



Velkommen til

Skiveien 30
9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skiveien 30
9603 Hammerfest

Frittliggende enebolig med to bruksenheter | Stue med spiseplass | Separat kjøkken | Kort vei til Baksalen skole

Velkommen til Skiveien 30! Frittliggende enebolig med to bruksenheter og fin beliggenhet i et etablert boligområde.

Eiendommen har en attraktiv plassering med umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter i skog og mark. Nærområdet byr på et variert aktivitetstilbud, og det er kort gangavstand til både Baksalen skole og Hammerfest stadion. I første etasje finner du en lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig veranda med utsyn over nærområdet. Kjøkkenet ligger i praktisk tilknytning til stuen og har innredning fra 2015 med glatte fronter og laminatbenkeplate. Boligen har fått flere utvendige og tekniske oppgraderinger. Velkommen på visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000
Omkostninger	kr	81 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090
BRA/BRA-i		201 m² / 194 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1954
Tomt		334 m² festet tomt
Energimerke		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skiveien 30, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 239, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000,-
Omkostninger	kr	81 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 281 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 297 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 80 000,-

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

Sum omkostninger kr 81 090,- 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 36 704,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn, festeavgift og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 194 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 201 m²
TBA: 20 m²
GUA: 231 m²
ALH: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft: 36 m²,
1. etasje: 81 m²,
Kjeller: 84 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på kommunal vei ved boligen.

Tomt
Tomtestørrelse er 334 m² på festet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 22.09.2026 av Hammerfest kommune.

Eiendommen er inngjerdet og opparbeidet med plen og beplantning.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.

Fuktsikring og drenering:
Ingen opplysninger om drenering er gitt, og fuktsikring og drenering er ukjent. Det vurderes at boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen i 1954. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer:
Støttemurer oppført med prefabrikkert ministøttemur.

Terrengforhold:
På øversiden registreres terrengarrondering og fall inn mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av ukjent type og er fra 1954. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast og er fra 1989. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er en festetomt hvor Hammerfest kommune er bortfester. Gjeldende festeavgift utgjør kr 184,- for inneværende år, og forfall følger de kommunale gebyrene. Festetiden er 80 år regnet fra 20. november 1986. Festeavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen, og overdragelse krever samtykke fra bortfester (det kreves ikke eierskiftegebyr). Hammerfest kommune tilbyr festere å innløse tomten til en pris på kr 79,98 per m² for 2026.

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

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.
Festekontrakt opprettet: 20-11-1986
Festekontrakt utløper: 20-11-2066
Bortfester: Hammerfest Kommune

Byggeår
1954 ifølge kommunen.

Innhold
Enebolig over tre plan, oppført i 1954, som består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 81 m²: Entré, stue, kjøkken, to soverom, bad, trapperom.

Loft
BRA-i 36 m²: Trapperom, rom innredet som loftstue, bad.

Kjeller
BRA-i 77 m²: Vindfang, to ganger, kjøkken, stue, soverom, bad, vaskerom, to boder.
BRA-e 7 m²: Utebod.

Veranda på ca. 10 m² med utgang fra 1. etasje og søyleunderstøttet terrasse på ca. 10 m² på terreng i tilknytning til kjeller.

I tillegg har loftet et ikke-måleverdig areal (ALH) på 30 m² på grunn av lav himlingshøyde (samlet gulvareal er 66 m²).

Arealet i boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming og innredning av rom og bygningskonstruksjoner, og er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bruksarealet på loftet er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av skråhimling og større horisontalavvik som vil kunne medføre noe arealavvik. Beregning av areal med lav takhøyde (ALH) er utført kun innenfor areal med opparbeidet gulv.

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.

Bygningen er opprinnelig byggemeldt og godkjent som tomannsbolig over to etasjer, men benyttes i dag som enebolig. Det foreligger godkjente byggetegninger for tomannsbolig, godkjent av Hammerfest bygningsråd 23.05.1956. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Fjernet vegg mellom soverom og stue for å lage større stue i 1. etasje.
- Slått sammen to boder og etablert utvendig inngang.

Fasadeendringer som ikke samsvarer med bygningsgodkjente tegninger:
- Byttet vinduer fra to-luftsvinduer til ett-luftsvinduer (søknadspliktig)
- Satt inn verandadør inn til stue i 1. etasje (søknadspliktig)
- Etablert trapp opp til veranda i 1. etasje (søknadspliktig)
- Etablert terrasse utenfor kjelleretasje (søknadspliktig)
- Fjernet vindu på vaskerom i kjelleretasje (søknadspliktig)
- Fjernet vindu i trapperom i kjelleretasje (søknadspliktig)
- Satt inn større vindu på loft (søknadspliktig)

Fasadeendringer er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger for loftet i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av loftet er i henhold til det som er søkt og godkjent. Bygningssakkyndig har målt opp areal på loft til 30 m² ikke måleverdig areal og det mangler dokumentert godkjenning for varig opphold. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Eneboligen fra 1954 fremstår med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet i 1. etasje har innredning fra 2015 med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Rommet har laminatgulv og er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller:
Kjøkkenet i kjelleretasjen har innredning fra 2015 med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad 1. etasje:
Badet ble oppført i 2015 etter Teknisk forskrift 2010. Rommet har vinylbelegg på gulv med hulkilløsning, baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket. Badet er innredet med nedfelt servant i underskap, toalett, dusjkabinett, panelovn for oppvarming, plastsluk og naturlig ventilasjon.

Bad loft:
Badet på loftet er fra 2015 og bygget etter Teknisk forskrift 2010. Rommet har vinylbelegg med hulkilløsning på gulv, malte plater på veggene og fabrikkmalte mdf-plater i himlingen. Innredningen består av nedfelt servant, toalett og dusjkabinett, samt naturlig ventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad kjeller:
Badet i kjelleretasjen er bygget etter tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010. Rommet har vinylbelegg på gulv, vegger med trepanel/tømmer og baderomspanel, samt malt innvendig tak. Innredningen består av servant, toalett og dusjkabinett, samt naturlig ventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet i kjelleretasjen er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Rommet har flislagt gulv, vegger med malt puss og trepanel i himlingen. Vaskerommet er utstyrt med vaskekum, opplegg for vaskemaskin, eldre soilrør/sluk og naturlig ventilasjon. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat og belegg.
Vegger: Trepanel, malte plater og malt strie (samt malt glassfiberstrie mot betong/mur i rom under terreng).
Himling: Malte plater og panelplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag. I rom under terreng er det stubbgulvkonstruksjon over krypkjeller, samt et mindre areal med betongavrettet puss på grunn.

Pipe og ildsted:
Det er pipe i teglstein med helbeslag over yttertak samt innvendig sotluke/feieluke.

