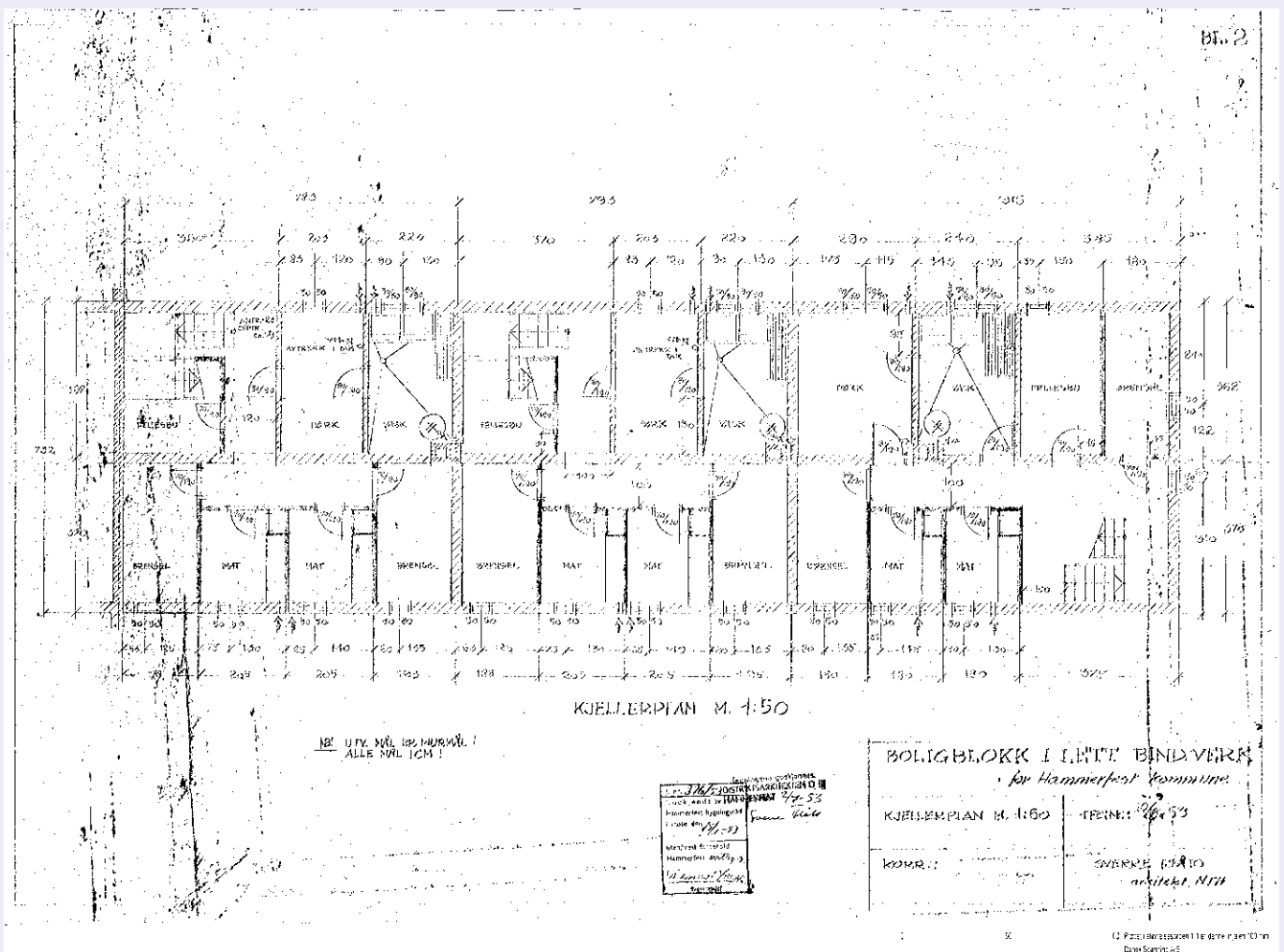
Bolig selges med boligselgerforsikring

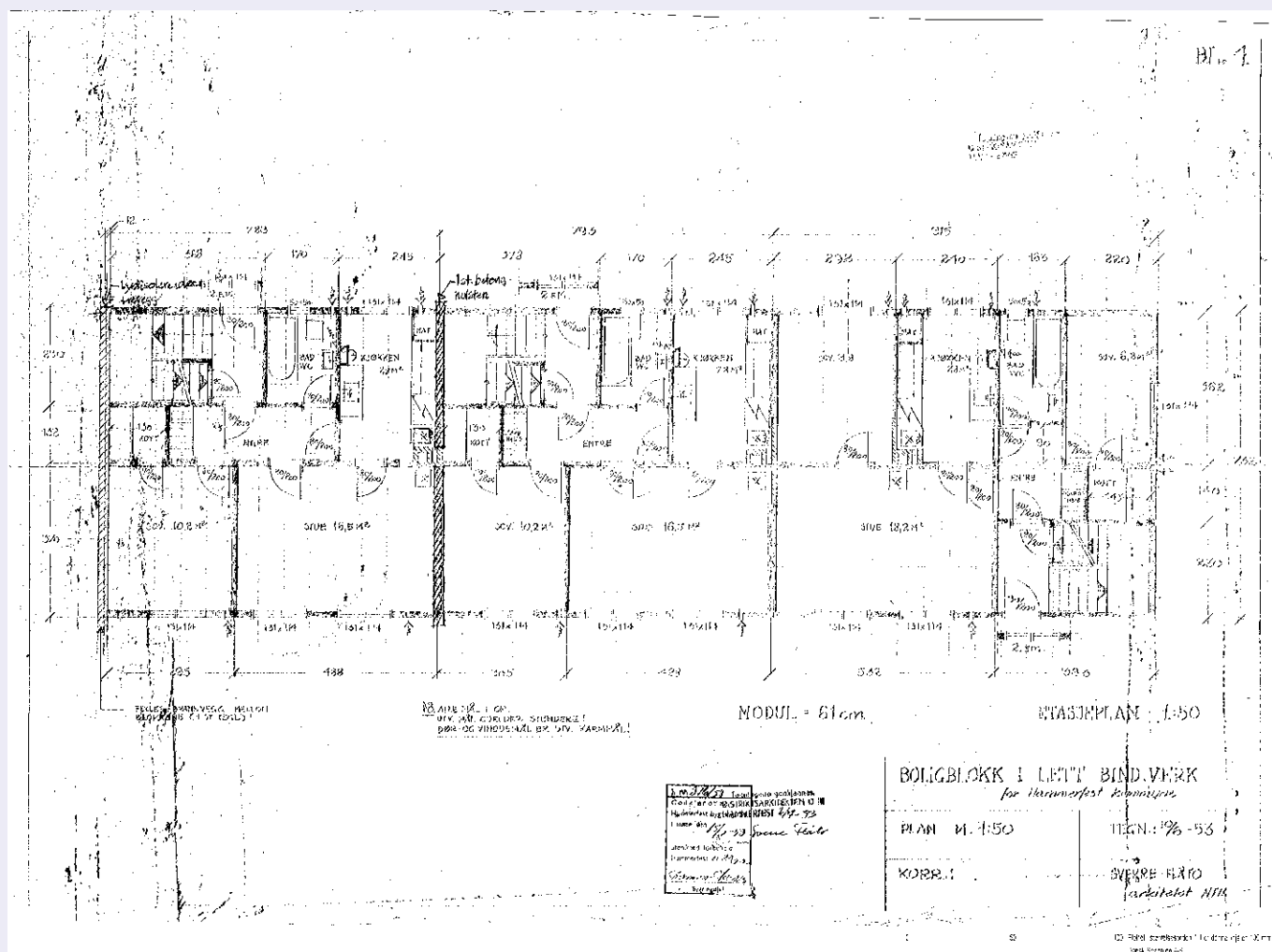
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

