

Velkommen til

Nybakken 19, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nybakken 19
9603 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 900 000,-
Omkostninger	kr	98 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 590,-

Boligtype	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1952
BRA/BRA-i	244 / 244 m²
Soverom	4

Energimerke G

Eiendomsmegler1 presenterer Nybakken 19.

Dette er en hel tomannsbolig over fire plan, med meget sentral beliggenhet. Horisontaldelt tomannsbolig med to bruksenheter, med mulighet for utleie. Kjeller ble ombygd i 2005 med en godkjent leilighet. Det er ikke søkt om egen bruksenhet for kjelleren. Boligen holder normal til lav standard, og oppgraderinger kan påregnes. Det er etablert to terrasser, biloppstillingsplasser på tomt og garasje i kjeller. Her bor du sentralt og enkelt til, med gangavstand til de fleste fasiliteter.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nybakken 19, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 132, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 900 000,-
Omkostninger	kr	98 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 012 990,-

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

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

Sum omkostninger kr 98 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 48 328,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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: 244 m²
BRA totalt: 244 m²
TBA: 37 m²
GUA: 253.00 m²
ALH: 9.00 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Horisontaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 277 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligg ingen informasjon om når drens rundt boligen er utført og en må påregne eldre drens system fra byggeår, men utvendig tegn viser nyere grunnmurspapp rundt deler av huset. Bygningen har betonggrunnmur. Det er

stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein.

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng med en del støttemurer i front av tomten. Området rundt boligen består av parkeringsplasser samt mindre plener i front som beplantet med gress. Gruset parkeringsplass/adkomst.

Byggeår
1952 for bolig, ombygd i 2005, utvidet garasje i 2019 og utvidet veranda i 1994 ifølge kommunen.

Innhold
U. etasje
BRA-i 65 m²: Gang, kjøkken, stue, bad, garasje, bod, soverom, teknisk rom.

1. etasje
BRA-i 74 m²: Vindfang, stue, kjøkken, gang, kott, trapperom, 2 soverom, bad.

2. etasje
BRA-i 72 m²: Bad, gang, trapperom, kjøkken, stue, trapperom, soverom, toalettrom.

3. etasje
BRA-i 33 m²: Trapperom, 2 soverom.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 2. etasje gjelder dette et soverom som er innlemmet i bad. Endringen er inntegnet for hånd på tegninger. Tiltaket utløser ikke søknadsplikt. I følge kommunen mangler godkjente plantegninger av loft. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med normal til lav standard.

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Kjøkken, kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for oppvaskmaskin, nisje for komfyr og ventilator over kokesonen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk i pipe.

Bad, 1. etasje:
Delvis fliselagt vegger. Badet har renoveringsbehov og er ikke videre beskrevet.

Bad, 2. etasje:
Bad med fliser på vegg og gulv. Badet har renoveringsbehov og er ikke videre beskrevet.

Bad, kjeller:
Fliser på gulv og delvis flis på vegg. Badet har renoveringsbehov og er ikke videre beskrevet.

Toalettrom, 2. etasje:
Toalettrom med vaskemaskiner. Det er ikke sluk i gulv.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater. Innvendig er det gulv av laminat. Veggene av bindingsverk som er foret ut med malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag samt enkelt områder der det foret opp betonggulv.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe.

Rom Under Terreng:
Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue og teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast og eldre støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler, supplert med mekanisk avtrekk fra noen våtrom.

Varmesentral:
Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstank:
Boligen har 2 varmtvannstanker på ca. 200 liter og en på 300.

Årstall 2004,1996 og eldre.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer. Automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Det registers ikke slukkemiddel i boligen, men flere brannvarslere.

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

TG2 – Utvendig:
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger og terrasser: Mose og betong skader. Værslitte materialer.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Konstruksjonene har skjevheter.
- Garasje: Garasjen bærer preg av elde og slitasje samt høye fuktverdier.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast stein har sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Kjøkken, 2. etg: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkken, 1. etg: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkken, kjeller: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Dårlige effekt av vifte. Avtrekkslang bør byttes ut og legges direkte ut.
- Toalettrom, 2. etg: Bom under enkelt fliser. Fuktskader på dørblad.
- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stedvis dårlig festede vannrør.
- Avløpsrør: Skjøter til avløpsrør skjøtet/tettet med fugemasse.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmesentral: Aldersmessig vurdering.

- Varmtvannstank: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG3 – Utvendig:
- Taktekking: Det er enkelte knekte taksten. Utvendige beslag har utettheter. Høy fuktkvote måles i innvendig tak ved gjennomføring for pipe.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Vinduer: Beslag for kort og feil montert. Fare for fuktinntrekk i vegg. Manglende tetting rundt enkelt vinduer i kjeller. Løse pakkinger. Værslitt materialer samt omramming helt ned mot beslag. Råte stedvis i omrammingsbord. Manglende vedlikehold.
- Dører: Hovedinngangsdør med skader og feil montert beslag.
Skader i dørblad og på hengsler. Defekt håndtak, beboer opplyser ar det kommer kaldluft fra veranda.
- Balkonger og terrasser: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Utvendige betongtrapp: Store betongskader.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG3 – Innvendig:
- Overflater kjeller: Store skader i gulv. Fuktmerker i veggplater ned mot gulv. Fuktmerker langs platekanter.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Større skjevheter er målt. Stedvis knirk
Det må påregnes at de støpte betong gulvene i kjeller ikke har fukt sperre noe som kan være årsaken til skader på laminat i den etasje.
- Rom Under Terreng: Bruk av plast i vegger under terreng noe som kan skape fukt å råte. Synlig fuktskader på plater ned mot gulv. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Bad, 2. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Stor skjevheter i gulv, ved vann teste renner ikke vann til sluk som er umulig og besikte på grunn boblebadkar og dusjkabin.
På gulv og vegg registreres mye bom og knekte fliser.
- Bad, 1. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Mugglukt samt forhøyede fuktverdier i gulv ved søk.
- Bad, kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Elektrisk anlegg: Det registreres flere lysbrytere i kjeller som ikke fungerer. El-kontroll anbefales.
- Branntekniske forhold: Mangler slukkeutstyr.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 5: Utvidet størrelse på garasje cirka 2,6 kvm. Fylt og avrettet garasjegulvet. Fylt og avrettet 2 parkeringsplasser ved siden av huset. Ny garasjeport. Avrettet støttemur som er mellom kjeller og kommunal trapp. Lagd nye kasser for alle kjellervinduer. Fylt og avrettet inngang til kjeller. Rettet hagen og ha skiver som utgang bak huset. Lagd ny vegg i gangen i 2. etg (der TV henger). Utført av ufaglært i 2018.

Malt hele huset utvendig. Nytt panel utvendig på begge sider. Skiftet gulv i hele 1. etg. Nytt kjøkken i 1.etg inkludert hvitevarer. Ny terrasse i 1.etg. Nytt vindu i 1.etg. Nye vegger i hele 1.etg pluss maling. Nytt tak i hele 1.etg pluss maling. Ny vask og dusjkabinett i 1.etg. Nye dører i begge soverommene og badet. Nye lister over hele 1.etg. Ny forening og liste for alle vinduer i 1.etg. - Lagd ny vegg for peisovn. Utført av ufaglært i 2019. Baderomsmøbler i 2.etg. Fornye vann og avløpsrør på kjøkken og bad i 1. etg. Utført av ufaglært i 2021.

Pkt. 23: Bytte hovedsikring på loftet til overbelastningsvern og bryterbokser i bad i 1.etg. Ny hovedkabel fra utvendig skap til 1. etg fra samme knivsikring som leiligheten i kjelleren. Bygge om fra 1-faset til 3-faset i 1.etg. Utført av faglært i 2020. Nytt elektrisk innlegg i hele 1. etg utført av ufaglært i 2019. Kontroll av installasjon utført av Gagama samme år.

Pkt. 25: Nye vinduer i 2. etg og utvidelse av garasje.

Pkt. 30: Boligen består av 1. og 2. etg som jeg vet det er godkjent av kommunen. Kjeller tror er ikke godkjent som en egen boenhet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

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

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør til vf og malt balkong dør i tre.

Dører:

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Bygningen har malt form presset ytterdør i kjeller.

Balkonger og terrasser:
Balkong fra 2. etasje med utgang fra trapperom bygd opp av bjelker og dekke, samt malt rekkverk med liggende panel. Veranda med utgang fra stue i 1. etasje oppført i betong med tredekke og plast rekkverk.

Utvendige trapper:
Trapp og mindre veranda ved inngangsparti av trykkimpregnert materialer. Betong trapp ved inngangsparti.

Garasje:
Garasje i kjeller. Betongvegger og gulv.

Beliggenhet
Boligen ligger i et sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde på Nybakken i Hammerfest. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, tennisanlegg, volleyballbane og badeplasser.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Tomannsbolig og utvidelse av veranda:
- Det foreligger innflytningstillatelse for tomannsbolig datert 21.10.1953, men ikke ferdigattest iflg. kommunen.
- Det foreligger byggegodkjente tegninger av utvidet veranda datert 10.08.1994.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ombygging kjeller:
Det foreligger ferdigattest for ombygging av kjeller og etablering av 2 stk parkeringsplasser datert 01.08.2005. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utvidelse av garasje:
Det foreligger innvilget tiltak for utvidelse av garasje med 159 cm, datert 24.01.2019. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Kommunen kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar

ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Adgang til utleie
Det er to bruksenheter i boligen, i 1. og 2. etasje.

Begge boenheter er utleid pr. nå, med 3 måneders oppsigelse.

Kjelleren er ombygget til leilighet og er godkjent for beboelse. Leiligheten fremstår som en separat boenhet, men er ikke registrert som en. Leiligheten i kjelleren er derfor ikke godkjent av kommunen for utleie. Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko.

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 regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. områderegulering for Hammerfest sentrum med planID 20170002. I følge kommunedelplanen skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 011 131,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 044 522,-.

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Jehad Abdul Aziz MawedJehad Abdul Aziz Mawed og Riham Zouher Al Khateeb

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1133
Dato: 06.05.1952
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).

Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

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 19-06-2025 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

salgsprosessen.

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 19.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 28.06.2025
Bygningstegninger, datert 1952
Bygningstegninger, datert 10.08.1994
Innvilget tiltak utvidelse garasje m/tegning, datert 24.01.2019
Ombygging kjeller m/ferdigattest, datert 16.02.2005 og 01.08.2005
Innflytningstillatelse, datert 21.10.1953
Matrikkelrapport, datert 31.05.2025
Målebrev, datert 02.11.1951
Grunnkart, datert 31.05.2025
Reguleringsplan, datert 31.05.2025
Energimerking, datert 04.08.2017
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
















LOVE



Plantegning



2. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE



4. ETASJE

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

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 24, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21852-1238 **Referansenummer:** RV9254

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

Byggtakst AS

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

Byggtakst as.

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

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen

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

Byggtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Egenskaper særlig for varmeisolering, vindsperresjikt og ventilasjon vil være
svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.
Boligen bærer preg av eldre og manglende vedlikehold de senere år.
Enkelte utdrag fra rapporten.
Sprekker og skader i grunnmuren.
Drens med ukjent alder, tegn fra innvendig hullboring, skader på plater samt synlig salt utslag på mur viser sviktende/mangelfull drenssytem. Nærmere undersøkelser kreves.
Stedvis råte i utvendig kledning bord. Tak vurderes og være fra byggeår og det avdekkes skader på tekkingen samt på beslag og nedløp. Tiltak må påregnes for lukke avvikene.
Badene i boligen vurderes og være oppgradert etter byggeår men det mangler dokumentasjon på fuktsikring. det avdekkes i tillegg sprekker og skader i overflater samt manglende fall på gulv noe som gjør badene utette og med svekkelser som tilsier renovering i sin helhet.
Kjøkkene i boligen har stor slitasje samt skader som gjør at det må påregnes stedvis oppgraderinger og utskiftninger.
Det må påregnes utbedringer/utskiftinger stedvis av vinduer og dører samt omrammingsbord
Vann og avløpsrør fra byggeår som fungere men skader kan plutselig oppstå på eldre rørføringer.
Kort oppsummert en stor boligen med større etterslep på vedlikehold og oppgraderinger og en må påregne en stor kostnad med boligen i årene som kommer.
Det elektriske anlegg med varierende alder og tilstand, det foreligg ingen eller liten dokumentasjon på anlegget samt at det registerets flere lyspunkt/brytere som ikke fungerer.Anlegget bør sjekkes av elektriker og utbedres.
For øvrig henvises det til rapporten som helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takavrenning mot utvendige taknedløp. Takrenner og taknedløp plast
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør til vf og malt balkong dør i tre.
Bygningen har malt form presset Ytterdør i kjeller
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.
Balkong fra 2 etasje med utgang fra trapperom bygd opp av bjelker og dekke samt malt rekkverk med liggende panel
Veranda med utgang fra stue i 1 etasje oppført i betong med tredekke og plast rekkverk.
Trapp og mindre veranda ved inngangsparti av trykkimpregnert materialer.