Innvendige trapper:
Innvendig trapp er utført som malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendige dører består av malte fyllingsdører og formpressede innerdører.

Krypkjeller:
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter, samt plastrør etablert i 1989.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør består av plastrør kombinert med eldre soilrør fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Kjøkkenet i 1. etasje har kjøkkenventilator med avtrekk ut, mens kjøkkenet i kjelleren har kjøkkenventilator med kullfilter.

Varmtvannstank:
I kjelleren er det montert en varmtvannstank på 198 liter fra 2000, og på loftet er det en varmtvannstank på 116 liter fra 2014.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer har opplyst installasjonsår 2018, og i kjelleren er det eldre sikringer med skruebunner. Anlegget har åpent fordelingsnett.

Branntekniske forhold:
Det er montert brannslukningsapparat av pulvertype og røykvarslere i boligen.

Lagring:
Lagringsplass finnes i innredet loft med knevegger og raftekott. I kjelleretasjen er det to boder samt en utebod.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner og nedløp er totalskadet og står for utskifting. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Ved befaring avdekkes det at takstige ikke er forsvarlig sikret og av den grunn ute av funksjon.
- Takkonstruksjon/Loft: Ute i raftekott er det påvist fuktskjolder, misfarging og svertesopp i takkonstruksjonen. Det er påvist svekkelser og synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. Mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler. Ute i raftekott avdekkes det uisolert ventilasjonskanal.
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist mangelfull eller svekket understøttelse samt markant loddavvik på understøttende søyler. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Ved befaring er det gjennomført fuktmåling med hammerelektrode. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at det måles høye fuktverdier i tregulv med økt intensitet mot yttervegg. For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller ikke praktisk mulig.

- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Loft Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold med motfall mot sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk.
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kjeller Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, samt i tillegg mangler vaskerom vanntett sjikt. I tillegg eldre jernsluk i gulv hvor det avdekkes markant korrosjon. Våtrommet mangler vanntett sjikt.
- Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Aldersbestemt slitasje over tid og på bakgrunn av alder bør det påberegnes at taktekking har redusert gjenværende funksjonstid. Dette gjelder særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone. Stålplatetekking med synlig korrosjon langs avsluttende platekanter.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) langs sørfasade.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Vindu kjeller vestfasade med for liten avstand til terrengnivå.
- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert aldersrelatert slitasje på hengsler, vridere og overflater. I tillegg avdekkes det svekkede pakninger som vil medføre til trekk inn mellom dørblad og karm.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendige trapper: Utvendig trapp til inngangsparti med skade på rekkverk. Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til underetasje.
- Innvendig - Overflater - gulv: Innvendige overflater kombinasjon av ny overflatebehandling utført i den senere tid og overflater som fremstår med aldersbestemt bruksslitasje. I tillegg er tilstandsgrad satt på bakgrunn av registrerte avvik som glipper i overganger og skjøter.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Innvendige overflater kombinasjon av ny overflatebehandling utført i den senere tid og overflater som fremstår med normal bruksslitasje.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at det på loft måles opp til 70 mm horisontalavvik gjennom hele rommet. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse. Det ansees som sannsynlig endring av bæresystemet i stue 1. etasje og utsparing i innvendig skillevegg.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Eldre teglpiper kan forventes å ha svekket kvalitet og trekkforhold ikke kontrollert. Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Hengsler/vridere og overflater med aldersbestemt bruksslitasje over tid.
- Loft Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Loft Bad - Overflater, vegger og himling: Malte veggplater ikke fuktsikkert system.
- Loft Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er montert uten hjørnelist/sokkellist. Dette avviker fra produsentens monteringsanvisning og Sintef Byggedetaljblad 543.505. I tillegg er innvendige hjørne ikke tilstrekkelig limte overganger. Det avdekkes svikt i platekledning og glipper i hjørner.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Kjeller Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Kjeller Bad - Overflater gulv: Tilstandsgrad satt på bakgrunn av misfarging i belegg.
- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Kjeller Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Kjeller Vaskerom - Overflater, vegger og himling: Eldre overflater med aldersbestemt slitasje over tid.
- Kjeller Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater.
- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenventilator hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Kjeller Kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Innvendige vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Ufagmessighet anføres på bakgrunn av svak- og manglende klamring av trykkførende vannrør. I tillegg opplegg med for lang avstand mellom klamringspunkt på bad i kjeller. Deler av anlegget med eldre kobberrør og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Avløpsrør 1. etasje som ikke er tilstrekkelig klamret. Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i servant bad 1. etasje ved samtidig bruk.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det registreres at ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Andre installasjoner: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for eldre panelovner.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Fuktindikator viser markerte utslag mot betonggulv i kjeller. Indikasjon kan indikere svekket drens og/eller svak montasje hvorav drensledning ligger for høyt i forhold til overkant betongsåle. Alder på drenering utgjør ca. 72 år. Tilstandsgrad satt på grunn av alder samt innvendig registrerte svekkelser. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks. jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Tilstedeværende eier opplyste ved befaring at det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til underetasje.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Loftstrapp har dårlig funksjonalitet da den er smal og/eller bratt.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Støttemur ved inngangsparti mangler rekkverk eller annen sikring.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Ufaglært arbeid utført i 2014 med plater på vegg på bad/våtrom. Det er ikke kjent om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert.

Pkt. 4: Ufaglært arbeid utført i 2000 med nye plater på yttertak etter tidligere feil/vannlekkasje.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid utført i 2014 med bytte av panel på yttervegg.

Pkt. 6: Ufaglært arbeid utført i 2026 med bytte av punkterte vinduer.

Pkt. 15: Faglært arbeid utført av Kvalsund maskin i 1989 med nytt inntak for vann og kloakk.

Pkt. 30: Selger opplyser at eiendommen har utleiedel (hybel, leilighet og innredet loft), og oppgir at utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 31: Selger opplyser at boligen består av flere selvstendige boenheter (leilighet i 2. etasje og hybel i 1. etasje), og oppgir at disse er godkjent av kommunen.

Tilleggskommentar: Selger opplyser at boligen ble kjøpt i 2007, og at selger ikke har bebodd eiendommen de siste 12 månedene.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking oppført med metallplater på underliggende sløyfer og lekter. Undertak av papp samt taktekking besiktiget i fra takfot i stige. Det opplyses at undertak med papp fra byggeår og nye stålplater montert ny i 2000. Takrenner og nedløp er av metall. Yttertak oppført som følger: Saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Konstruksjon oppført med innredet loft samt knevegger og raftekott.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse fra byggeår og liggende bordkledning montert ny i 2014.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags glass fra 1987 og 2005. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass montert fra 2010-25. Eiere opplyser at nye vinduer er montert i 2026.

Dører:
Hovedytterdør og ytterdør kjeller er av teak.