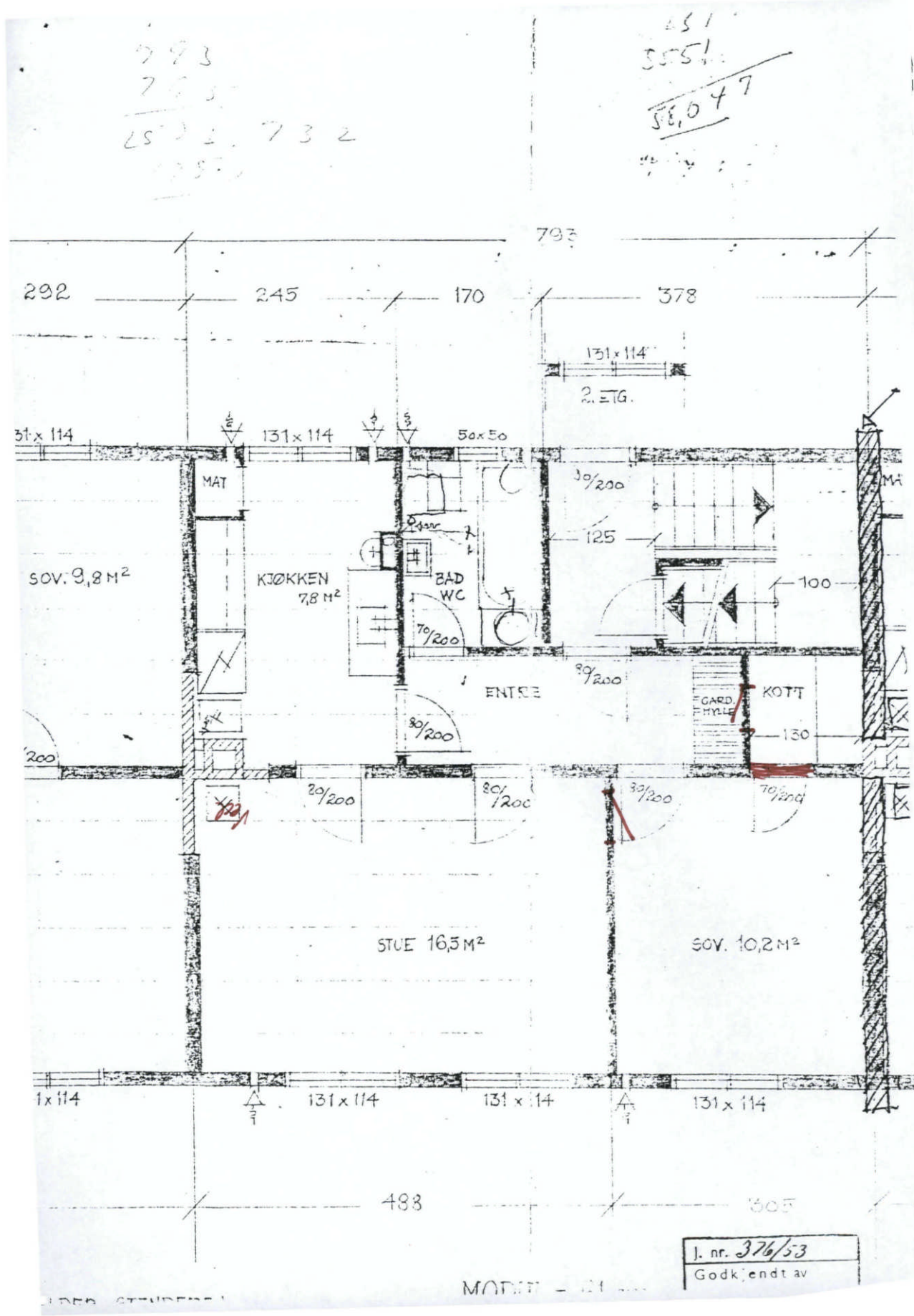
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