Betong trapp ved inngangsparti
Garasje i kjeller
Betongvegger og gulv.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene av bindigsverk som er foret ut med malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag samt enkelt områder der det foret opp betonggulv.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Stue og teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010
Ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og gulv.
Stor skjevheter i gulv, ved vann teste renner ikke vann til sluk som er umulig og besikte på grunn bobblebadkar og dusjkabin.
På gulv og vegg registreres mye bom og knekte fliser.
Baderoms innredninger har store fuktskader,
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Delvis fliselagt vegger
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon
Fliser på gulv og delvis flis på vegg
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for oppvaskmaskin, nisje for komfyr og ventilator over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk i pipe
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vaskemaskiner.
Der er ikke sluk i gulv.
Fliselagt vegger og gulv.
Frittstående toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast og eldre støpjern
Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon via vegg- og
vindusventiler, supplert med mekanisk avtrekk fra noen våtrom.
Det er installert varmepumpe.
Boligen har 2 varmtvannstanker på ca. 200 liter og en på 300.
Årstall 2004,1996 og eldre
Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer
Det registers ikke slukke middel i boligen med flere brannvarslere

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det foreligg ingen informasjon om når drens rundt boligen er utført og en må påregne eldre drens system fra byggeår, men utvendig tegn viser nyere grunnmurspapp rundt deler av huset.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein
Skrående naturlig terreng
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1952. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1952. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

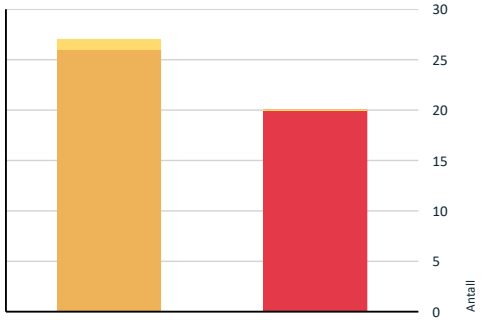
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

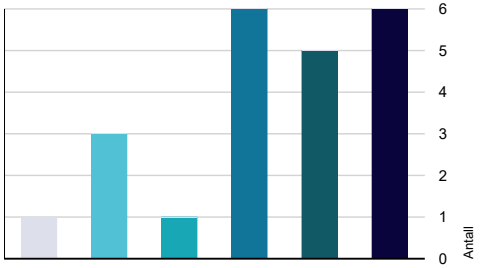
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er enkelte knekte taksten.
Utvendige beslag har utettheter.

Høy fuktkvote måles i innvendig tak ved gjennomføring for pipe

Kostnadsestimat: Over 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Beslag for kort og feil montert. Fare for fukt inntrekk i vegg.
Manglende tetting rundt enkelt vinduer i kjeller.
Løse pakking
Værslitt materialer samt omramming helt ned mot beslag
Råte stedvis i omrammingsbord
Manglende vedlikehold

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Hovedinngangsdør med skader og feil montert beslag.
Skader i dørblad og på hengsler
Defekt håndtak, beboer opplyser ar det kommer kaldluft fra veranda

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige betongtrapp Gå til side

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Store betong skader

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater kjeller Gå til side

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

Store skader i gulv
Fuktmerker i veggplater ned mot gulv
Fuktmerker langs platekanter

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På soverom på loft måles 25 mm i ett og samme rom.
I lofts gang måles nærmer 21 mm over en kort avstand.
Det måles 20 mm avvik i gulv i gang mellom stue og vaskerom.
Det måles over 40 mm avvik i kjøkken gulv.
Stedvis knirk
Det må påregnes at de støpte betong gulvene i kjeller ikke har fukt sperre noe som kan være årsaken til skader på laminat i den etasje

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.
Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Bruk av plast i vegger under terreng noe som kan skape fukt å råte.
Synlig fuktskader på plater ned mot gulv.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Det registers ikke slukke middel i boligen med flere brannvarslere

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Sammendrag av boligens tilstand

Tegn fra innvendig plater samt fukt målinger viser tegn til svikt i drens systemet. Nærmere undersøkelser kreves for avdekke svikt evt utbedrings områder på drens systemet. Fremskaff dokumentasjon om mulig.

Rom under terreng, med utforede vegger eller oppforet gulv, vurderes å ha økt risiko for fuktskader, muggvekst og dårlig inneklima.

Slike konstruksjoner kan skjule fuktproblemer bak kledningen, spesielt dersom det er benyttet organiske materialer som treverk, gips eller mineralull isolasjon uten tilstrekkelig fuktsikring. Risikoen øker ytterligere dersom det mangler god utvendig drenering eller fuktsikring av grunnmur.

Det er ofte ikke mulig å visuelt inspisere bak utforede flater uten destruktive inngrep. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes, og bør vurderes nærmere

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Det er avvik:

Mugglukt samt forhøyede fuktverdier i gulv ved søk
Det måles ikke fukt i bade vegg der hullborring ble foretatt, men dette er ikke noe garanti for at det ikke er fukt andre steder rundt badet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Forhøyede fultverdier måles i gulv ved avløpsrør i knekott på loft.
Det mesteparten av loftkonstruksjone er gjenkleb uten inspeksjons muligheter anna en fra underliggende areal rom..

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Det er avvik:

Mose og betong skader
Værslitte materialer

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konstruksjonene har skjevheter.

Generell bruksslitasje samt værslitt materialer.

Utvendig > Garasje. Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Garasjen bærer preg av elde og slitasje samt høye fuktverdier.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Radon Gå til side

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast stein har sprekker.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører - kjeller Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Stedvis dårlig festede vannrør

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Skjøter til avløpsrør skjøtet/tettet med fugemasse.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Store skader i laminatgulv under tanker samt fuktmerker.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold
Det måles ikke fukt i bade vegg der hullborring ble foretatt, men dette er ikke noe garanti for at det ikke er fukt andre steder rundt badet

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Bom under enkelt fliser
Fuktskader på dørblad

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning Gå til side

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

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Dårlige effekt av vifte.
Avtrekkslang bør byttes ut og legges direkt ut .

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

Det er avvik:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold
Det måles ikke fukt i bade vegg der hullborring ble foretatt, men dette er ikke noe garabti for at det ikke er fukt andre steder rundt badet

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører kjeller Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

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

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Utvendige beslag har utettheter.

Høy fuktkvote måles i innvendig tak ved gjennomføring for pipe

Konsekvens/tiltak
- Knekte takstein må skiftes.

Utskifting av taktekking i nær fremtid må påregnes

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Manglende takstein



Flere knekte takstein.



Forhøyede fuktverdier måles i vegg ved lufterør fra tak

TG 3 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendige taknedløp. Takrenner og taknedløp plast

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

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Skader på renner



Manglende endelokk.



Skader på nedløp

TG 3 Veggkonstruksjon

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

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

Konsekvens/tiltak
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Trevirke helt ned til bakken og fare for fuktopptrekk og råte



Værslitt matrialer



Råte i enkelt bord.



Råte i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Forhøyede fultverdier måles i gulv ved avløpsrør i knekott på loft.
Det mesteparten av loftkonstruksjone er gjenkleb uten inspeksjons muligheter anna en fra underliggende areal rom..

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Forhøyede fuktverdier måles i vegg ved innvendig lufterør



Mestparten av lofte er kled igjen og inspeksjon er vanskelig.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Beslag for kort og feil montert. Fare for fukt inntrekk i vegg.
Manglende tetting rundt enkelt vinduer i kjeller.
Løse pakking
Værslitt materialer samt omramming helt ned mot beslag
Råte stedvis i omrammingsbord
Manglende vedlikehold

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes utskiftninger stedvis av vinduer samt vedlikehold og utskiftinger av pakkinger, tetting og omrammingsbord.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Knust glass mot garasjen



Værslitt materialer samt omramming helt ned mot beslag.



Råte i omramming



nust vindu

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør til vf og malt balkong dør i tre.

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

Hovedinngangsdør med skader og feil montert beslag.
Skader i dørblad og på hengsler
Defekt håndtak, beboer opplyser ar det kommer kaldluft fra veranda

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Hovedinngangsdør med skader og feil montert beslag.


Defekt beslag.


Skader i dørblad


Skader på hengsler.

TG 2 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

TG 2 Dører kjeller

Bygningen har malt form presset Ytterdør i kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport


Løse håndtak og generell høy slitasje på dør.


Dør tar i karm

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra 2 etasje med utgang fra trapperom bygd opp av bjelker og dekke samt malt rekkverk med liggende panel

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

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Råte i dekke


Råte i rekkverk


Svakt rekkverk

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda med utgang fra stue i 1 etasje oppført i betong med tredekke og plast rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mose og betong skader
Værslitte materialer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes utbedringer av betong skader samt utskifting/utbedringer av tre dekke



Høy slitasje på dekke.



Betong skader samt mose groe

TG 2 Utvendige trapper

Trapp og mindre veranda ved inngangsparti av trykkimpregnert materialer.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Generell bruksslitasje samt værslitt materialer.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



TG 3 Utvendige betongtrapp

Betong trapp ved inngangsparti

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Store betong skader

Konsekvens/tiltak
- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Betong trappe med store betongskader

TG 2 Garasje.

Garasje i kjeller
Betongvegger og gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Garasjen bærer preg av elde og slitasje samt høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Utbedringer av garasjens overflater må påregnes etter at årsaken til høye fuktverdier er utbedret.



Salt utslag på betong er tegn til høye fuktverdier i betongen



Høye fuktverdier i trevirke



Manglende brann og gass dør mot lelighet



Mdf plater utvendig. Ikke fagmessig utførsel samt materialer som ikke tåler fukt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Skader på overflater



Sprekker i laminat gulv.



Bom under fliser i gang

TG 3 Overflater kjeller

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene av bindigsverk som er foret ut med malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Store skader i gulv
Fuktmerker i veggplater ned mot gulv
Fuktmerker langs platekanter

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Skader i gulv laminat



Store skader i gulv



Fuktmerker i veggplater ned mot gulv



Fuktmerker langs platekanter

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag samt enkelt områder der det foret opp betonggulv.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På soverom på loft måles 25 mm i ett og samme rom.
I lofts gang måles nærmer 21 mm over en kort avstand.
Det måles 20 mm avvik i gulv i gang mellom stue og vaskerom.
Det måles over 40 mm avvik i kjøkken gulv.
Stedvis knirk
Det må påregnes at de støpte betong gulvene i kjeller ikke har fukt sperre noe som kan være årsaken til skader på laminat i den etasje

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Store høyede avvik måles stedvis i gulv

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast stein har sprekker.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert. Stedlig feiervesen bør kontaktes vedrørende registrering om tilstand/feiing.



Knekt stein i peis.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Stue og teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

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

Bruk av plast i vegger under terreng noe som kan skape fukt å råte.
Synlig fuktskader på plater ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier måles i vegg ved hullborring på teknisk rom



Ved hullborring i stue ble det ikke avdekket forhøyede fuktverdier med bruk av plast. noe som kan skape fukt og råte



Fukt merker



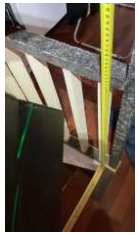
Fuktmerker langs platekanter ned mot gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



Rekkverk for lavt

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

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

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring må påregnes.



Enkelte dører tar i karm



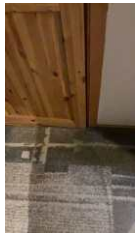
Skader på enkelte dørblad

TG 2 Innvendige dører - kjeller

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

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

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



Dør i karm



Skader



Løst dørblad og manglede brann og gass dør mot garasjen

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 Ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og gulv.
Stor skjevheter i gulv, ved vann teste renner ikke vann til sluk som er umulig og besikte på grunn bobblebadkar og dusjkabin.
På gulv og vegg registreres mye bom og knekte fliser.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Baderoms innredninger har store fuktskader,

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vann vil ikke renne til sluk.
Knirk i gulv



Store fuktskader i innredning.



Knekte fliser på vegg.



Knekte fliser på gulv samt bom under flere fliser.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Det måles ikke fukt i bade vegg der hullborring ble foretatt, men dette er ikke noe garanti for at det ikke er fukt andre steder rundt badet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Det måles ikke fukt i bade vegg der hullborring ble foretatt, men dette er ikke noe garabti for at det ikke er fukt andre steder rundt badet

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Delvis fliselagt vegger

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vann renner ikke mot sluk.
Mugg lukt fra badet.



Ved større vannansamlinger på gulv vil vann renne ned i åpninger rundt rør.



Skader på vask.



Høye fuktverdier i gulv ved søk

1 ETASJE > BAD

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mugglukt samt forhøyede fuktverdier i gulv ved søk
Det måles ikke fukt i bade vegg der hullborring ble foretatt, men dette er ikke noe garanti for at det ikke er fukt andre steder rundt badet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon
Fliser på gulv og delvis flis på vegg

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktskader på innredning



Glipper i fuge.



Stor soppvekst i dusjkabinett.
Sluk ikke mulig å komme til



Eldre bad med ukjent tettesjikt

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Det måles ikke fukt i bade vegg der hullborring ble foretatt, men dette er ikke noe garabti for at det ikke er fukt andre steder rundt badet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Det måles ikke fukt i bade vegg der hullborring ble foretatt, men dette er ikke noe garabti for at det ikke er fukt andre steder rundt badet Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Benkeplate defekt, fuktskader.