Balkonger/terrasser:
Det er veranda med papptekking og impregnert tremmegulv over uinnredet areal. Rekkverk furu malt utførelse. Søyleunderstøttet terrasser på impregnert materialer samt rekkverk furu malt utførelse.

Utvendige trapper:
Utvendig inngangstrapp oppført i galvanisert strekkmetall. I tillegg utvendig trapp til underetasje oppført i impregnerte materialer samt galvanisert strekkmetall.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde i Skiveien, tilbaketrukket fra mer trafikkerte veier. Fra boligen er det flott utsikt mot Sætergamdalen og det omkringliggende landskapet. Her bor du i rolige og oversiktlige omgivelser, samtidig som du har gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og sentrum av Hammerfest.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk tilrettelagt i hverdagen. Baksalen skole ligger kun en kort spasertur unna boligen, og like ved finner du aktivitetshall samt Hammerfest stadion med anlegg for fotball og friidrett. For de minste barna ligger både Tyven barnehage og Elvetun barnehage innenfor kort gangavstand, mens de eldre barna har gangavstand til Breilia skole for ungdomstrinnet. Hammerfest videregående skole nås med en kort kjøretur. Nærområdet byr i tillegg på flotte turmuligheter året rundt, med populære tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet for turer i fjellet og marka.

Dagligvarehandelen unnagjøres enkelt i hverdagen med både Spar og Coop Extra i behagelig gangavstand fra boligen. Hammerfest sentrum ligger en kort spasertur eller biltur unna, og byr på et variert utvalg av forretninger, spisesteder, apotek og kjøpesenteret Nissen Hammerfest Senter. Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved Baksalen skole en kort gåtur unna, og det tar omtrent seks minutter å kjøre til Hammerfest lufthavn.

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

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

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

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger innflytningstillatelse datert 07.03.1960, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. 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. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet. Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner, herunder på bad i 1. etasje. Det er pipe i teglstein med sotluke.

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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Eiendommen er registrert med to boenheter i matrikkelen (bruksenhetsnummer H0101 og U0101). Boligen er opprinnelig godkjent som en tomannsbolig, men boligen er registrert som en enebolig med hybel/sokkelleilighet i matrikkelbrev datert 22.09.2026 av Hammerfest kommune. Begge bruksenheter er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), ikrafttrådt 19.06.2014. I kommuneplanen er 335 m² avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

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.
kr 702 333,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 809 330,-.

















Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Gunn Irene Nibe, Mina Bente Nibe Cara, Jan Eirik Nibe og Fred Ove Nibe

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 6442
Dato: 02.12.1986
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
LÅN AV STATSLÅNEINNRETNING
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,55
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

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

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

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Suksesshonorar kr 0,- (inkl. mva).
Overtakelse med megler kr 0,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-09-2026 av Bjarne Hansen i Mester Nord 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 30.09.2026
- Selgers egenerklæring, datert 28.09.2026
- Energiattest, datert 07.10.2026
- Bygningstegninger, datert 23.05.1956
- Innflyttingstillatelse, datert 07.03.1960
- Matrikkelrapport, datert 22.09.2026
- Grunnkart, datert 22.09.2026
- Kommuneplankart, datert 22.09.2026
- Reguleringsplankart, datert 22.09.2026
- Reguleringsbestemmelser, datert 20.08.2014
- 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
Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 905 11 486
Epost: egil.haugen@em1nn.no

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

SKIVEIEN 30

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Baksalen skole Linje 31	**3 min** 0.3 km
Hammerfest lufthavn	**6 min**
Alta lufthavn	**1 t 54 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	**5 min** 0.4 km
Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	**5 min** 2.6 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**15 min** 1 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**5 min** 2.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

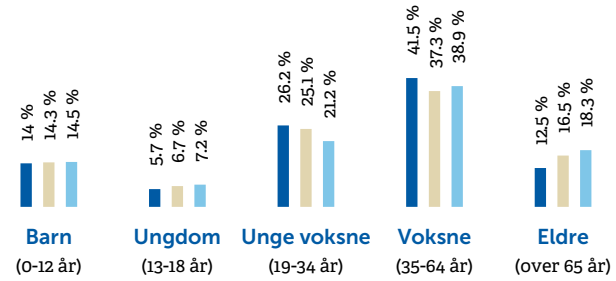
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vegen østre/Rairo/Bybo	1 279	675
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tyven barnehage (0-5 år) 49 barn	**8 min** 0.7 km
Elvetun barnehage (1-5 år) 73 barn	**9 min** 0.8 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	**6 min** 3 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest PostNord	**10 min** 0.8 km
Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	**10 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

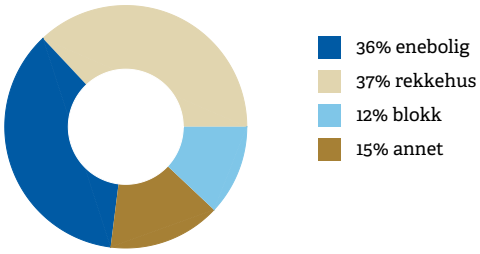
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

idrettsall Nye Baksalen skole Aktivitetshall	**4 min** 0.3 km
Hammerfest stadion Fotball, friidrett	**4 min** 0.4 km
Gym1 Hammerfest	**17 min**
Feel24 Hammerfest	**20 min**

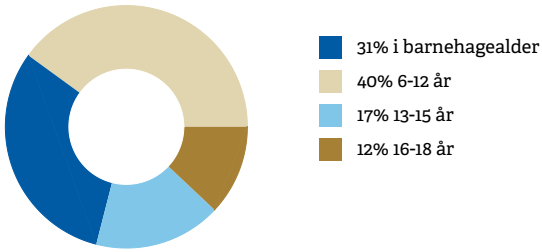
BOLIGMASSE



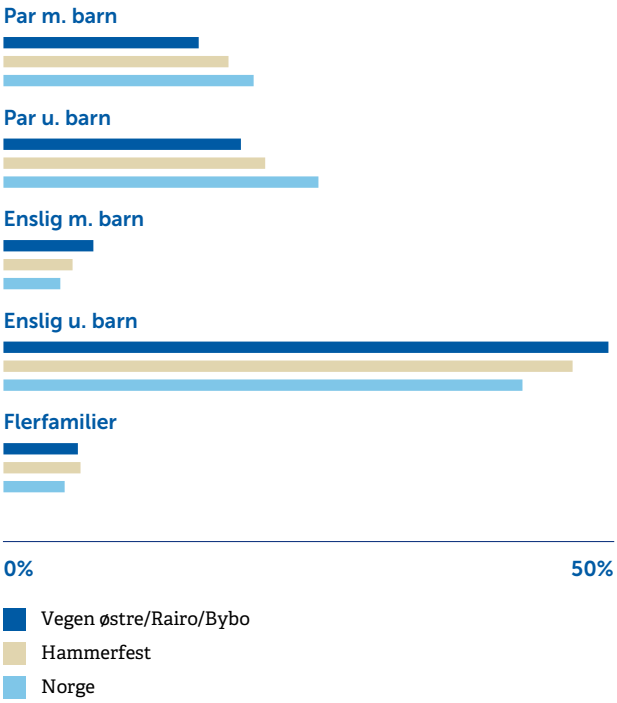
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**15 min**
Apotek 1 Hammerfest	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