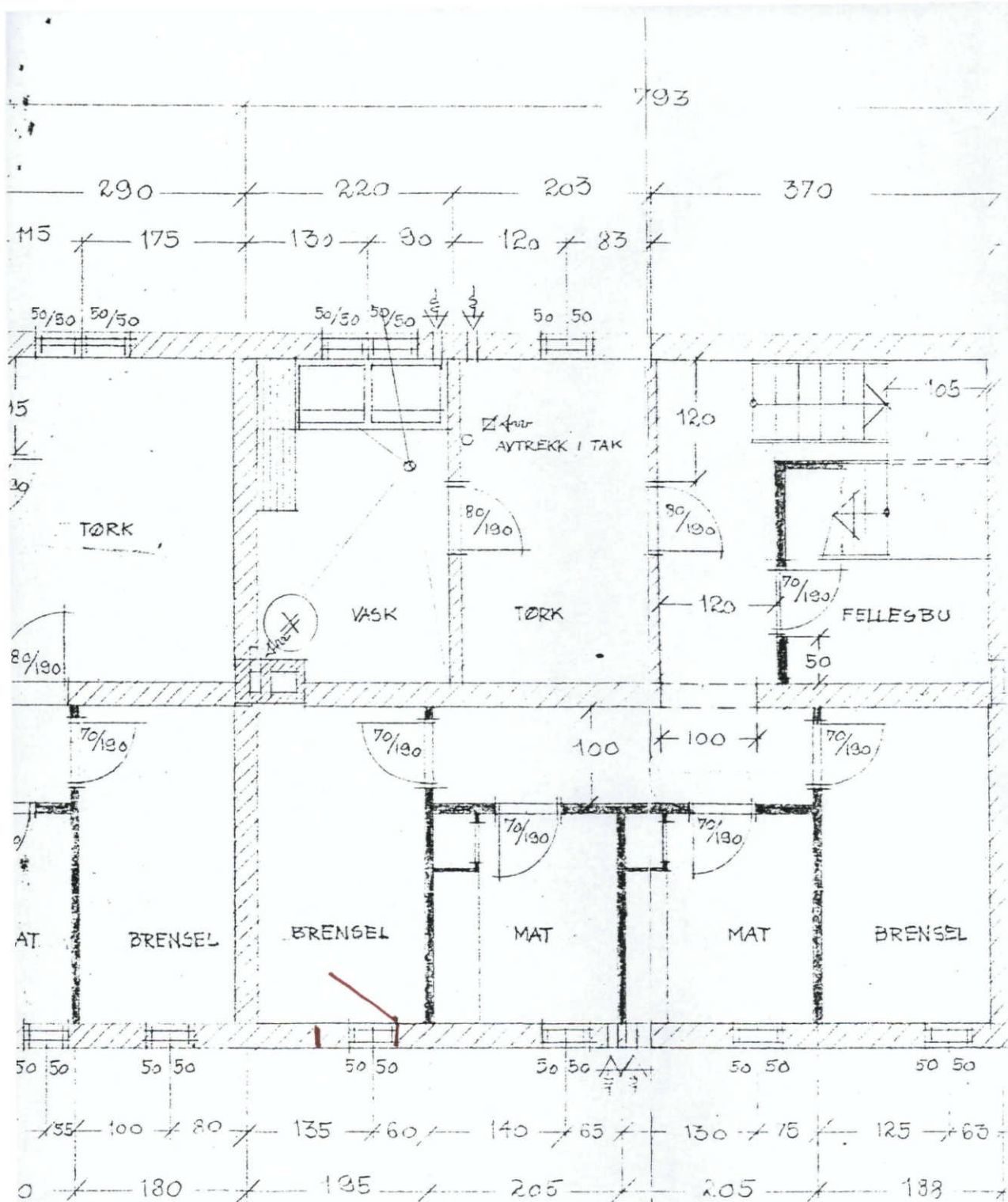
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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









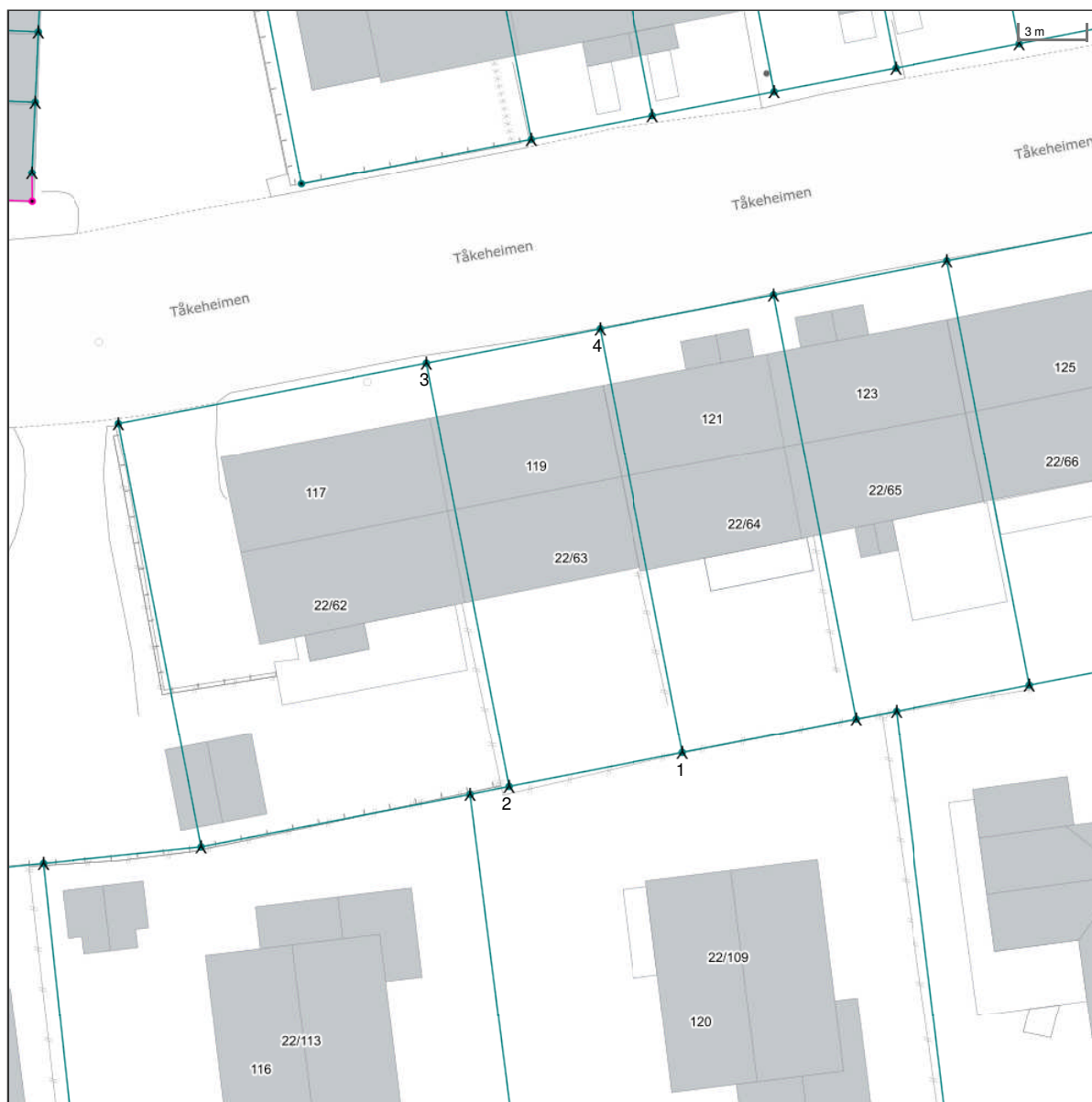
NB! UTV. MÅL ER MURMÅL (EKSKLUSIV FUGG)!
ALLE MÅL I CM