Benke skap defekt



Futsvellingere



Åpne sponkjerne nær vask fare for fuktskader.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Defekt avtrekksvifte i følge beboer

1 ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

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

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

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

Tilstandsrapport





Fuktskader på innredning



Skader på innredning

1 ETASJE > KJØKKEN 2

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Beboer opplyser om svært begrenset effekt på vifte

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for oppvaskmaskin, nisje for komfyr og ventilator over kokesonen.

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Fuktsvellinger i benkeplate.



Fukt svellinger



Skader i gulv

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk i pipe

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dårlige effekt av vifte.
Avtrekkslang bør byttes ut og legges direkt ut .

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ombygging av avtrekk slang samt utskiftning av vifte i nær fremtid må påregnes.



Dårlig effekt fra vifte på grunn for langt rør strek.
Man må påregne mye fett i rør.



Lang fexit rør som går i pipe.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vaskemaskiner.
Der er ikke sluk i gulv.

Tilstandsrapport

Fliselagt vegger og gulv.
Frittstående toalett

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bom under enkelt fliser
Fuktskader på dørblad

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdel bør holdes under observasjon, fliser med bom kan løsne.



Fuktskader på dørblad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Stedvis dårlig festede vannrør

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Avkapede rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og eldre støpjern

Vurdering av avvik:

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Skjøter til avløpsrør skjøtet/tettet med fugemasse.

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



Skjøter til avløpsrør skjøtet/tettet med fugemasse.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen har naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler, supplert med mekanisk avtrekk fra noen våtrom.

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

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

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

Nye ventiler eller ventilnettinger bør monteres.



Tildekket ventiler stedvis

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har 2 varmtvannstanker på ca. 200 liter og en på 300.
Årstall 2004,1996 og eldre

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Store skader i laminatgulv under tanker samt fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1952
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det registeres flere lysbrytere i kjeller som ikke fungerer
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det registreres flere defekt lys punkt og løse ledninger samt åpne punkt bør anlegges sjekkes og kontrolleres av elektriker.
    Avvik må påregnes samt utbedring kostnader

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sikringskap kjeller.



Flere lyspunkt i kjeller fungere ikke.



Løs ledninger på loft og tegn til fagmessig utførsel



Defekt lyspunkt i kjøkken tak.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det registers ikke slukke middel i boligen med flere brannvarslere

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende slukkemiddel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligg ingen informasjon om når drens rundt boligen er utført og en må påregne eldre drens system fra byggeår, men utvendig tegn viser nyere grunnmurspapp rundt deler av huset.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tegn fra innvendig plater samt fukt målinger viser tegn til svikt i drens systemet. Nærmere undersøkelser kreves for avdekke svikt evt utbedrings områder på drens systemet. Fremskaff dokumentasjon om mulig.

Rom under terreng, med utforede vegger eller oppforet gulv, vurderes å ha økt risiko for fuktskader, muggvekst og dårlig inneklima.

Slike konstruksjoner kan skjule fuktproblemer bak kledningen, spesielt dersom det er benyttet organiske materialer som treverk, gips eller mineralull isolasjon uten tilstrekkelig fuktsikring. Risikoen øker ytterligere dersom det mangler god utvendig drenering eller fuktsikring av grunnmur.

Det er ofte ikke mulig å visuelt inspisere bak utforede flater uten destruktive inngrep. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes, og bør vurderes nærmere

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nybakken 19 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.



Det er registrert løs puss på muroverflater.



Løs puss rundt vinduer



Skader og manglende overflatebehandling av muren

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betongstein

Vurdering av avvik:
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre støttemurer.



Manglende rekkverk



Skader på mur.

TG 2 Terrengforhold

Skrående naturlig terreng

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1952. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1952. 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

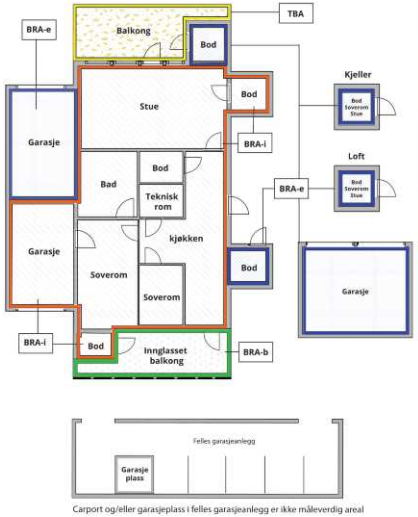
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	33			33		9	42
2 Etasje	72			72	31		72
1 Etasje	74			74	6		74
Kjeller	65			65			65
SUM	**244**				**37**	**9**	**253**
SUM BRA	**244**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trappegang, Soverom, Soverom 2		
2 Etasje	Bad, Gang, Trapperom, Kjøkken, Stue, Trapperom 2, Soverom, Toalettrom		
1 Etasje	Stue 2, Kjøkken 2, Gang 3, Kott, Trapperom 2, Vindfang 2, Soverom 4, Soverom 5, Bad		
Kjeller	Gang 2, Kjøkken, Stue, Bad, Garasje, Bod, Soverom, Teknisk rom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det registres ikke brann og lydskille mellom enhetene.
Det eksiterer ikke brann gass dør mellom garasje og kjellerenheten

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det registreres for små vinduer fra enkelte soverom samt avvik i dagslysflaten i enheten i kjelleren.
Takhøyden mellom etasjene er lavere en 2400 og måles i kjeller til ett snitt på 2230mm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	213	31

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Faez Johanna Maroki	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	132		0	277.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nybakken 19

Hjemmelshaver

Mawed Jehad Abdul-Aziz, Al Khateeb Riham Zouher

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde på Nybakken i Hammerfest. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, tennisanlegg, volleyballbane og badeplasser.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eneboligen er tilknyttete offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.
Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, plan-id: 20130002.

Om tomten

Selveier tomt på 278 m²

Grunnforhold er ikke kjent.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng med en del støttemurer i front av tomten.
Området rundt boligen består av parkerings plasser samt mindre plener i front som beplantet med gress.

Gruset parkeringsplass/adkomst.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnbokutskriften er det bestemmelser i følge skjøte. Dette er ikke undersøkt videre og det tas forbehold om at dette ikke har noen betydning for prisansettelsen. Øvrig registreres det ingen spesielle forhold utover allerede registrerte forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 28.06.2025
Maved, Jehad Abdul-Aziz

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

Jehad Abdul Aziz Maved

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nybakken 19
9603 Hammerfest

5603-24/132/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: - Utvidet størrelse på garasje cirka 2,6 kvm. - Fylle og avrette garasje gulvet. - Fylle og avrette 2 parkeringsplass ved siden av huset. -Ny garasjeport. - Avrette støtte mur som er mellom kjeller og kommunal trappe. - Lage nye kasser for alle kjellervinduer - Fylle og avrette inngang til kjeller. - Rette hagen og ha skiver som utgang bak huset. - Lage ny vegg først du kommer i gangen i 2.etg (Der TV henger)

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: - Male hele huset utvendig - Nytt panel utvendig på begge sider. -Skifte gulv i hele 1. etg. - Nytt kjøkken i 1.etg inkludert hvitevarer. - Ny terrasse i 1.etg. - Nytt vindu i 1.etg. - Nye vegger i hele 1.etg pluss maling. - Nytt tak i hele 1.etg pluss maling. - Ny vask og dusjkabinett i 1.etg. - Nye dører i begge soverommene og badet. - Nye lister over hele 1.etg. - Ny forening og liste for alle vinduer i 1.etg. - Lagd ny vegg for peisovn

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: - Baderomsmøbler i 2.etg. - Fornye vann og avløpsrør på kjøkken og bad i 1. etg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: - Utvidet størrelse på garasje cirka 2,6 kvm. - Fylle og avrette garasje gulvet. - Fylle og avrette 2 parkeringsplass ved siden av huset. -Ny garasjeport. - Avrette støtte mur som er mellom kjeller og kommunal trappe.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Se rapport fra takstmann

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte hovedsikring i lofte til overbelastnings vern og bryter bokser i bad i 1.etg.. Ny hoved kabel fra utvendig skap til 1.etg fra samme knivsikring som leiligheten i kjelleren. Bygge om fra 1.fase til 3. fase i 1.etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Gagama

   Beskrivelse av arbeidet: Kontroll av installasjon etter kunden har montert og skaffet utstyret selv i 1. etg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: - Nytt elektrisk innlegg i hele 1. etg.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Åpner nye vinduer i 2.etg, og utvidelse av garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Utvidelse av garasje

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 den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligen består av 1 og 2.etg som jeg vet det er godkjent fra kommunen. Kjeller tror er ikke godkjent som engen boenhet selv om den er egen boenhet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen består av 1 og 2.etg som jeg vet det er godkjent fra kommunen. Kjeller tror er ikke godkjent som engen boenhet selv om den er egen boenhet.

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 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 øke 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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

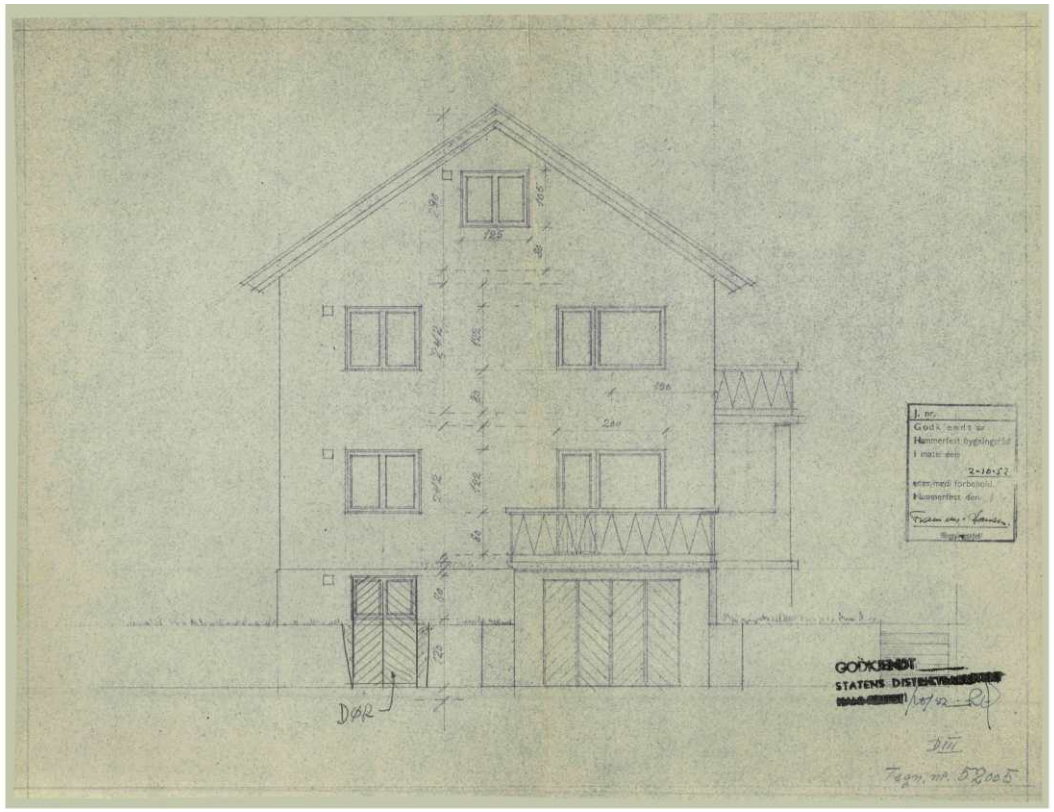
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

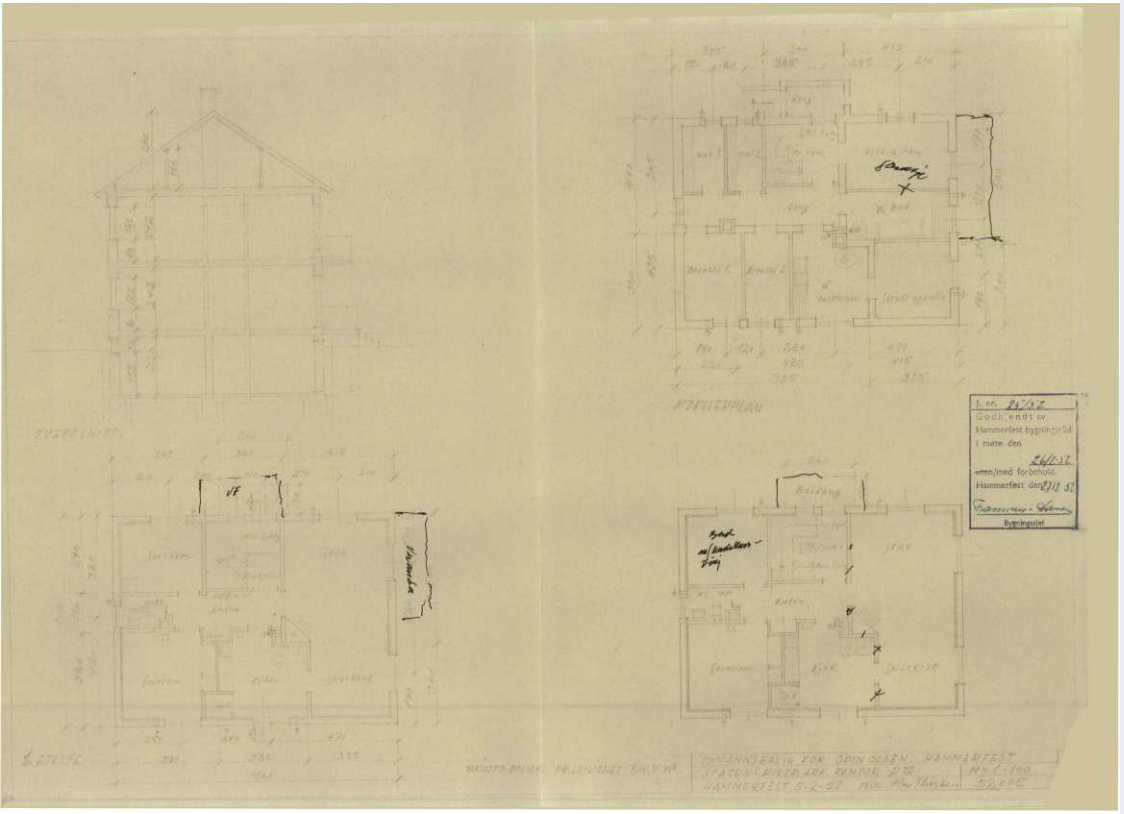
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