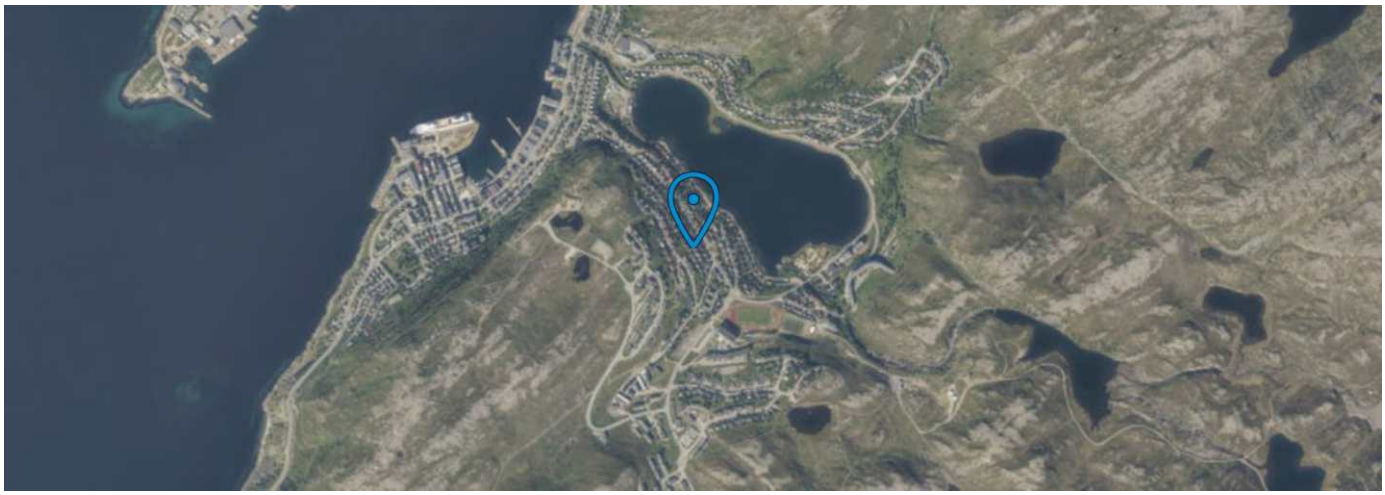
FAMILIESAMMENSETNING

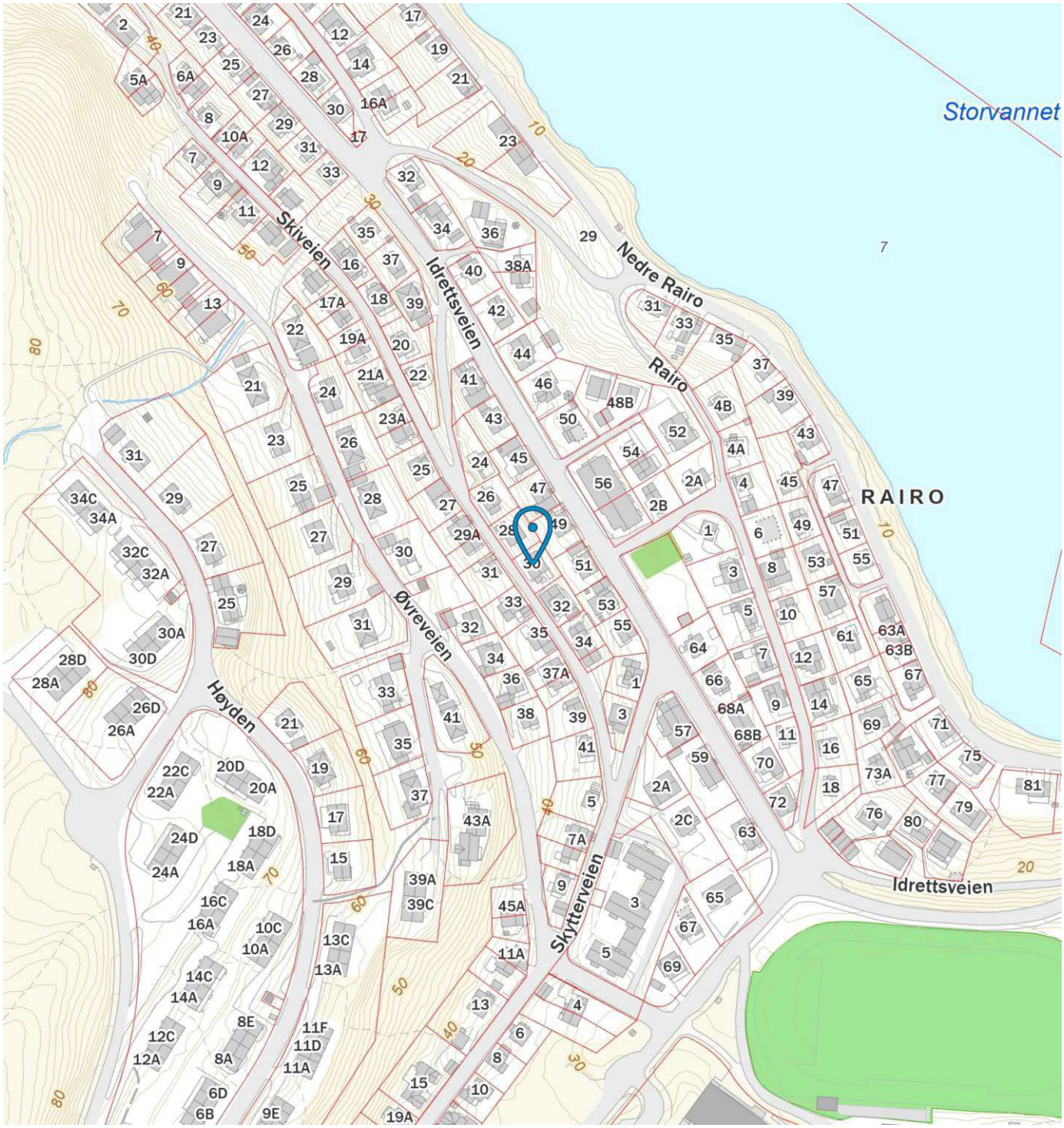


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**24%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 24, bnr. 239

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12116-1512 **Eiendomsverdi ref nr:** ML2214

Autorisert foretak: Mester Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Hansen **Vår ref:** V-1945

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.