KJE

J. nr. 376/53
Godk. endt av
Hammerfest bygningsråd
i møte den



Eiendomskart for eiendom 5603 - 22/63//

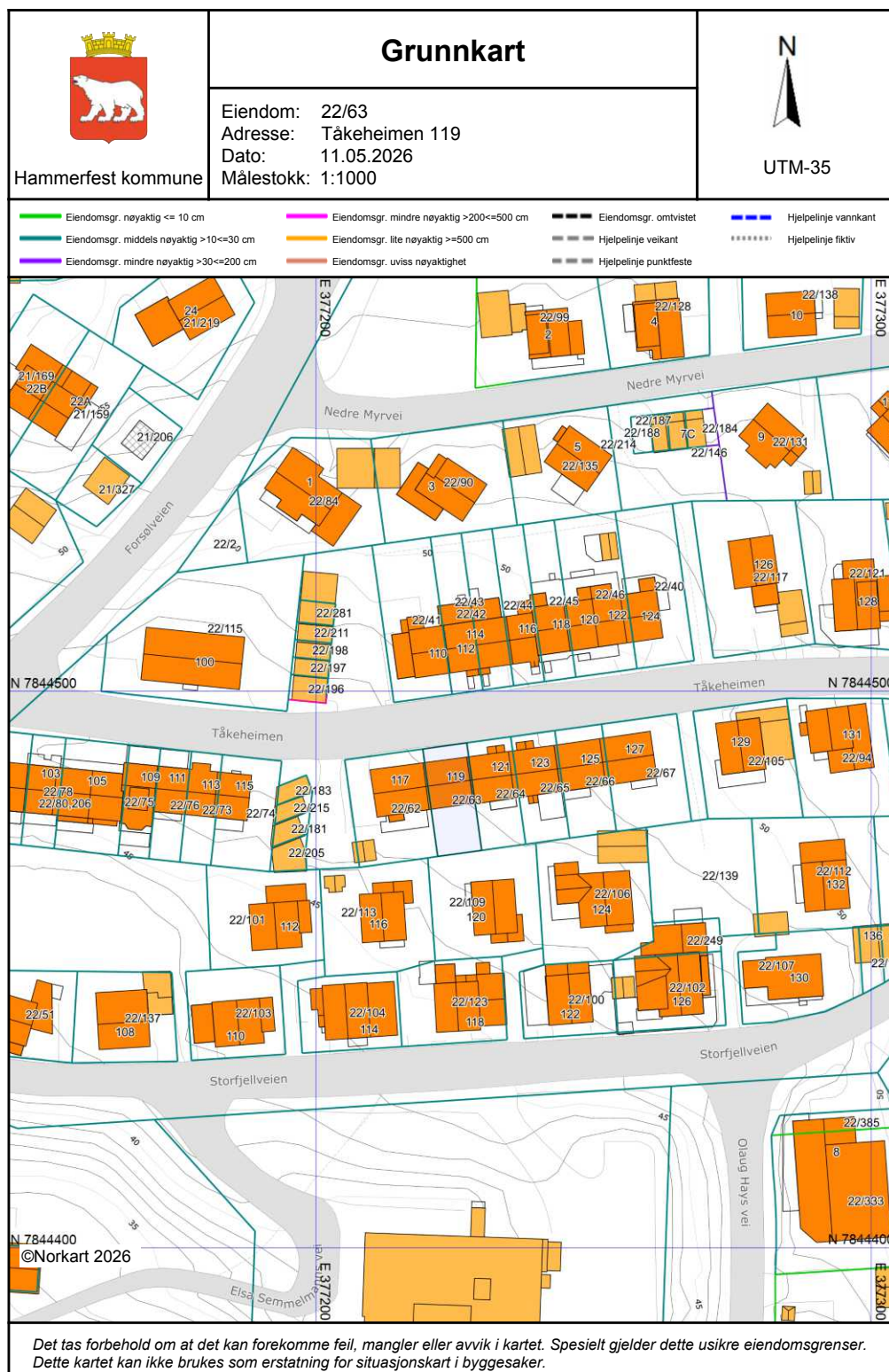


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		155,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 35		Nord	7844480,51	Øst	377224,56
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	7844471,4	377229,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,50			
2	7844470,3	377221,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,00			
3	7844489,61	377219,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,50			
4	7844490,72	377227,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,00			





Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

TÅKEHEIMEN 119.

(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Mandag den 17. august 1959 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: Tåkeheimen 119 i Hammerfest.
(gate- eller veinr.)

Forretningen er forlangt av Hammerfest kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av kartvitne A. Bergland.

Ved forretningen møtte: 1)

Sigrid Olsen som er tildelt Tåkeheimen 119.

For Hammerfest kommune byingeniør Framnes-Hansen.

Naboene Bjarne Hansen, Tåkeheimen 117 og Arne Lunga, Tåkeheimen 121 var varslet men møtte ikke.

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

Grensene fantes mot nord 8,00 m., mot øst 19,50 m.,
mot syd 8,00 m., mot vest 19,50 m.

Arealet er beregnet til 156 m².

Røde tall betegner koordinater i Hammerfest.

Forretningen sluttet.