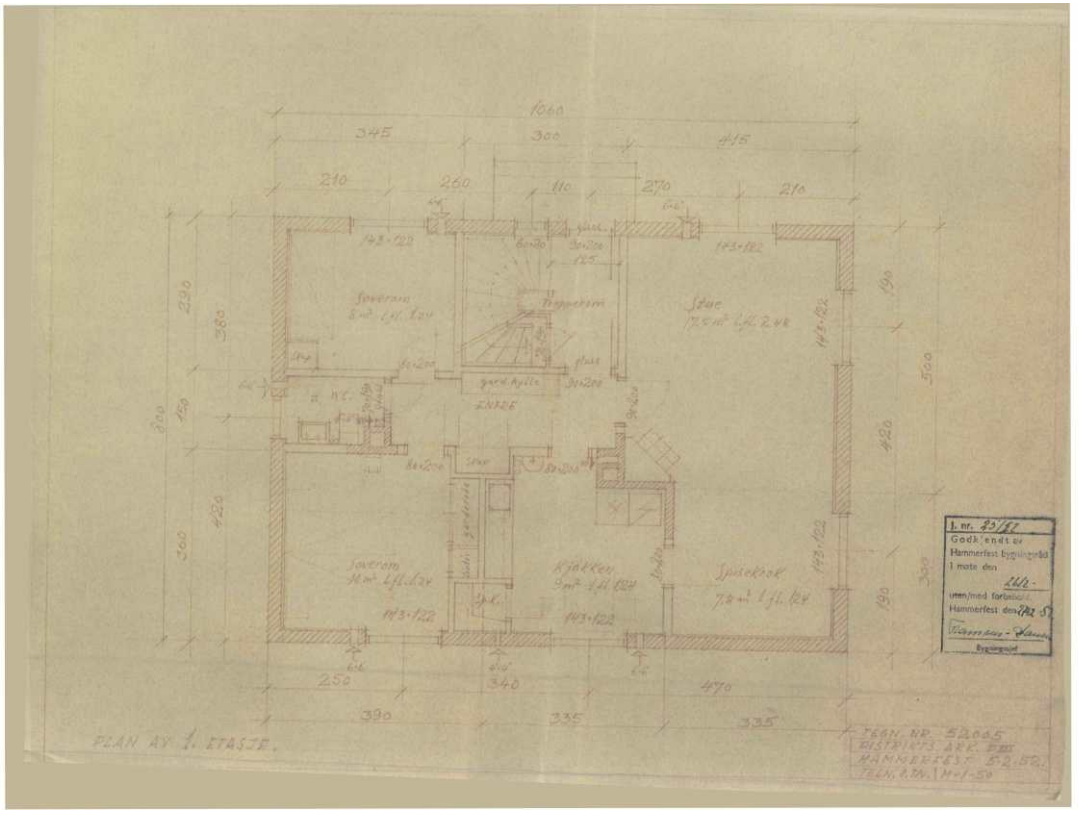
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

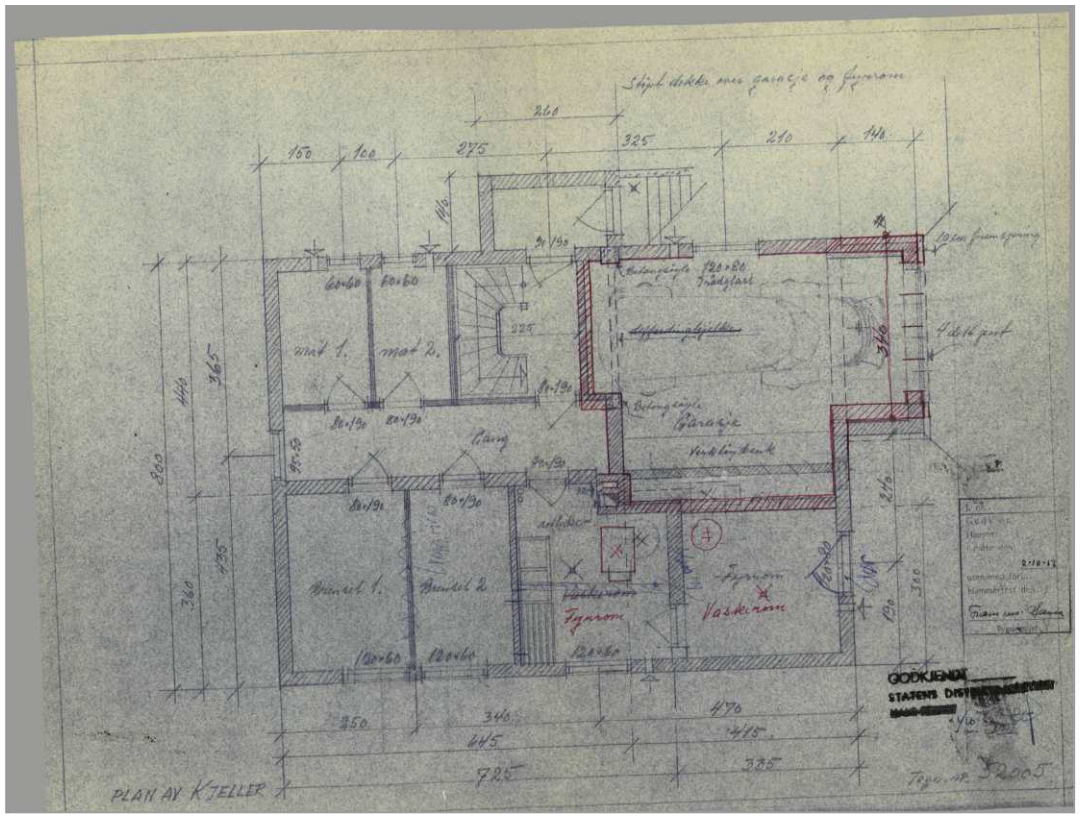
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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

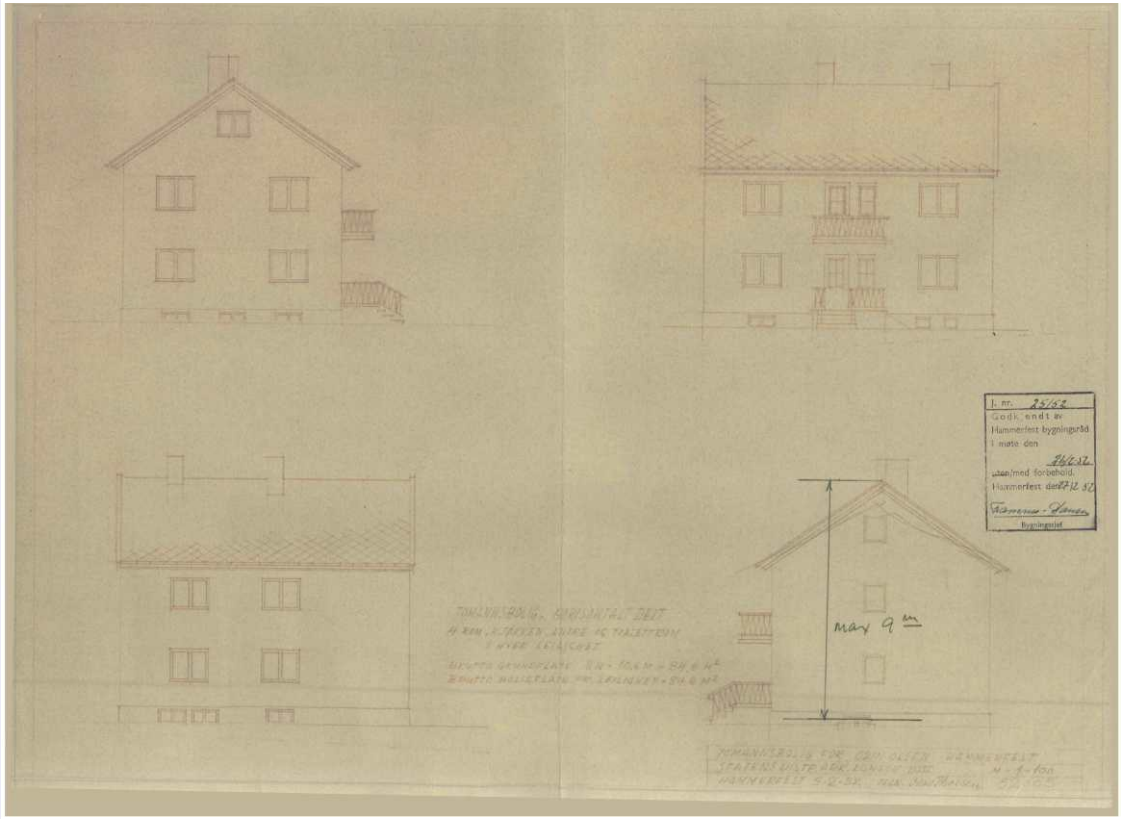

DØR
GODKJENDT
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
Tegn. nr. 52005

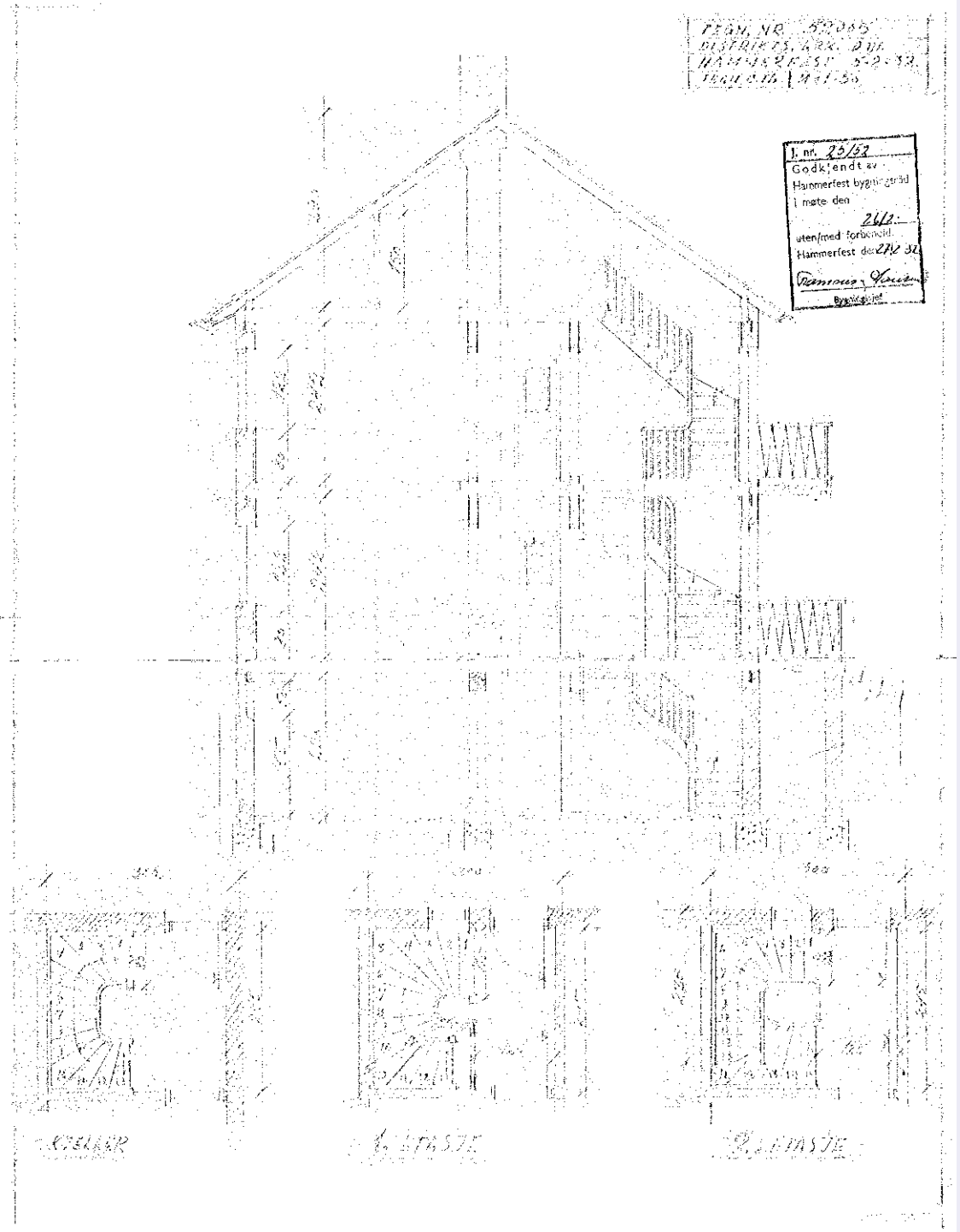







Skipt dekke mot garasje og fjernvarme
260
150
100
275
325
210
140
140
3 Ø 9 s
19 cm fremspring
6×60
8×60
mat 1.
mat 2.
325
340
4 dekt port
8×19 s
8×30 s
Garasje
Vinkelbenk
Rom
8×30
8×19 s
8×30 s
Bunnet 1.
Bunnet 2
Fyrrom
Vaskerom
12×60
12×60
12×60
300
440
365
360
435
350
345
470
415
445
335
725
PLAN AV KJELLER
GODKJENT
STATENS DIST
Tegn. nr. 2005


max 9 m
Bygningsråd



HAMMERFEST KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Trude Wennberg
Nybakken 19

9600 HAMMERFEST

Hammerfest, 10.08.94

Journr.	*Arkivkode*	*Sakb/Avd/Seksj*	*Deres ref.*
94/02454	/L42/	BH/TKN/PLA	

BYGGEMELDING VERANDA NYBAKKEN 19

Det vises til Deres søknad datert 28.07.94 hvor det søkes om byggetillatelse for veranda for 2. etasje i Nybakken 19.