Mester Nord AS

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

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

MesterNord

Rapportansvarlig

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

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:
Frittliggende enebolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1949 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1954. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav. Erfaringsvis bør det også påberegnes at fuktsperre og vindsperre har noe svakheter særlig ved gjennomføringer og overganger.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:
Grunnmur virker stabil med tanke på setninger og annet avvik og det avdekke mindre riss i mur. Boligens drenssystem i fra byggeår og alder samt innvendig registreringer medfører forventet svekkelse av drenssystem. Tidspunktet for når dreneringen må skiftes ut er vanskelig å si noe om. Yttertakkonstruksjon er hovedsakelig lukket og innsyn er derfor begrenset. På bakgrunn av alder bør det påberegnes at tekking/undertak har svekkelser, særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone. På loft avdekkes det svank/-nedbøyning i takkonstruksjon. Vinduers isolèrglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca. 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. Vinduer fra 1987 og 2005 har oppnådd denne funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden fremover kunne forventes punkteringer. Innvendig areal avdekkes det markant horisontalavvik på loft. På bad loft avdekkes det flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk. Eventuell overflatevann på gulv utenfor dusjnisje vil kunne bli stående og ikke renne til sluk. Sanitært fordelingsnett med trykkførende vannrør i kobber med ufagmessighet tilknyttet utførelsen. Det registreres at trykkførende vannrør ikke er tilstrekkelig klamret på flere områder. I tillegg avdekkes det elde soilrør fra byggeår med redusert gjenværende funksjonstid. Tilstedeværende eier opplyser ved befaring at det har vært tilfelle med tilbakeslag på avløp. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport og eiers egenerklæringsskjema.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taktekking oppført med metallplater på underliggende sløyfer og lekter. Undertak av papp samt taktekking besiktiget i fra takfot i stige. Det opplyses at undertak med papp fra byggeår og nye stålplater montert ny i 2000. Takrenner og nedløp er av metall. Yttertak oppført som følger: Saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Konstruksjon oppført med innredet loft samt knevegger og raftekott. Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse fra byggeår og liggende bordkledning montert ny i 2014. Vinduene er malte og har 2-lags glass fra 1987 og 2005. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass montert fra 2010-25. Hovedytterdør og ytterdør kjeller er av teak. Det er veranda med papptekking og impregnert tremmegulv over uinnredet areal. Rekkverk furu malt utførelse. Søyleunderstøttet terrasser på impregnert materialer samt rekkverk furu malt utførelse. Utvendig inngangstrapp oppført i galvanisert strekkmetall. I tillegg utvendig trapp til underetasje oppført i impregnerte materialer samt galvanisert strekkmetall.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene har malte plater og panelplater. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonsperre. Det er pipe i teglstein med helbeslag over yttertak samt innvendig sotluke/feieluke. Rom under terreng areal med trebjelkelag stubbgulvkonstruksjon over krypkjeller. I tillegg mindre areal med betongavrettet puss på grunn. Innvendig gulvareal har belegg, og veggene er kledd hovedsakelig med plater, malt glassfiberstrie og mot betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er malt tretrapp.
Innvendige dører består av malte fyllingsdører og formpressede innerdører. Eier opplyser at det ikke er registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Loft › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Veggene er kledd med malte plater, og himlingen er utført med fabrikkmalte mdf-plater. Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning. Ingen varmekilde og fall mot sluk målt til 0 mm og tildels mottfall mot gulvsluk. Målt høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Bygningssakkyndig har kontrollert- og vurdert konstruksjon ut fra andre fuktundersøkelser enn hulltaking.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Våtrommet har våtroms -/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv med hulkilløsning og oppvarming panelovn. Fall mot sluk er målt til 9 mm. Våtrommet har belegg og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Plastsluk i gulv og høydeforskjell på 50 mm fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0%.

Våtrom › Kjeller › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Veggene har panel/tømmer, og himlingen har malt innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk målt til 22 mm. Våtrommet har belegg og baderomspanel som synlig vanntett sjikt samt eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Våtrommet har servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Veggene er utført med malt puss. Himlingen er med panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde, og det er fall mot sluk på 2mm. Det mangler vanntett sjikt, eller dette er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk. Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av plastrør kombinert med elde soilrør fra byggeår. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). I kjeller er det montert en 198 liters varmtvannstank, og på loft 116 liters varmtvannstank. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Opplyst installasjonsår er 2018. Sikringsskap med automatsikringer samt i kjeller elde sikringer med krus/skruebunner. Åpent fordelingsnett i boligen. Brannslukningsapparat pulvertype og røykvarslere er montert. Oppvarming elektriske panelovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Ingen opplysninger om drenering er gitt, og fuktsikring og drenering er ukjent. Det vurderes at boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen i 1954. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Støttemurer oppført med prefabrikkert ministøttemur. På øversiden registreres terrengarrondering og fall inn mot grunnmur. Avløpsledningene er av ukjent type og er fra 1954. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast og er fra 1989. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

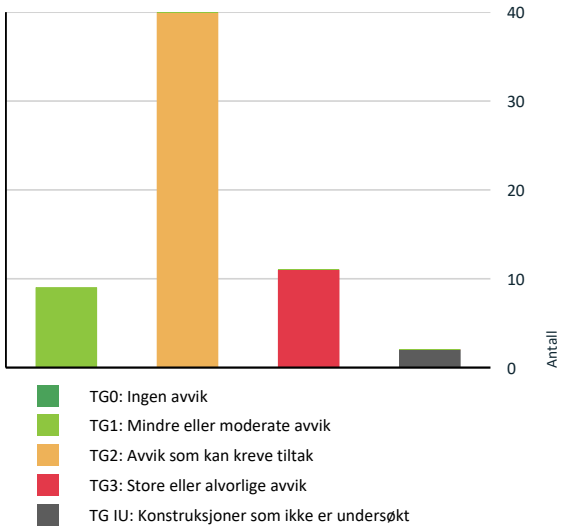
Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

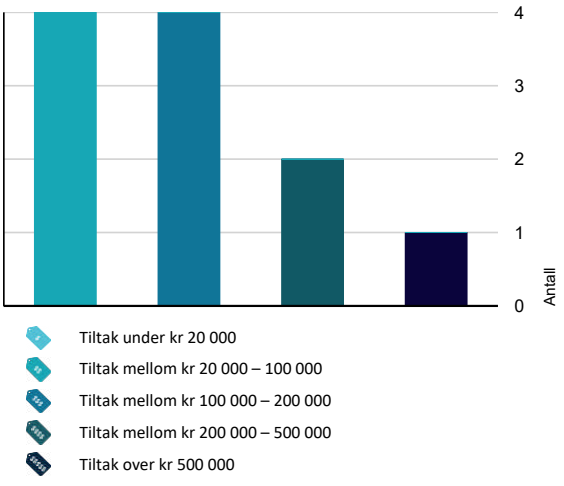
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Ved befaring avdekkes det at takstige ikke er forsvarlig sikret og av den grunn ute av funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til underetasje.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Loftstrapp har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Støttemur ved inngangsparti mangler rekkverk eller annen sikring.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er i henhold til infoland.no