A. Bergland

A. Bergland.
kartvitne.

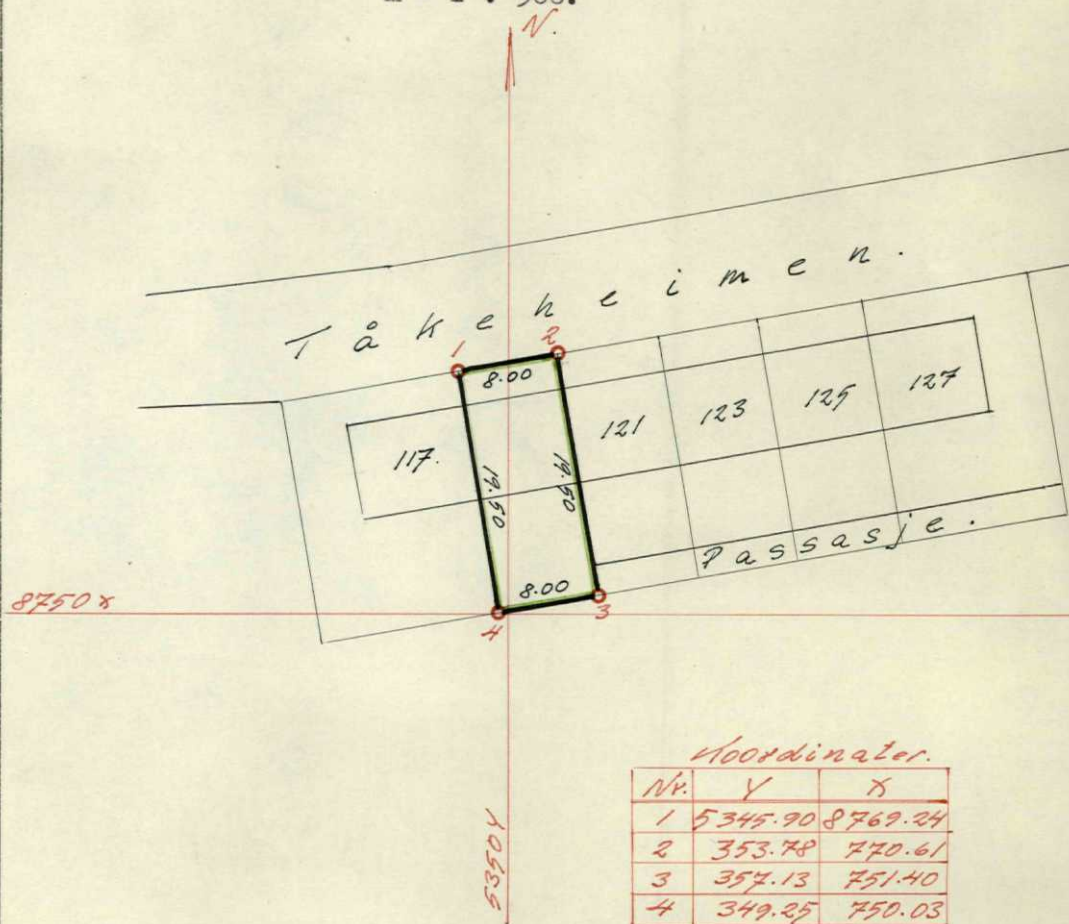
Framnes-Hansen

Framnes-Hansen.
oppm.sjef.

K A R T

Over Tåkeheimen 119.

M = 1 : 500.



Påtegning:¹⁾

For tinglysningen kr.

Ført inn i dagboken ved

Hammerfest sorenskriverembete

som nr. 2846 den 31/12 1960

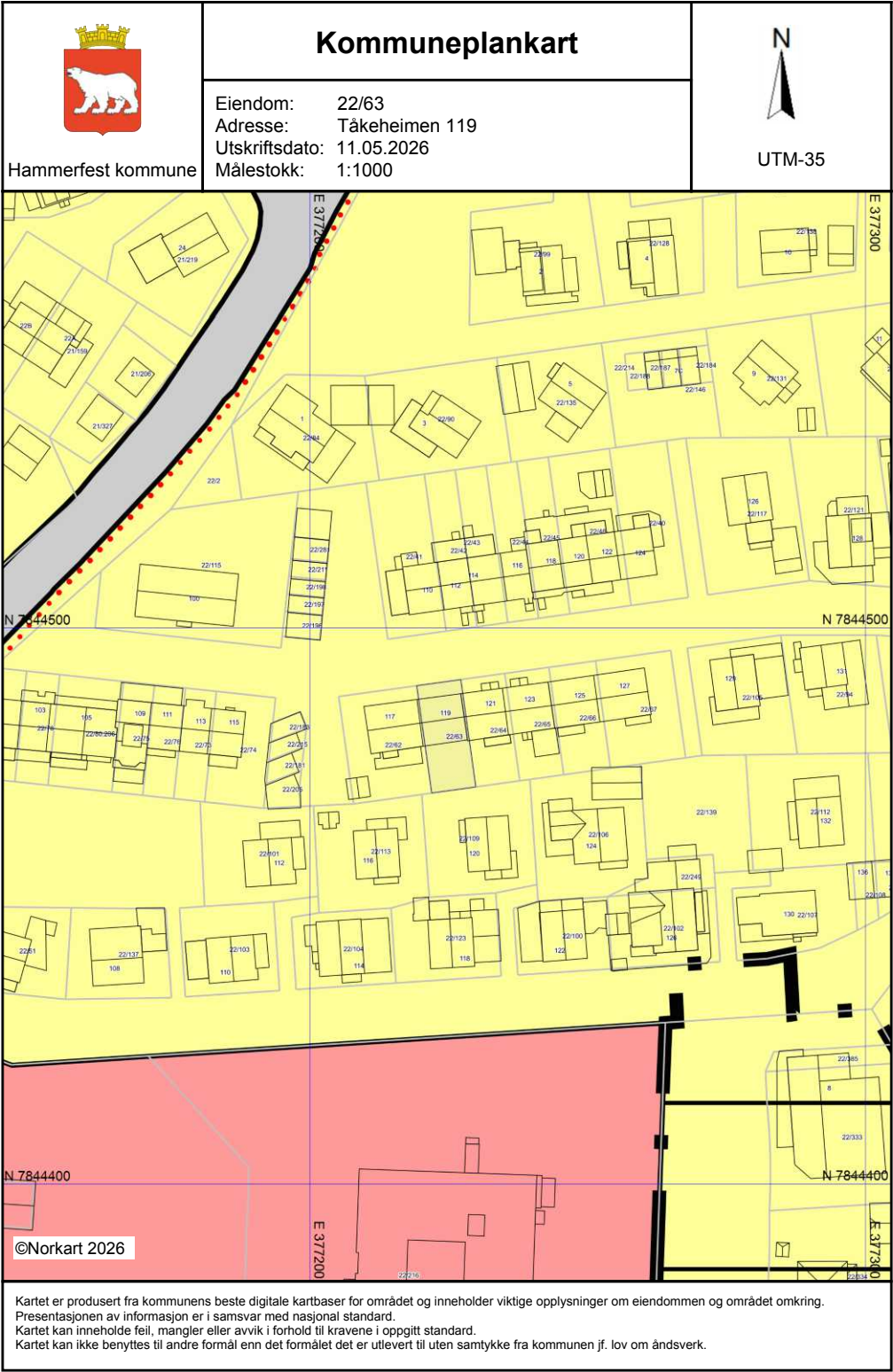
Ført inn i grunnboken
personregisteret

Hefstelser anmerkes mot kr.