Verandaen er innenfor reguleringsplanens rammer. Berørte naboer er varslet. Ingen har protestert.

I medhold av Plan og Bygningslovens § 93 gis De tillatelse til oppføring av omsøkte veranda i Nybakken 19.

Tillatelsen gis under forutsetning av at kommunale gebyrer innbetales og at ansvarshavende godkjennes av teknisk etat planavdelingen før arbeidet tar til.

For øvrig lykke til med den nye verandaen.

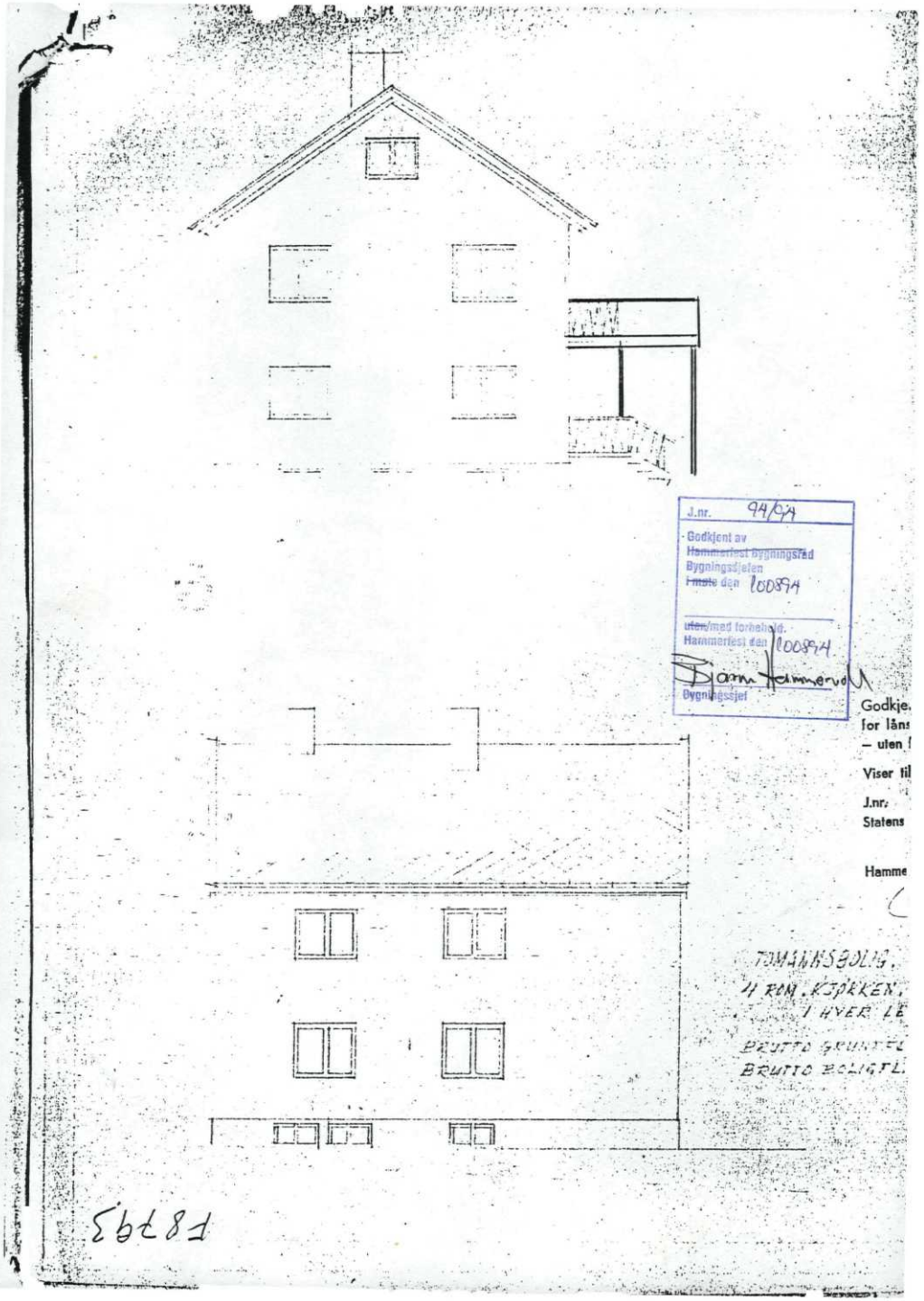
Med vennlig hilsen
HAMMERFEST KOMMUNE

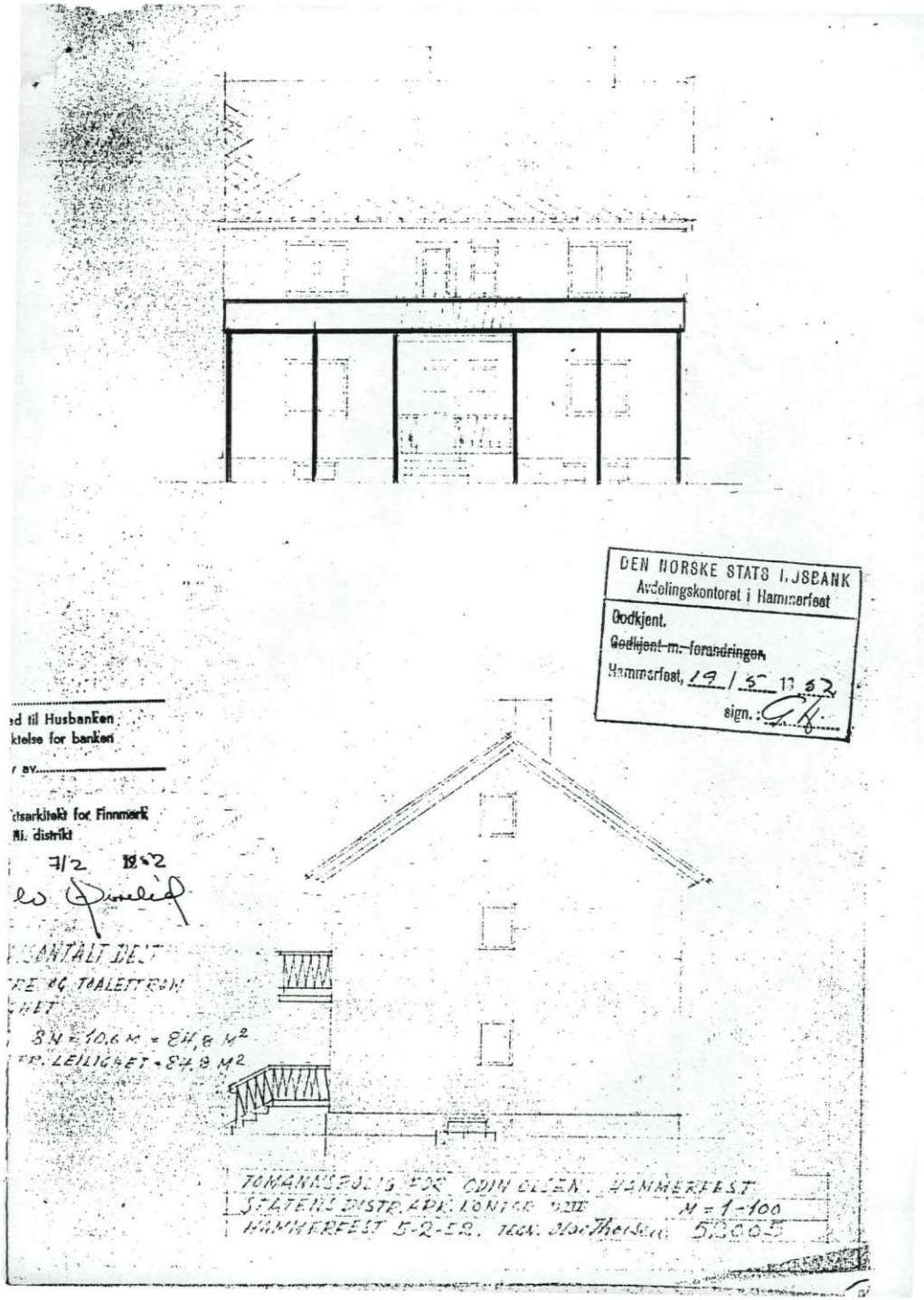
Odd Edvardsen
fung. teknisk sjef

Bjarne Hammervoll
avd.ing.

Kopi: Leder av Styret for Miljø og Utvikling
Bygningsrådet (refsak)

Postadresse: Postboks 9, 9601 HAMMERFEST
Besøksadresse: Storgata 24, 9600 HAMMERFEST
Telefon: 78 42 25 66*
Telefax: 78 42 25 42


J.nr. 94/94
Godkjent av
Hammerfest bygningsråd
Bygningssjefen
I møte den 100894
uten/med forbehold.
Hammerfest den 100894
Bygningssjef
Godkje
for låns
– uten
Viser til
J.nr.
Statens
Hamme
TOMANNSBOLIG.
4 ROM. KJØKKEN.
I HVER LE
BRUTTO GRUNNFL
BRUTTO BOLIGFL.
Eb181


DEN NORSKE STATS I.JSBANK
Avdelingskontoret i Hammerfest
Godkjent.
Godkjent m. forandringer
Hammerfest, 19/5 1952
sign.:
d til Husbanken
ktelse for banken
av.....
tsarkitekt for Finnmark
Ni. distrikt
7/2 1952
INNHOLDET
KE OG TOALETTROM
HET
BM = 10,6 M = 84,8 M²
FR. LEILIGHET = 84,8 M²
TOMANNSBOLIG FOR ODIN OLSEN. HAMMERFEST
STATENS DISTRIKTSARKITEKTKONTOR VIII
HAMMERFEST 5-2-52. TEGN. Mortensen
M = 1-100
5.3005

HAMMERFEST KOMMUNE

Byggesak/oppmåling

Mawed Jahed
Nybakken 19
9603 HAMMERFEST

jehad_mawed@hotmail.com

Vår ref.	Saksbehandler	Direkte innvalg	Dato
2018/1979-5	Ørjan Storheim	78 40 25 68	24.01.2019

Innvilget tiltak uten ansvarsrett

Saksnr: 19/25 Behandlet i: Delegert Plan og Utvikling

Byggested:	Nybakken 19, 9603 Hammerfest	Gnr/Bnr:	24/132
Tiltakets art:	Utvidelse av eksisterende garasjeport	Bruksareal:	3 m^2

Delegasjonssak:

Kommunen gir tillatelse til søknad om utvidelse av garasjeport mottatt 13.07.2018, med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 30.08.2018, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Med bakgrunn i den vedlagte dokumentasjon i søknaden om selvbyggeransvar og egenerklæring, og befaring utført 24.01.2019, godkjennes tiltakshaver med hjemmel i plan- og bygningsloven §23-8, og SAK10 §6-8 som ansvarlig søker/prosjekterende/ utførende for utvidelse av eksisterende garasjeport i angjeldende tiltak, tiltaksklasse 1.

Bestemmelsen presiserer at kommunen kan godkjenne selvbyggeren som ansvarlig for funksjonene søker, prosjekterende og utførende i byggesaken og for alle fagområder under forutsetning av at de er i tiltaksklasse 1. Selvbyggeren kan aldri godkjennes for kontroll. Der det stilles krav om kontroll, må denne gjennomføres av et uavhengig foretak

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Søknaden
Utvidelse av eksisterende garasjeport med 159 cm.