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Det er ikke utført noen særlige påkostninger på boligen foruten generelt vedlikehold. Enkelte konstruksjoner har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av boligens enkelte konstruksjoner. Noe høyere slitasjepreg og det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av boligens enkelte konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking oppført med metallplater på underliggende sløyfer og lekter. Undertak av papp samt taktekking besiktiget i fra takfot i stige. Det opplyses at undertak med papp fra byggeår og nye stålplater montert ny i 2000.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Aldersbestemt slitasje over tid og på bakgrunn av alder bør det påberegnes at taktekking har redusert gjenværende funksjonstid. Dette gjelder særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone. Stålplatetekking med synlig korrosjon langs avsluttende platekanter.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det anbefales å vurdere utskiftning eller utbedring av taktekking, spesielt rundt gjennomføringer og langs randsone, for å forhindre lekkasjer og fuktskader som følge av redusert funksjonstid og synlig korrosjon.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

• Takrenner og nedløp er totalskadet og står for utskifting.

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Ved befaring avdekkes det at takstige ikke er forsvarlig sikret og av den grunn ute av funksjon.

Konsekvens/tiltak

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Takrenner og nedløp må skiftes ut for å sikre korrekt bortledning av takvann. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det mangler takrenner på vestfasade.



Takrenner østfasade totalskadet



Takstige er ikke forsvarlig innfestet.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak oppført som følger: Saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Konstruksjon oppført med innredet loft samt knevegger og raftekott.

Vurdering av avvik:

• Ute i raftekott er det påvist fuktskjolder, misfarging og svertesopp i takkonstruksjonen.

• Det er påvist svekkelser og synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107.

• Mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler. Ute i raftekott avdekkes det uisolert ventilasjonskanal.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Det er gjennomført fuktmåling i taktro i tilgjengelige områder ute i raftekott. Ved befaring måles det ingen unormale fuktverdier, men vær oppmerksom på endringer. Det ansees som overveiende sannsynlig at elde taktekking og undertak fra byggeår medfører til forventet svekkelser. I tillegg ansees det som sansylig at kombinasjon av redusert gjennomgående lufting og svak isolasjonsgrad med varmetap til raftekott medfører til kondensering i prioder i konstruksjon.

• Svekkelser eller deformasjoner i takkonstruksjonen kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre skade eller i verste fall konstruksjonssvikt.

• Det anbefales å utføre en grundig vurdering av fagkyndig og utbedre eller forsterke konstruksjonen ved behov.

• Svak ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Konstruksjon med svak isolasjonsgrad kombinert med lite/-svak lufting, er sannsynlig for at kondensering på loft kan oppstå under spesielle inntruffet værfenomen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Økt gjennomgående lufting må opprettes i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggedetaljblad.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etterisolere ventilasjonskanal slik at kondensering ikke oppstår.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Manglende ventiler/-luftespalete ute langs raft.



Misfarging og svertesopp i taktro.



Fuktmåling ved befaring viser ingen unormale fuktverdier.



Synlig nedbøyning- svank i takkonstruksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse fra byggeår og liggende bordkledning montert ny i 2014.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) langs sørfasade.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Stengte luftespalter i underkant kledning.



Sørfasade mangler musesperre i underkant kledning.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass fra 1987 og 2005.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Vindu bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på karm og beslag, samt redusert levetid for vinduet.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Isolèrglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. Eksisterende vinduer har oppnådd denne funksjonstid. Det bør påregnes vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass montert fra 2010-25.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Vindu kjeller vestfasade med for liten avstand til terrengnivå.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på karm og beslag, samt redusert levetid for vinduet.

• Innvendig omramming rundt vindu i kjeller er ikke ferdigstilt. Det må påregnes kostnader for ferdigstillelse av innvendig omramming rundt vindu.

• Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom vindu og terrengnivå for å hindre fuktinntrengning og råteskader i vindus- og veggkonstruksjonen. Manglende avstand øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på vinduet.



Vindu kjeller omramming er ikke ferdigstilt.



Vindu kjeller vestfasade med for liten avstand til terrengnivå.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør og ytterdør kjeller er av teak.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert aldersrelatert slitasje på hengsler, vridere og overflater. I tillegg avdekkes det svekkede pakninger som vil medføre til trekk inn mellom dørblad og karm.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitte karmer, samt utbedring av sprekker i treverket for å hindre videre forringelse og fuktskader. Slitte hengsler, vridere og overflater bør utbedres eller byttes for å sikre funksjonalitet og levetid. Pakninger bør skiftes for å unngå trekk og varmetap. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader, redusert energieffektivitet og forringet innemiljø.



Ytterdør kjeller synlig bruksslitasje.



Ytterdør 1.etasje synlig bruksslitasje.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda med papptekking og impregnert tremmegulv over uinnredet areal. Rekkverk furu malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Svekkelser i tettesjikt og oppkanter kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon. Ved befaring registreres det fuktskjolder i underliggende taktro i avgrenset område.
• Det anbefales å utbedre eller fornye tettesjikt og oppkanter for å sikre en tett og varig løsning.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Rekkverk med for lav høyde.



Utettheter langs oppbrett mot vegg.



Fuktskjolder i underliggende taktro.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Søyleunderstøttet terrasser på impregnert materialer samt rekkverk furu malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse samt markant loddavvik på understøttende søyler.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull eller svekket understøttelse kan føre til redusert bæreevne og risiko for svikt eller sammenbrudd.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Svikt i fundamentering og understøttende søyler med markant loddavvik.



For stor åpning i underkant rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig inngangstrapp oppført i galvanisert strekkmetall. I tillegg utvendig trapp til underetasje oppført i impregnerte materialer samt galvanisert strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Utvendig trapp til inngangsparti med skade på rekkverk.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør utbedres for å sikre tilstrekkelig sikkerhet og forhindre fallulykker. Skader på rekkverk kan medføre økt risiko for personskade, og tiltak bør iverksettes for å redusere denne risikoen.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Skade på rekkverk.



Utvendig trapp mangler rekkverk.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

• Innvendige overflater kombinasjon av ny overflatebehandling utført i den senere tid og overflater som fremstår med aldersbestemt bruksslitasje. I tillegg er tilstandsgrad satt på bakgrunn av registrerte avvik som glipper i overganger og skjøter.