Anmerkes:

Omkr. nr. 1406

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



Tegnforklaring	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>	
	Veg - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>	
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL</i>	
	Sikringsonegrense
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - framtidig

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-22/63

 **Norkart**
Utskriftsdato: 11.05.2026 18:58

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TÅKEHEIMEN 119 M1406	Beregnet areal	155.9
Etablert dato	11.10.1954	Historisk oppgitt areal	156
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	22/63
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	22/63
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 2/63/0/0		22/63
Omnummerering				
Fradeling av grunneiendom	11.10.1954			2004-22/8, 22/63
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7844480.51	377224.56	0	Ja	155.9	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
	Fester (F)	TÅKEHEIMEN 119	Bosatt (B)
	1/1	9601 HAMMERFEST	
HAMMERFEST KOMMUNE	Hjemmelshaver (H)	Postboks 1224-K	
S921770669	1/1	9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Tåkeheimen 119

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9601 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	303 Tåkeheimen	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-22/63



Utskriftsdato: 11.05.2026 18:58

1	192405998		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	
---	-----------	--	----------------	------------------	--

1: Bygning 192405998: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	108
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	108
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tåkeheimen 119	H0101	22/63	108	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	54	0	54	0	0	0
U01	0	54	0	54	0	0	0

7. des. 1955.

Fr-S/RJ.

Fru Sigrid Olsen,

h.e.r.

Ad.1 Innflytningstillatelse for Tåkehøimen 119.

Med hjemmel i bygningrådets beslutning av 6. ds. meddeles herved innflytningstillatelse med betingelser for ferdigattest for Tåkehøimen 119. Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 142 pkt. 3 - på betingelse av at helserådets og branntilsynets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Resterende malerarbeide utføres.
2. Ben i pussen bak oven i stue 2. etasje rettes.
3. Installasjon av elektrisk lys i kjeller utføres.
4. Stige til loft anbringes.
5. Takrenner med nedløpsrør anbringes.
6. Blikkbeslag over avtreksventiler på tak anbringes.
7. Nette over soil på tak anbringes.
8. Terrang planeres.
9. Utvendig malerarbeide gjøres ferdig.
10. Renovasjonsdunk anbringes.
11. Pipebeslag anbringes.
12. Dør fra kjeller til egen gårde plass anbringes.

G. H.
Framnes - Hansen
byingeniør.

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

Retureres til

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr
2004	Hammerfest	22	63	
Beskaffenhet				
☒ 1 Bebygd ¹⁾ ☐ 2 Ubebygd				
Hva skal grunnen brukes til?				
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretn./kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet				

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

3. Til		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
	Ramstad Jan Petter	1/2
	Vesteraas Miriam	1/2

4. Festeavgift pr år	
Kr	178,00

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
☐ Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet ☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:		

7. Supplerende tekst ⁴⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester. Tomteverdien er anslått til kr 103.773,- og er inkludert i boligens kjøpesum.	

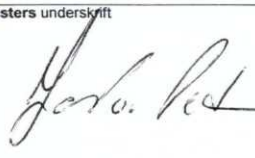
Noter:

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

Dato	Bortfesteres underskrift	Festers underskrift

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

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

9. Underskrifter	
Sted Hammerfest	Dato 23.07.2002
Bortfesterens underskrift	
 	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Hammerfest kommune	
Jan Tor Pedersen	
teknisk sjef	
Sted Hammerfest	Dato 23.07.2002
Festers underskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Ramstad Jan Petter	
Vesteraas Miriam	



Adresse

Tåkeheimen 119, 9601 HAMMERFEST

Dato for energimerking

03.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-306770

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

192405998

Gårdsnummer

22

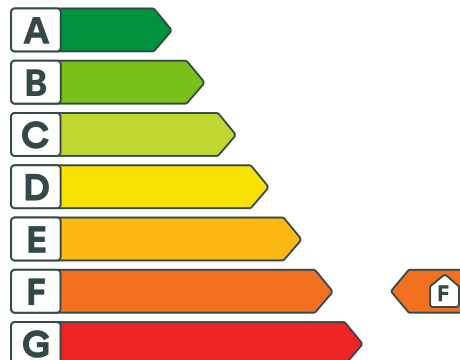
Bruksnummer

63

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101

Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1954

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

161,0 m²

Oppvarmet bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

311,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

449,18 kWh/m²

Totalt levert pr. år

48 511 kWh



Tåkeheimen 119, 9601 HAMMERFEST



Detaljering

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



Tåkeheimen 119, 9601 HAMMERFEST



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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. Kjøøl - 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