Naboforhold og andres kommentarer
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Plangrunnlag
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Hammerfest sentrum vedtatt 04.09.2003.

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold
Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf pbl § 21-10.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at plasseringen blir i henhold til tillatelsen.

Avfall

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)

Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og plan- og bygningsmyndighetene deretter har utstedt ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

Gebyr
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.
Eventuelle betingelser for gebyr gjennom gebyrregulativet

Vi gjør spesielt oppmerksom på

- Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.
- Vi gjør oppmerksom på at pr 01.08.09 foreligger nye energikrav til ethvert byggetiltak, som blant annet isolasjonstykkelser på vegger, tak og gulv. I tillegg krav til vinduer og dører. Se www.be.no for nærmere informasjon.
- Installasjoner (rør, kabler, ledninger) i bakken må ikke skades.

Klageadgang
Vedlagt i eget skriv.

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2018/1979

Med hilsen

Sigmund Jostein Andersen
bygningssjef

Ørjan Storheim
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor nødvendigvis ikke underskrift

Orientering om klageadgang og vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket

Vedtaket kan påklages, jf plan- og bygningsloven § 1-9 jf forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra vedtaksdato. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

En eventuell klage skal sendes til:

Hammerfest kommune, Plan og utvikling
Pb 1224 K
9616 Hammerfest

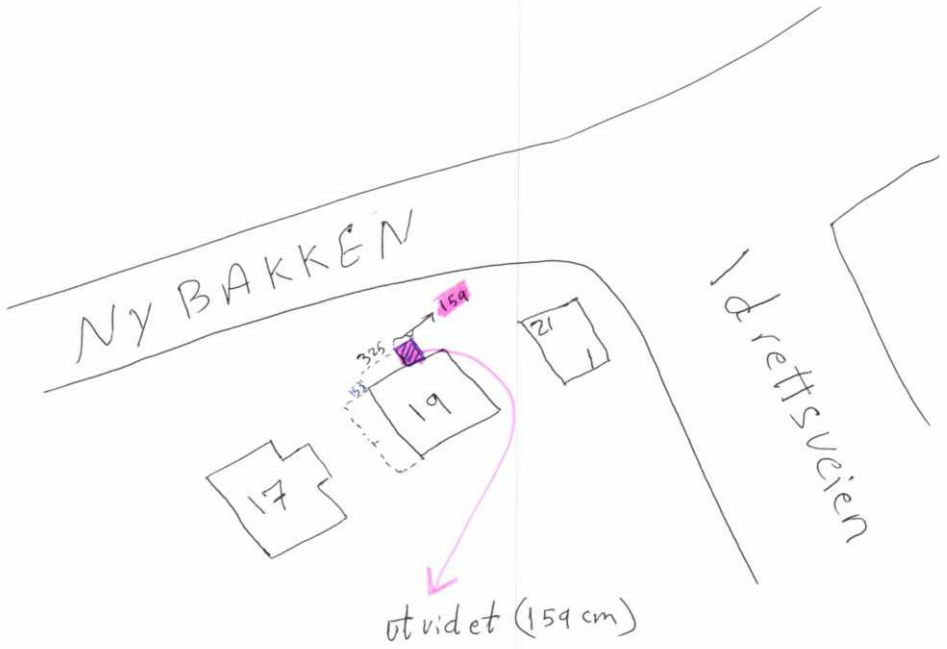
Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaksdato, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Klagens innhold og form
Klagen skal være undertegnet, angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jf forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket
Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket
Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at partene har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger jf. forvaltningslovens § 27b.

Innsyn i saksdokumentene
Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.



Hammerfest kommune
Plan, kultur og utvikling

Melding om enkeltvedtak

Nordnorsk Byggekontroll AS
Postboks 461
9615 HAMMERFEST

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	04/02645-5	Bjarne Hammervoll, 78 42 25 71	24/132	16.02.2005

Søknad om tillatelse til ominnredning av kjeller samt opparbeidelse av 2 parkeringsplasser i Nybakken 19

Viser til ovennevnte søknad datert 09.12.04, der det søkes om tillatelse til ominnredning av kjeller til leilighet og opparbeidelse av parkeringsplasser, på eiendommen Nybakken 19.

Berørte naboer er varslet, ingen merknader er registrert.

Tiltaket har hovedkategori bygg og installasjoner.

I h.h.t. Pbl § 93 b gis det ansvarsrett for omsøkte godkjenningsområder, tiltaksklasser, funksjoner og arbeidsområder til følgende foretaket:

- SØK: Nordnorsk Byggekontroll AS
- PRO: Nordnorsk Byggekontroll AS
- KPR: Nordnorsk Byggekontroll AS

som bekrefter at foretaket er forpliktet til å utføre kontroll i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder.

Det er fremlagt kontrollerklæring om at tiltaket er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse.

I h.h.t. Pbl`s § 98 gis ansvarsrett for omsøkte godkjenningsområder, tiltaksklasser, funksjoner og arbeidsområder til følgende foretak:

- UTF: Oslvald Johansen og Rørtek AS.
- KUT Oslvald Johansen og Rørtek AS

som bekrefter at foretaket er forpliktet til å utføre kontroll i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder.

Søker er ansvarlig for at det blir utarbeidet kontrollplaner i h.h.t. Pbl § 97 pkt. 1. 3.

Postadresse:
Postboks 1224 K
9616 Hammerfest

Telefon: 78 42 25 00
Telefaks: 78 42 25 20

Bankgiro: 4910 07 00416

På bakgrunn av søknaden fattes derfor følgende vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 93 gis det tillatelse til ominnredning av kjeller til leilighet og opparbeidelse av 2 stk parkeringsplasser i Nybakken 19 Gnr. 24 Bnr. 132.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Gebyr i h.h.t. Hammerfest kommunes avgiftsregulativ må innbetales før bygging igangsettes. Regning blir sendt.
- Gravetillatelse må innhentes på Servicekontoret, Storgata Kommunehus.
- Tillatelse til plassering av overskuddsmasse må innhentes hos sektor for teknisk drift.

Ved anmodning om ferdigattest må det fremlegges kontrollerklæring på at tiltaket er ferdig i henhold til tillatelse.

Med vennlig hilsen
Hammerfest kommune

Odd Edvardsen
Sektorleder

Bjarne Hammervoll
avd.ing.

Vedlegg

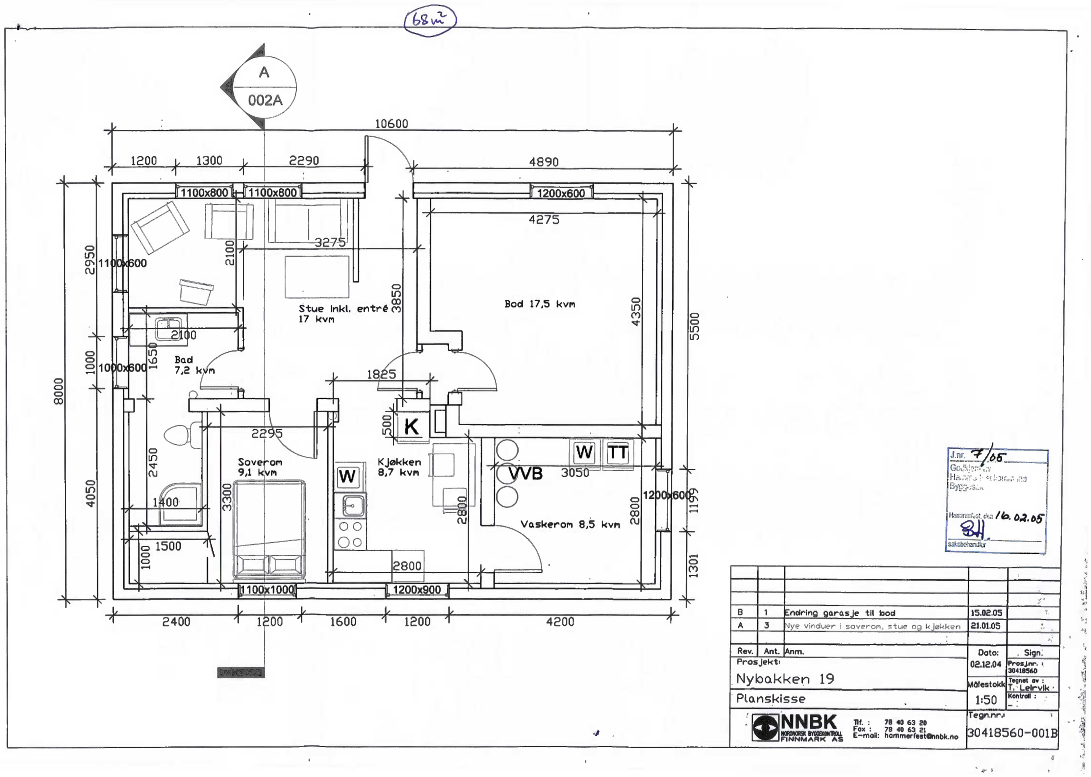
Kopi til:

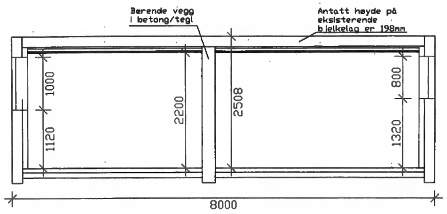
Bylandskap AS	Tunellbakken 9, 9600 HAMMERFEST
Osvald Johansen	Nybakken 19, 9600 HAMMERFEST
Rørtek AS	Stjerneveien 28, 9600 HAMMERFEST

Postadresse:
Postboks 1224 K
9616 Hammerfest

Telefon: 78 42 25 00
Telefaks: 78 42 25 20

Bankgiro: 4910 07 00416

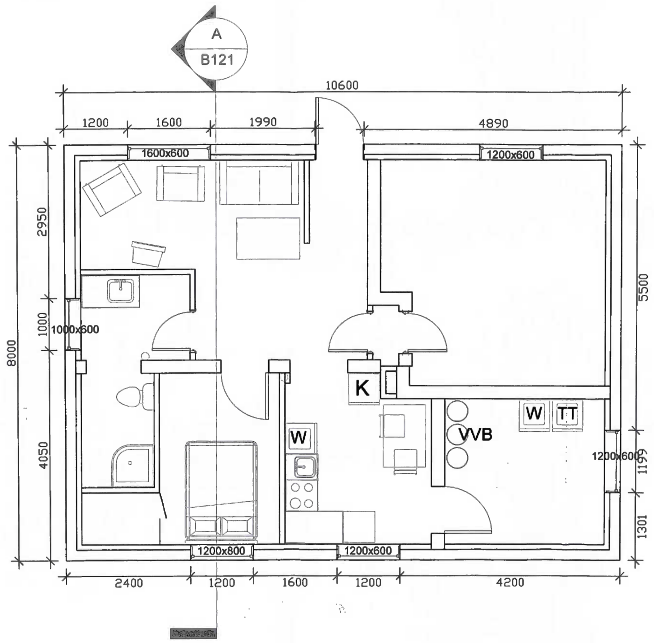




Rev.	Ant.	Anm.	Dato:	Sign.
A	3	Nye vinduer i soverom, stue og kjøkken	21.01.05	
Prosjekt:			02.12.04	Prosjnr.: 30418560
Nybakken 19			Målestokk:	Tegnet av: T. Lelrvik
Snitt A-A			1:50	Kontroll:
			Tegnnr:	30418560-002A

NNBK Norsk Bygdeutvikling Finnmark AS
Tlf.: 78 46 63 20 Fax: 78 46 63 21 E-mail: hammerfest@nnbk.no

E.I.



Rev.	Ant.	Kom.	Dato:	Sign.
Prosjekt:			02.12.04	Prosjnr.: 30418560
Nybakken 19			Målestokk:	Tegnet av: T. Lelrvik
Planskisse			1:50	Kontroll:
			Tegnnr:	30418560-001

NNBK Norsk Bygdeutvikling Finnmark AS
Tlf.: 78 46 63 20 Fax: 78 46 63 21 E-mail: hammerfest@nnbk.no

Hammerfest kommune
Plan, kultur og utvikling

Melding om enkeltvedtak

Nordnorsk Byggekontroll AS
Postboks 461
9615 HAMMERFEST

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	04/02645-7	Bjarne Hammervoll, 78 42 25 71	24/132	01.08.2005

Anmodning om ferdigattest for ombygging av kjeller og bygging av 2 stk parkeringsplasser i Nybakken 19.

Viser til tillatelse til ombygging av kjeller og bygging av 2 stk parkeringsplasser i Nybakken 19, datert 16.02.05, samt anmodning ferdigattest datert 06.05.05.

Det er fremlagt kontrollerklæringer som bekrefter at prosjekteringen og utførelsen er kontrollert i henhold til godkjente kontrollplaner. Det er foretatt sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av dokumentasjon, som ikke har avdekket vesentlige feil eller mangler.

Kontrollansvarlig foretak Osvald Johansen, Bylandskap AS, Rørtek AS og Nordnorsk Byggekontroll AS har med sin dokumentasjon bekreftet ovenfor Hammerfest kommune at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av Plan og bygningsloven.