Konsekvens/tiltak

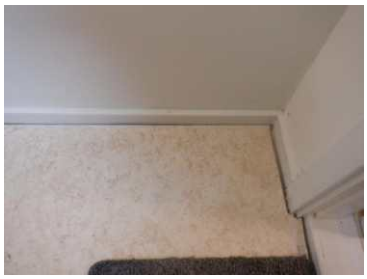
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Glippe mellom parkett og gulvlister.



Glippe mellom laminat og overgang.



Glippe mellom belegg og overgang.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater og panelplater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Innvendige overflater kombinasjon av ny overflatebehandling utført i den senere tid og overflater som fremstår med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov. I tillegg er tilstandsgrad satt på bakgrunn av registrerte avvik som glipper i overganger.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Soverom 1.etasje svak innfesting av taklist.



Soverom glippe mellom taklist.





Bad skade i himling.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Tiltandsgrad satt på bakgrunn av at det på loft måles opp til 70mm horisontalavvik gjennom hele rommet.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnellig ferdigstillelse. Det ansees som sannsynlig endring av bæresystemet i stue 1.etasje og utsparing i innvendig skillevegg.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull. Ved befaring måles det 20mm svank i utsparing i innvendig skillevegg. Overvåk tilstanden jevlig.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Loftstue ut mot sørfasade markant horisontalavvik på gulv.



Stue 1.etasje og synlig svank i overkant av utsparing i innvendig skillevegg.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det foreligger ingen dokumentasjon på utført radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein med helbeslag over yttertak samt innvendig sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

• Eldre teglpiper kan forventes å ha svekket kvalitet og trekkforhold ikke kontrollert. Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av pipens tilstand og trekkforhold av kvalifisert fagperson.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for svekket funksjon, dårlig trekk, og potensiell brannfare.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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



Ildfast plate mangler inn under sotluke.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Rom under terreng areal med trebjelkelag stubbgulvkonstruksjon over krypkjeller. I tillegg mindre areal med betongavrettet puss på grunn. Innvendig gulvareal har belegg, og veggene er kledd hovedsakelig med plater, malt glassfiberstrie og mot betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Ved befaring er det gjennomført fuktmåling med hammerelektrode. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at det måles høye fuktverdier i tregulv med økt intensitet mot øvervegg.

• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

Konsekvens/tiltak
• Fukt i stubbgulvkonstruksjon kan føre til skjulte fuktskader, mugg og råte i konstruksjonen, med risiko for dårlig inneklima og videre skadeutvikling.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblemet. Påviste skader og årsak til fukt må utbedres for å unngå videre skadeutvikling, som råte, muggdannelse og forringelse av inneklima. Det må påregnes tiltak som åpning av konstruksjonen for å vurdere skadeomfang og eventuelt utskifting av fuktskadede materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

• Det er ingen (ikke påvist) ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at konstruksjonen kan inspiseres. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader dersom forholdene ikke avdekkes og utbedres i tide. Videre kontroll av krypkjelleren anbefales utført av fagkyndig.

• På bakgrunn av alder, manglende fuktsperre på grunn og manglende ventilasjon kan føre til betydelig fuktoppbygging, med høy risiko for mugg-, råte- og skader på konstruksjonen samt dårlig inneklima.

• Bedre ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig lufting av krypkjelleren. Manglende ventilasjon medfører økt risiko for fukt- og råteskader i overliggende trekonstruksjoner, samt fare for sopp- og insektsangrep.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



En ventil i grunnmur for ventilering av krypkjeller.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

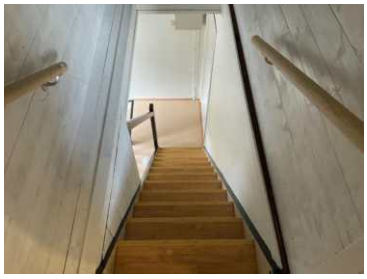
Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Loftstrapp har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.


Trapp til loft dårlig funksjonalitet inkludert manglende håndlist og for stor åpning i rekkverk.


For lavt høyde og for stor åpning i rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører består av malte fyllingsdører og formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
• Hengsler/vridere og overflater med aldersbestemt bruksslitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.
• Lokal utbedring eller utskifting av hengsler, vridere og overflater bør vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk. Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje og redusert brukervennlighet over tid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier opplyser at det ikke er registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen er utført med fabrikkmalte mdf-plater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Malte veggplater ikke fuktsikkert system

Konsekvens/tiltak
• Malte veggplater er ikke et fuktsikkert system og bør ikke utsettes for direkte vannsprut eller høy fuktbelastning, da dette kan føre til oppfukting, svelling og skade på platene samt økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut platene med egnet materiale dersom rommet skal utsettes for fukt.

LOFT > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning. Ingen varmekilde og fall mot sluk målt til 0 mm og tildels mottfall mot gulvsluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold med motfall mot sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette vil medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Motfall mot gulvsluk.

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt pvc-belegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel, og det er plastsluk. Målt høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Oppkant ved terskel.



Plastsluk i gulv.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 205 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

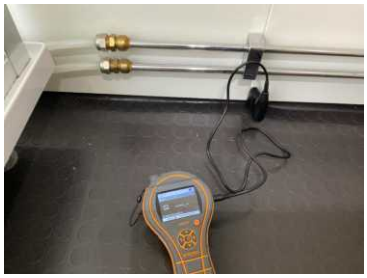
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Bygningssakkyndig har kontrollert- og vurdert konstruksjon ut fra andre fuktundersøkelser enn hulltaking.



Fuktmålinger fra bad. Ingen unormale avvik.



Fuktmålinger fra loftstue. Ingen unormale avvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er montert uten hjørnelist/sokkellist. Dette avviker fra produsentens monteringsanvisning og Sintef Byggedetaljblad 543.505. I tillegg er innvendige hjørne ikke tilstrekkelig limte overganger. Det avdekkes svikt i platekledning og glipper i hjørner.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.


Skade på våtromsplate ned mot terskelnivå.


Våtromsplate montert uten sokkellist.


Glippe i innvendige hjørner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg på gulv med hulkilløsning og oppvarming panelovn. Fall mot sluk er målt til 9mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har belegg og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Plastsluk i gulv og høydeforskjell på 50 mm fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Plastsluk i gulv.



Nivå fra sluk til terskel målt til 50 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av sanitærutstyr og innredning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre skader som følge av slitasje og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk målt til 22 mm.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad satt på bakgrunn av misfarging i belegg.

Konsekvens/tiltak

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke årsaken til misfargingen i belegget nærmere, da dette kan indikere fuktskader eller slitasje. Uten utbedring kan det oppstå økt risiko for skade på underliggende konstruksjoner og redusert levetid på gulvbelegget.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har belegg og baderomspanel som synlig vanntett sjikt samt eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

• Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

• Det bør etableres korrekt vanntetting mellom tettesjikt og sluk for å hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende vanntetting medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningen.