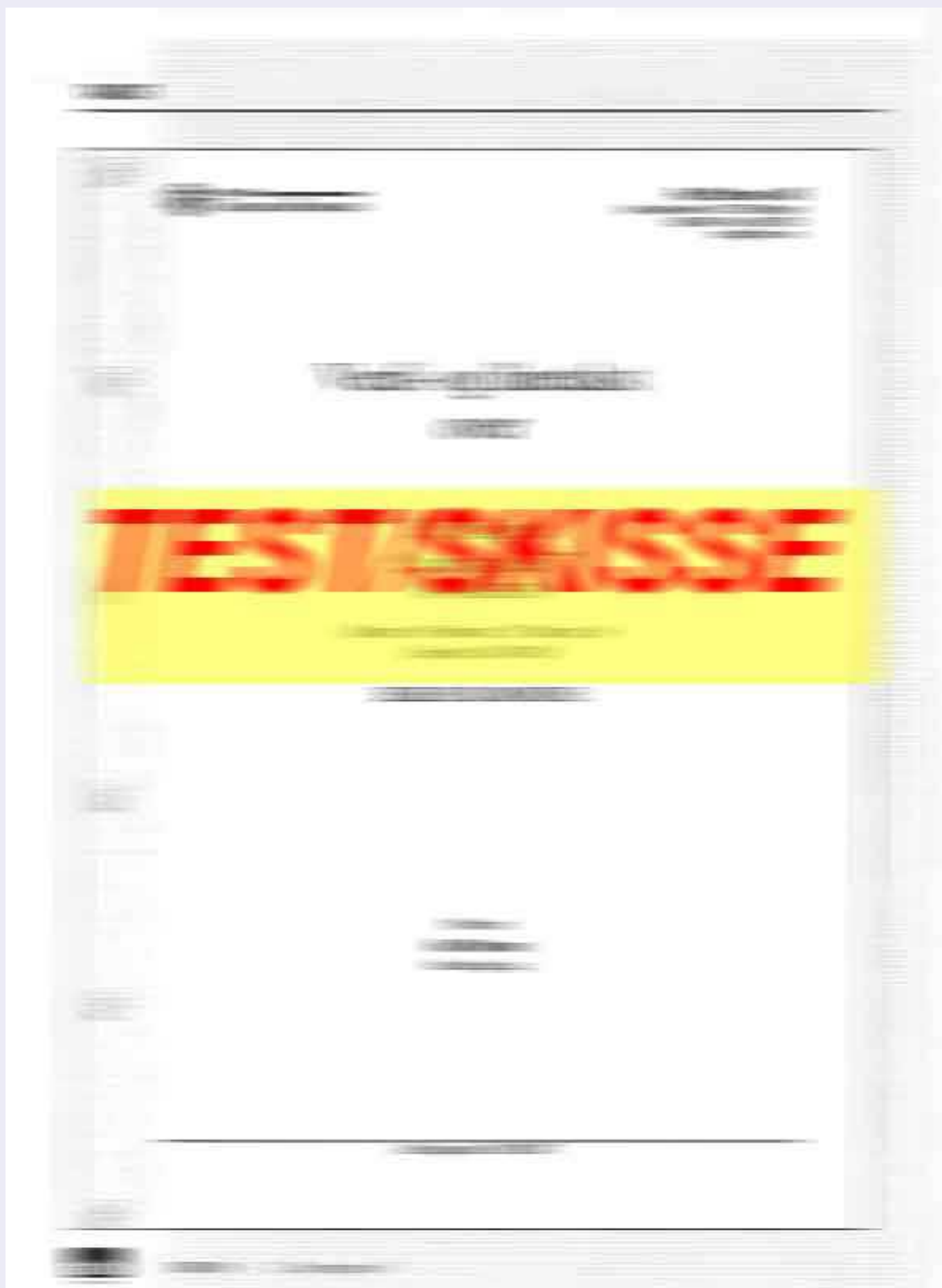
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Tilbehør og løsøre

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

Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsopp-gaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsopp-gaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett feste-måte.
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-antennene og felles-anlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner-en/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, dusjkabi-nett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, med-følger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger med-følger. 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, lamellgar-diner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett an-legg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spot-lights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, pris-melamper 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, integrer-te høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssys-tem 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, fast-montert tørkestativ, samt andre faste utearrange-menter som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, med-følger. Guidekabel/avgrensingskabel til robot-gressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
15. **Fastmontert veggglader/ladestasjon til elbil** med-følger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastru-ktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medføl-ger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende med-følger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvars-ler** 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.

TÅKEHEIMEN 119

Nabolaget Tåkeheimen/Lilledalen - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Dalbakken Linje 30, 32, 258	1 min 0.1 km
Hammerfest lufthavn	11 min
Alta lufthavn	1 t 55 min

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	3 min 2 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	11 min 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hammerfest lufthavn	11 min
Hammerfest lufthavn P1	11 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

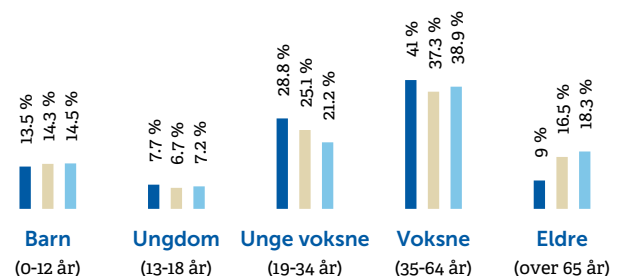
Veldig bra 80/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tåkeheimen/Lilledalen	1 285	789
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Håja barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km
Radioen barnehage (0-5 år) 34 barn	6 min 0.5 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fuglenes	4 min
Rema 1000 Hammerfest Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående



TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 92/100



STØYNIVÅET
Lite støynivå 91/100



KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 86/100

SPORT

- 

Fuglenes skole
Aktivitetshall, ballspill

4 min 
0.4 km
- 

Hammerfest Turnhall
Turnhall

12 min 
1.1 km
- 

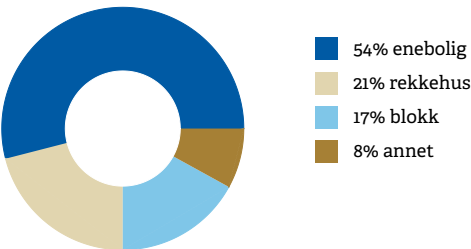
Feel24 Hammerfest

18 min 
- 

Hammerfest Treningssenter

5 min 

BOLIGMASSE



VARER/TJENESTER

- 

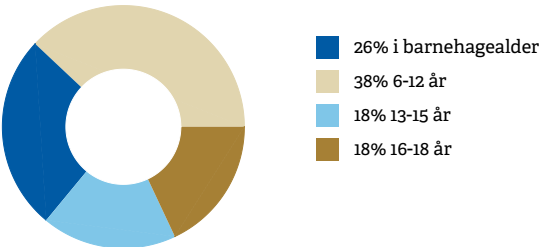
Nissen Hammerfest Senter

5 min 
- 

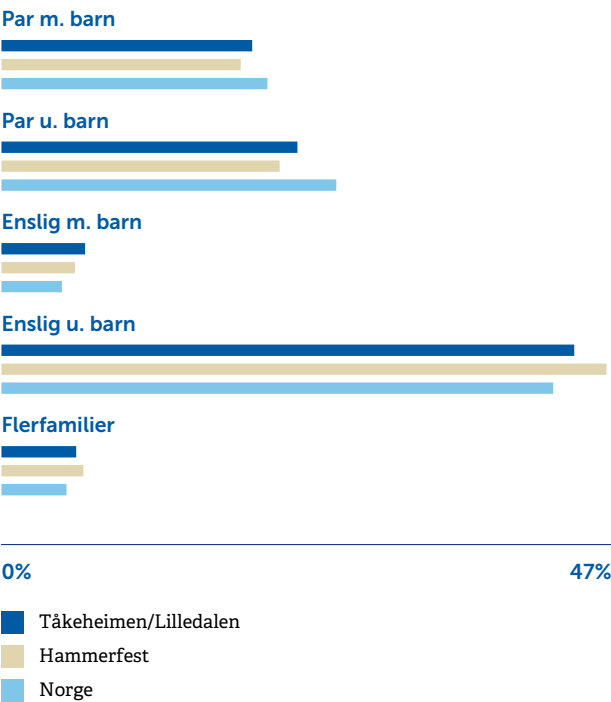
Apotek 1 Hammerfest

4 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

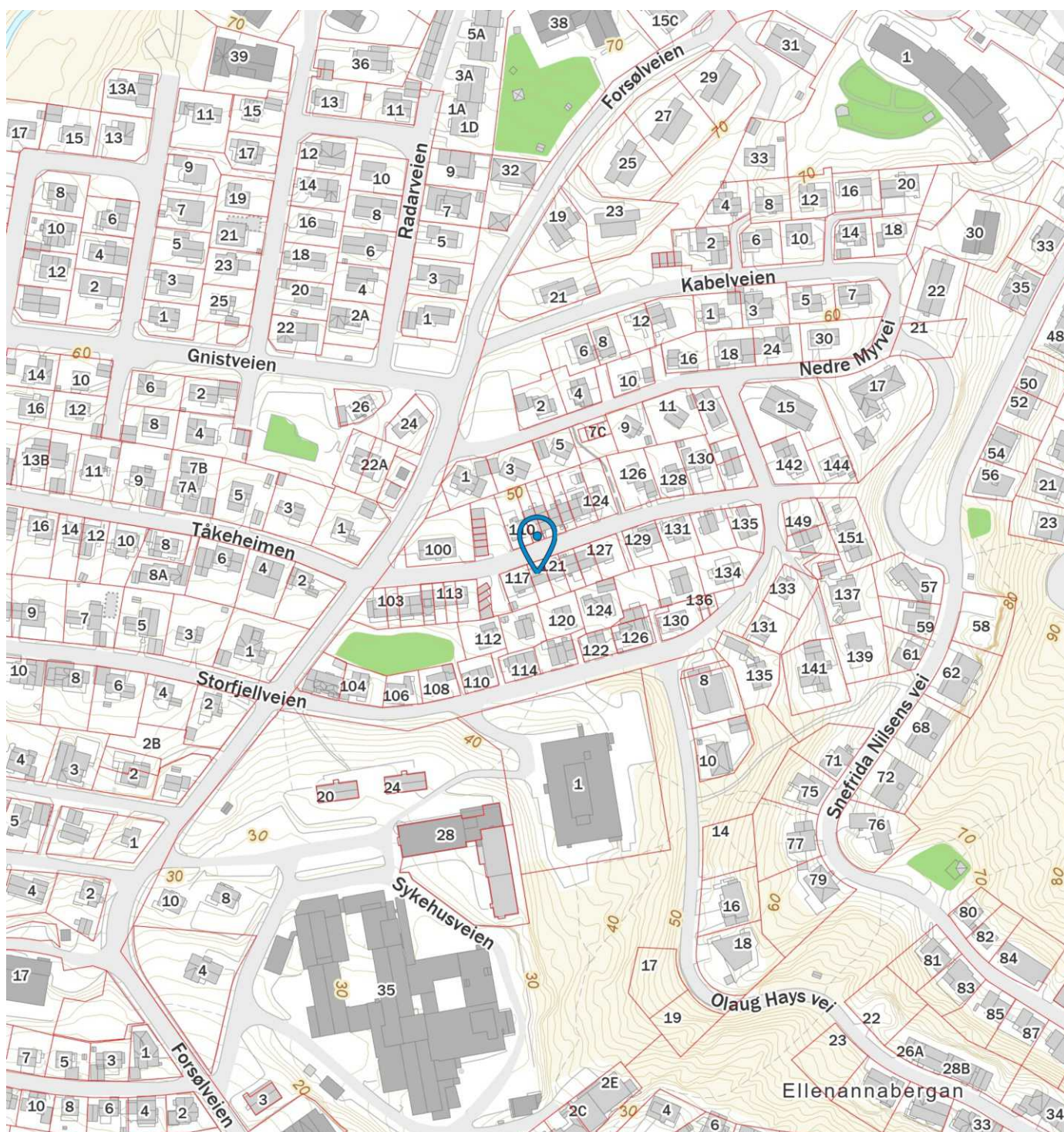
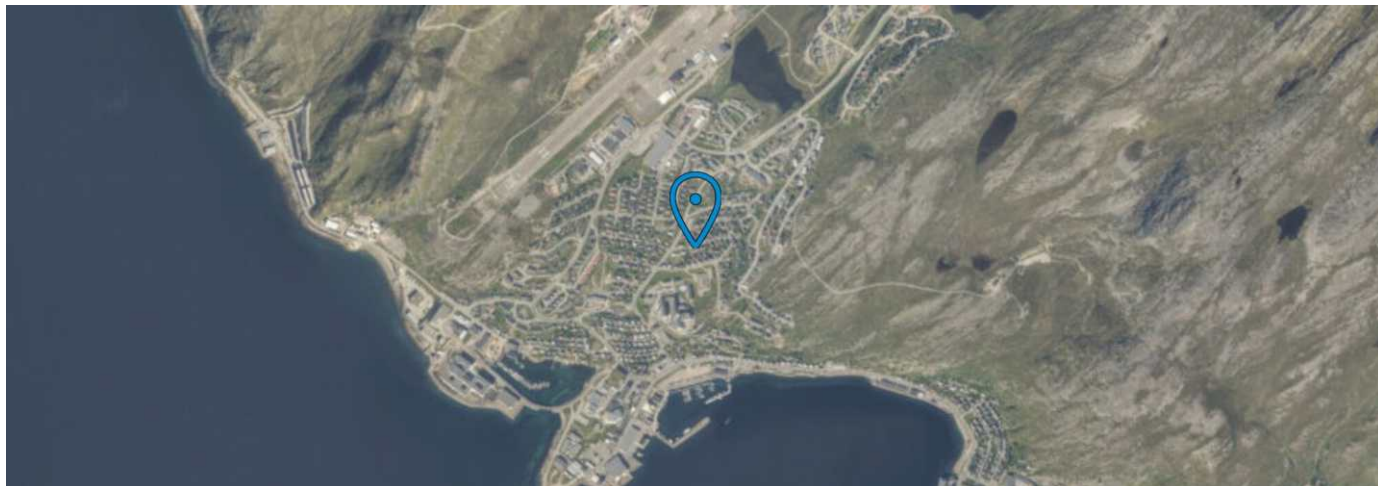


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 7 900 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 500 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på



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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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.

Oppdragsnr: 4260075 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630

Tåkeheimen 119, 9601 Hammerfest

Gnr. 22, Bnr. 63, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 4260075
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.06.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no