Med bakgrunn i sluttkontrollen og avsluttende dokumentasjon utstedes det i medhold av Plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for ombygging av kjeller til 1 boenhet og 2 stk parkeringsplasser i Nybakken 19, gnr. 24 bnr. 132.

Med vennlig hilsen
HAMMERFEST KOMMUNE

Bjarne Hammervoll

for Odd Edvardsen
Sektorleder

Bjarne Hammervoll
avdelingsingeniør

Kopi til:

Bylandskap AS	Tunelbakken 9, 9600 HAMMERFEST
Nordnorsk Byggekontroll	Pb. 461, 9615 HAMMERFEST
Osvald Johansen	Nybakken 19, 9600 HAMMERFEST
Rørtek AS	Pb. 1074, 9616 HAMMERFEST
Mikal Mikalsen	Sektor for teknisk drift,
Tor Ivar Eriksen	Sektor for teknisk drift,
Trude S. Eriksen	Sektor for teknisk drift,

Fr-H/RJ.

Herr Odin Olsen,
Nybakken 19,
h e r.

Ad.: Innflytningstillatelse for Nybakken 19.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 2o. ds. med - deles herved innflytningstillatelse for Nybakken 19. Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 142 pkt. 3, på betingelse av at helserådets og brann - tilsynets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Resterende innrednings og pussarbeide i kjelleren gjöres ferdig.
2. Elektrikkerarbeide i kjelleren må utföres.
3. Fyrrom må skaffes avtrekk til luftpipe.
4. Utvendig kjellerdör innsettes.
5. Jernplate under feieluke på loft må anbringes.
6. Gelender på balkonger og hovedtrapp må anbringes.
7. Nedlöpsrör fra takrenner må anbringes.
8. Rister for ventilene i kjelleren må anbringes.
9. Garasjen pusses innvendig og dörer innsettes.
10. Dör mellom vaskerom og fyrrom må være masiv og beslått
11. [illegible] til fyrrommet på den måte at vann ikke kan komme [illegible] lovlig höyde til mine oppnåes.

Hammerfest, den 21. oktober 1953.

Fremnes - Hansen
byingeniör

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

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	M1030	Beregnet areal	277.6
Etablert dato	06.05.1952	Historisk oppgitt areal	278
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	24/132
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	25.08.2020 15.09.2020	2020/943		24/2, 24/60, 24/103, 24/129, 24/131, 24/132
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/132
Endre egenskaper Annen forretningstype	20.06.2018 20.06.2018			24/132
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 4/132/0/0		24/132
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	06.05.1952			24/132

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843286.71	377908.79	0	Ja	277.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Adresse

Vegadresse: Nybakken 19

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192402859		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	
2	192402859	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	01.08.2005

1: Bygning 192402859: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	259
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	259
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	282
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	282
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	90
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.04.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nybakken 19	H0201	24/132	83	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Nybakken 19	H0101	24/132	86	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	35	0	35	38	0	38
H02	1	83	0	83	86	0	86
H01	1	86	0	86	90	0	90
U01	0	55	0	55	68	0	68

2: Bygningsendring 192402859-1: Påbygg, Tatt i bruk 01.08.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	68
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.02.2005	21.02.2005
Igangsettingstillatelse	20.02.2005	21.02.2005
Tatt i bruk	01.08.2005	09.02.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nybakken 19	K0101	24/132	68	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
K01	1	68	0	68	0	0	0

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 1133 1952.
Hammerfest sorenskriverembete

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

NYBAKKEN 19.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Fredag den 2. november 1951 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: Nybakken 19 (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av Hammerfest Kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen
i overvær av kartvitne T. Kristoffersen
Ved forretningen møtte:1)

Tildelingen av Nybakken 19, er ennu ikke foretatt.
Naboene A. Jörgensen for Blåsenborg 1 og H. Sigvartsen for Nybakken 17.

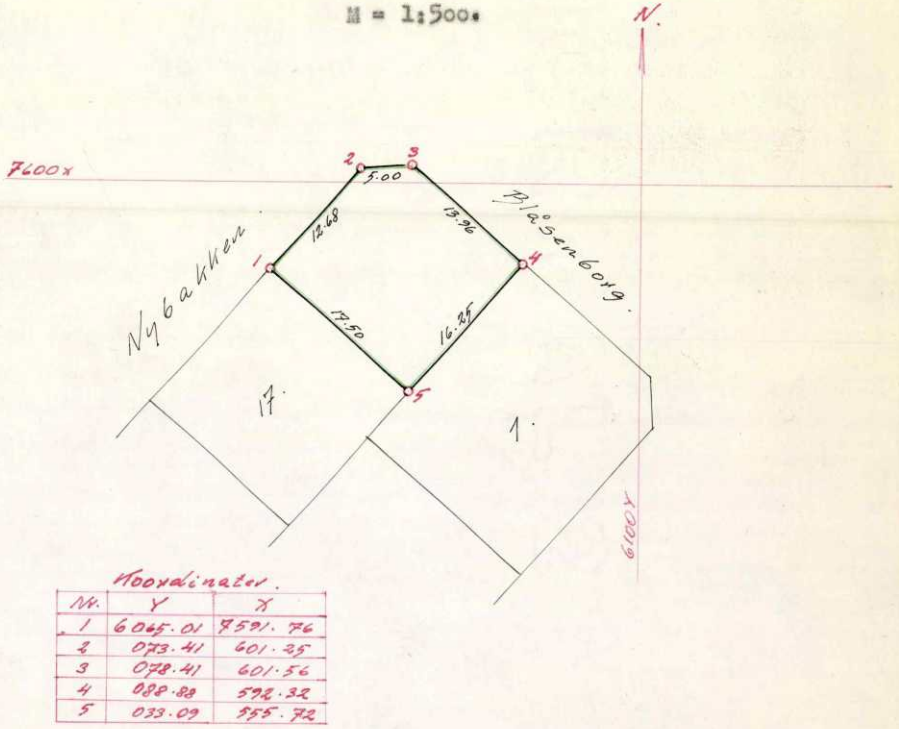
Grensene fantes mot nordvest 12,68 m, mot nord 5,00 m, mot nordost 13,96 m, mot sydost 16,25 m og mot sydvest 17,50 m.
Arealet er beregnet til 278,1 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest koordinatsystem.

Forretningen sluttet

T. Kristoffersen. (u)
kartvitne.

A. Bergland. (u)
oppm.sjef.

KART
over Nybakken 19.
Areal = 278,1 m^2.
M = 1:500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	6065.01	7591.76
2	073.41	601.25
3	078.41	601.56
4	088.88	592.32
5	033.09	355.72

[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.

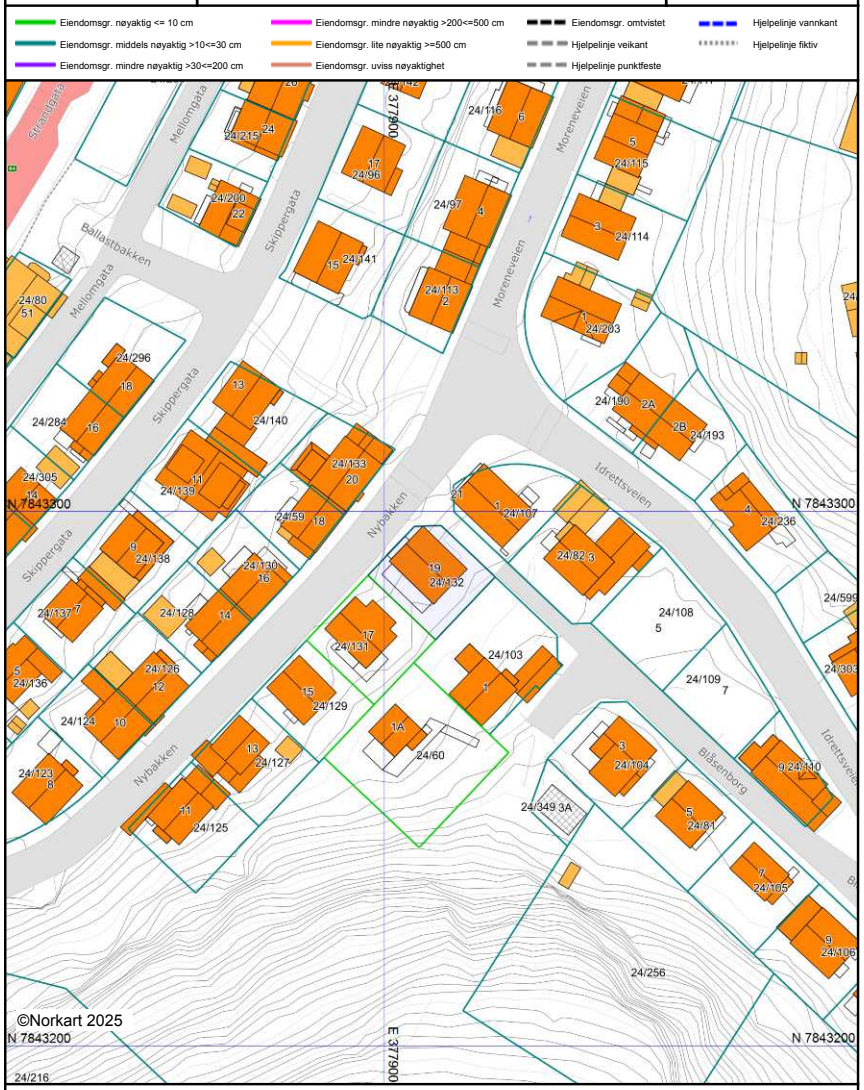
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/132
Adresse: Nybakken 19
Dato: 31.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

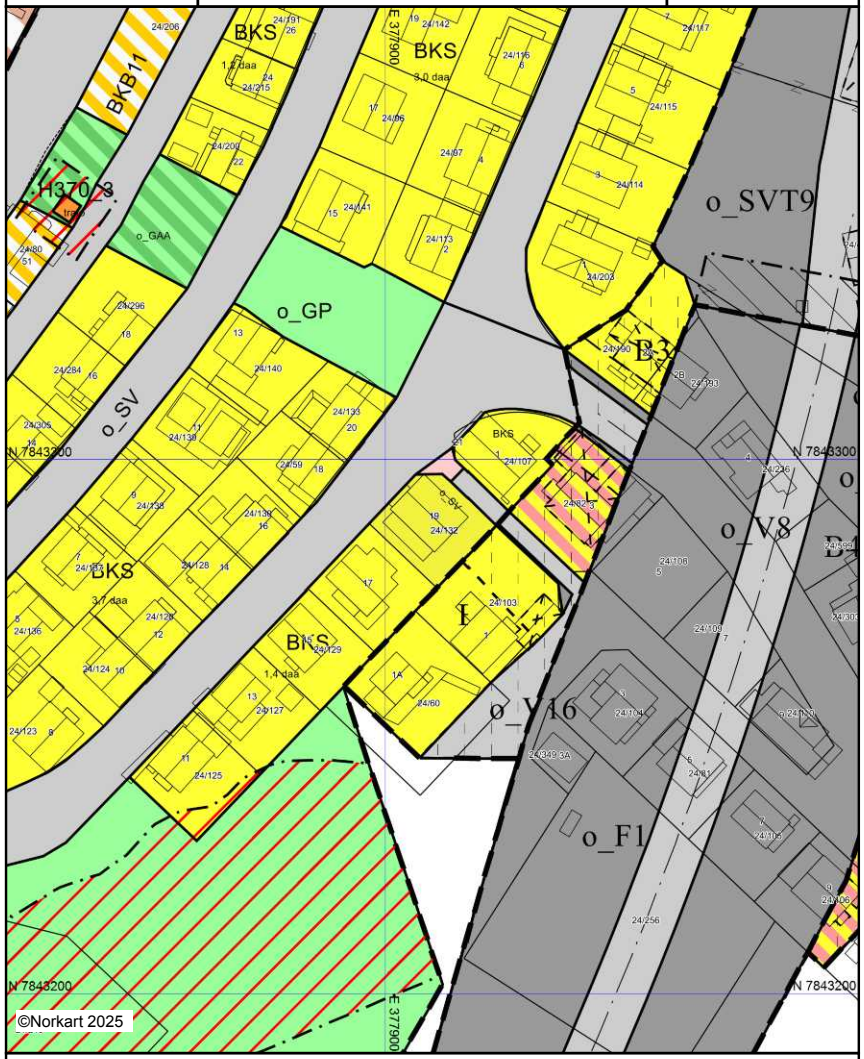
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

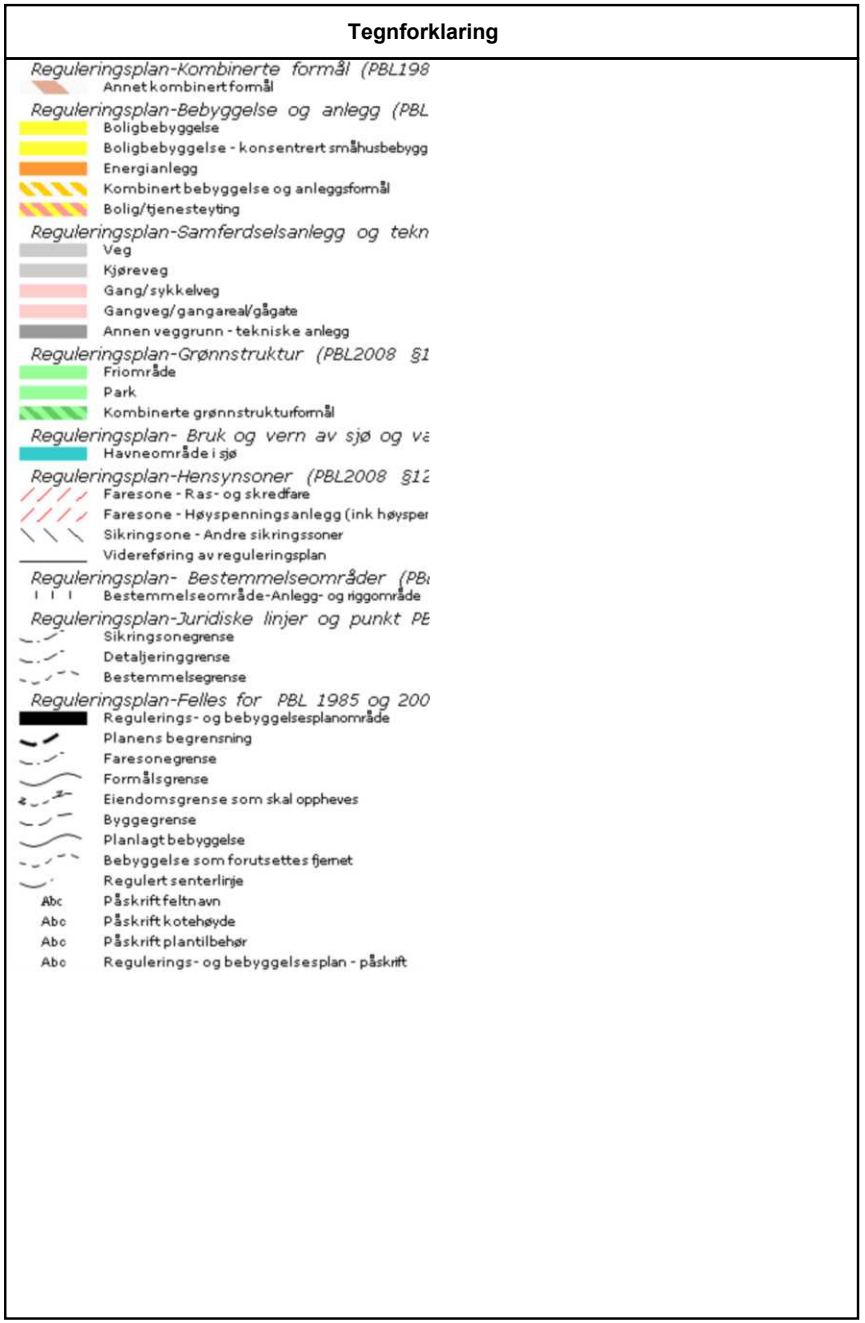
Eiendom: 24/132
Adresse: Nybakken 19
Utskriftsdato: 31.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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



NYBAKKEN 19

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Blåsenborg	**2 min**
Linje 31	0.1 km
Hammerfest lufthavn	**5 min**
Alta lufthavn	**1 t 52 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.)	**12 min**
292 elever, 24 klasser	1 km
Fuglenes skole (1-7 kl.)	**4 min**
146 elever, 11 klasser	2.1 km
Breilia skole (8-10 kl.)	**9 min**
298 elever, 24 klasser	0.7 km
Hammerfest videregående skole	**27 min**
500 elever, 30 klasser	2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

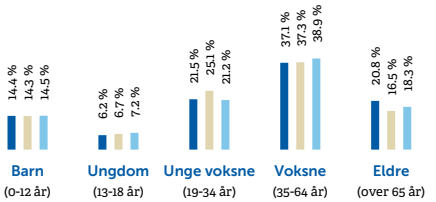
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år)	**3 min**
83 barn	0.2 km
Tyven barnehage (1-5 år)	**15 min**
55 barn	1.2 km
Mylingen barnehage (1-5 år)	**4 min**
36 barn	2.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen	**4 min**
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Coop Prix Strandgata Hammerfest	**5 min**
Post i butikk, PostNord	0.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 77/100

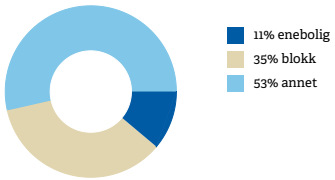
STØYNIVÅET

Lite støynivå 73/100

SPORT

Breilia skole Aktivitetshall	**9 min** 0.7 km
Hammerfest stadion Fotball, friidrett	**10 min** 0.8 km
Gym1 Hammerfest	**10 min**
Feel24 Hammerfest (2024)	**12 min**

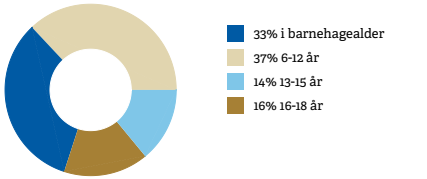
BOLIGMASSE



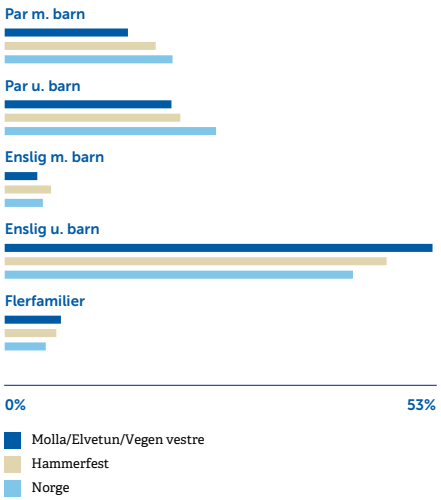
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**8 min**
Apotek 1 Hammerfest	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



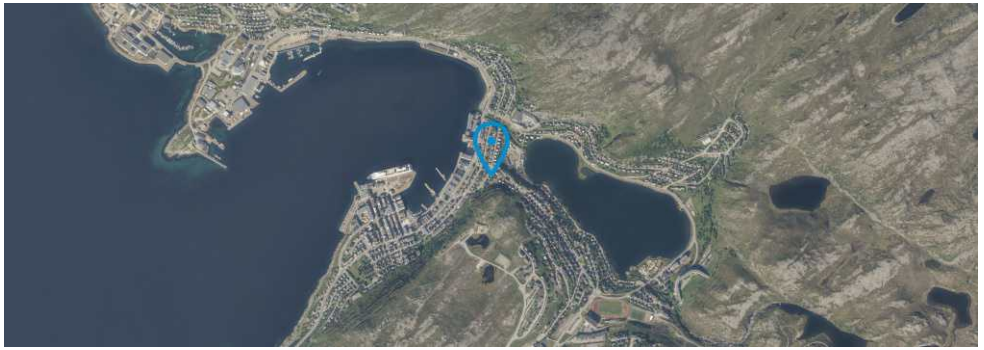
FAMILIESAMMENSETNING

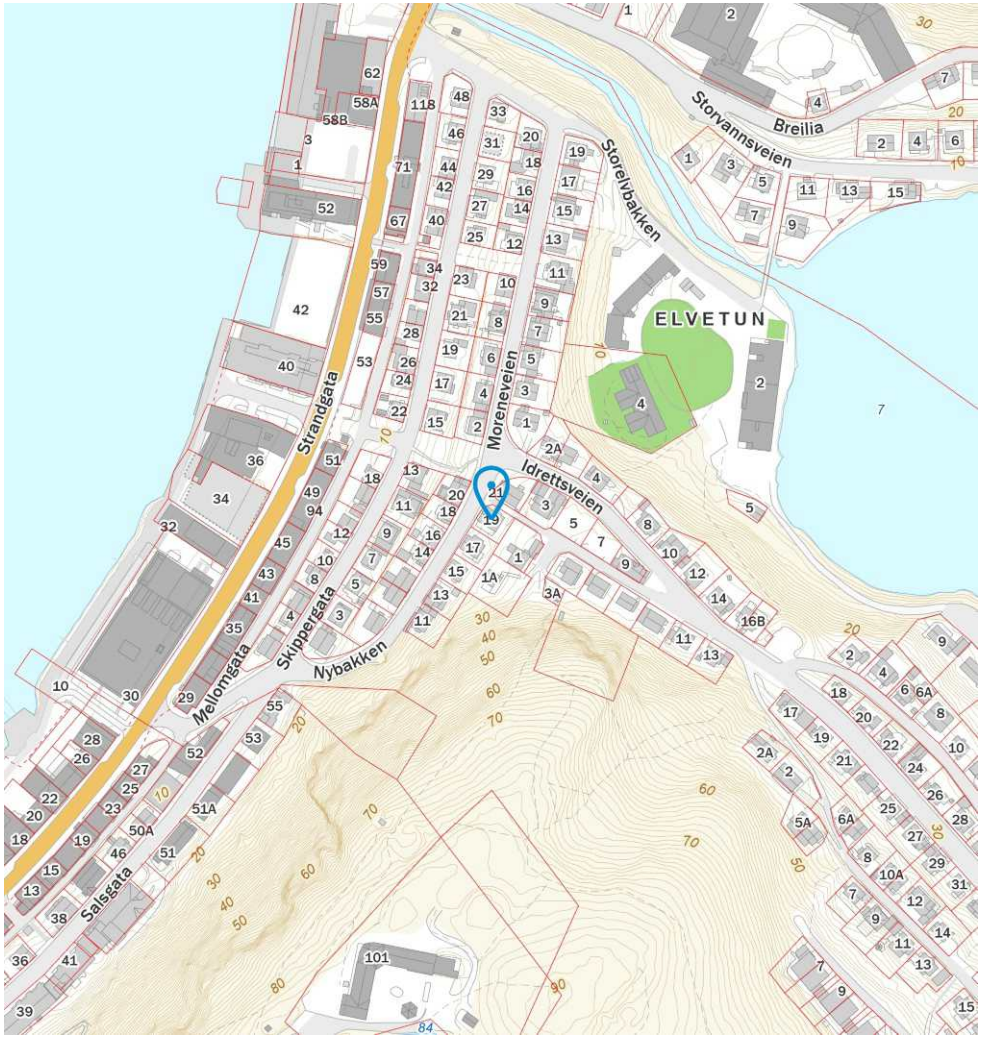


SIVILSTAND

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

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



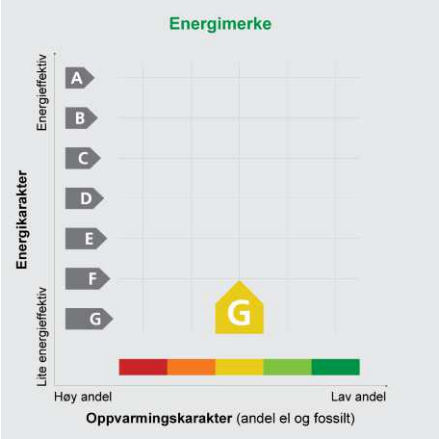


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nybakken 19
Postnr	9600
Sted	Hammerfest
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	24
Bnr.	132
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-798956
Dato	04.08.2017



Eier	Onifisk AS
Innmeldt av	Onifisk AS

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	1952
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	256
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nybakken 19
Postnr/Sted: 9600 Hammerfest
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 04.08.2017 09:54:30
Energimerkenummer: A2017-798956
Ansvarlig for energiattesten: Onifisk AS
Energimerking er utført av: Onifisk AS

Gnr: 24
Bnr: 132
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

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

Tiltak 8: Utskifting av vindu

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

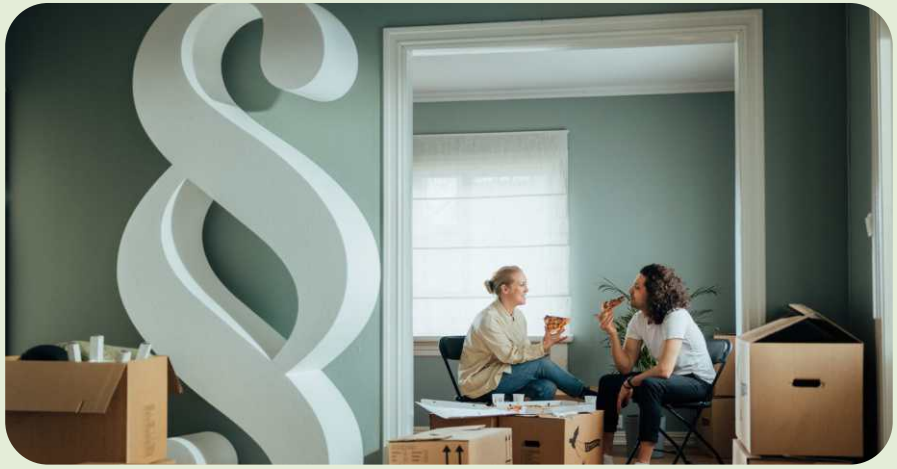
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4250089 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Nybakken 19, 9603 Hammerfest.
Gnr. 24, Bnr. 132, Hammerfest kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 4250089
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.07.2025

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no