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Det anbefales at overgangen mellom sluk og tettesjikt utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse er økt fare for vanninntrengning, skjulte skader og fremtidige kostnader til utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utettheter i belegg rundt gulvsluk.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av sanitærutstyr og innredning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre skader som følge av alder og slitasje.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med malt puss. Himlingen er med panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Elde overflarter med aldersbestemt slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vurderes for oppussing eller vedlikehold for å utbedre aldersrelatert slitasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre forringelse oppstå, noe som kan føre til redusert estetisk og teknisk standard.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde, og det er fall mot sluk på 2mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Hovedsakelig flatt gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, eller dette er ukjent. Sluket er et eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, samt i tillegg mangler vaskerom vanntett sjikt. I tillegg elde jernsluk i gulv hvor det avdekkes markant korrosjon.
• Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter rundt rørgjennomføringer eller overganger samt vanntett sjikt vil medføre til fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer over tid. I tillegg må det påregnes kostnader for utskifting av gulvsluk og tilhørende avløpsrør.
• Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulvsluk med markant korrosjon.



Manglende vanntett sjikt og utettheter.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av sanitærutstyr og innredning, da alder og slitasje medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Dette kan bidra til å forhindre fremtidige skader og sikre fortsatt trygg bruk.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredningen, da aldersrelatert slitasje på hengsler, garnityr og overflater kan føre til redusert funksjon og økt risiko for plutselige skader.



Innredning med aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilator hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenventilatoren bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjon, dårligere avtrekk og økt risiko for matos og lukt i boligen.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Innredning nyere montasje.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Ufagmessighet anføres på bakgrunn av svak- og manglende klamring av trykkførende vannrør. I tillegg opplegg med for lang avstand mellom klamringspunkt på bad i kjeller.

• Deler av anlegget med elde kobberrør og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.

• Det bør utføres fagmessig klamring av trykkførende vannrør for å sikre stabilitet og redusere risikoen for lekkasjer eller skader på rørene. Ufagmessig utførelse og manglende klamring øker risikoen for fremtidige vannskader og reduserer anleggets levetid. Det anbefales at arbeidet vurderes og utbedres av kvalifisert fagperson.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Trykkførende vannrør i fra byggeår og med redusert gjennværende funksjonstid.

• Det anbefales å få anlegget vurdert av rørlegger for å avdekke eventuelle svakheter eller behov for utskifting.
Eldre kobberrør har økt risiko for lekkasjer, korrosjon og brudd, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Trykkførende kobberrør i servatskap på bad loftetasje.



Trykkførende kobberrør i servatskap på bad 1.etasje.



Bad 1.etasje klamring løsnet fra innfesting i vegg.



Bad kjeller manglende klamring av trykkførende vannrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør kombinert med elde soilrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Avløpsrør 1.etasje som ikke er tilstrekkelig klamret.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i servant bad 1.etasje ved samtidig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer. Avløpsrør bør klamres i henhold til veiledende utførelse i rørhandboka og Sintef byggforsk.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. På bakgrunn av alder samt registrerte svekkelser må det påregnes kostnader for utbedring- og utskifting av elde soilrør.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Tilbakeslag av avløpsvann kan indikere utilstrekkelig kapasitet eller feil i avløpssystemet, med risiko for oversvømmelse og hygieniske problemer.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bad 1.etasje svak avrenning fra servant.



Anlegg med elde soilrør.



Avløpsrør 1.etasje som ikke er tilstrekkelig klamret.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det registreres at ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventiler, nettinger og gjennomføringer bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre inntrenging av skadedyr eller fukt. Konsekvensen av manglende utbedring er redusert luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og mulighet for skadedyr å komme inn i boligen.



Rom uten ventilering ut over vindu som kan åpnes.



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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I kjeller er det montert en 198 liters varmtvannstank.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Manglende stabilitet og understøttelse kan føre til bevegelser, belastning på rørtilkoblinger og økt risiko for lekkasjer og vannskader.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Loft 116 liters varmtvannstank.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette. Opplyst installasjonsår er 2018. Sikringsskap med automatsikringer samt i kjeller elde sikringer med krus/skruebunner. Åpent fordelingsnett i boligen.

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.

Konsekvens/tiltak
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Gjennomgang av samsvarserklæring avdekkes det manglende samsvarserklæring for automatsikringer montert i 1.etasje.



Sikringsskap 1.etasje med automatsikringer.



Kjeller elde anlegg med skruebunner.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat pulvertype og røykvarslere er montert.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.



Røykvasler kjeller

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming elektriske panelovner kobinasjon mellom nyere og elde panelovner.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for elde panelovner.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av panelovnene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen ved å ikke gjøre tiltak er økt risiko for funksjonssvikt og redusert energieffektivitet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenering er gitt, og fuktsikring og drenering er ukjent. Det vurderes at boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen i 1954. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Fuktindikator viset markerte utslag mot betonggolv i kjeller. Idikasjon kan indikerer svekket drens og/-eller svak montasje hvor av at drensledning ligger for høyt i forhold til overkant betongsåle. Alder på drenering utgjør ca. 72 år. Tilstandsgrad satt på grunn av alder samt innvendig registrerte svekkelser.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. På bakgrunn av alder samt registrerte svekkelser må det påregnes kostnader for etablering eller oppgradering av boligens drenssystem. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.





markant utslag på måleindikator mot betonggulv.



markant utslag på måleindikator mot grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer oppført med prefabrikkert ministøttemur.

Vurdering av avvik:
• Støttemur ved inngangsparti mangler rekkverk eller annen sikring.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Støttemur ved innkjørsel mangler rekkverk.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

På øversiden registreres terrengarrondering og fall inn mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør foretas terrengjusteringer. Terrengarrondering bør endres for å unngå større overbelastning av drenssystem, særlig ved værforhold med frost og etterfølgende snøtining. I henhold til Sintef byggedetaljblad 514.221 skal terrenget rundt bygningen ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Terrengarrondering med fall inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og er fra 1954. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast og er fra 1989. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Tilstedeværende eier opplyste ved befaring at det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes. Innhent dokumentasjon om mulig og eventuelt ytterligere kontroll med filming av avløp anbefales.

• Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg

• Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Ved befaring avdekkes det at takstige ikke er forsvarlig sikret og av den grunn ute av funksjon.

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

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp til underetasje.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Loftstrapp har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Støttemur ved inngangsparti mangler rekkverk eller annen sikring.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Gjennomgang av samsvarserklæring avdekkes det manglende samsvarserklæring for automatsikringer montert i 1.etasje.

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

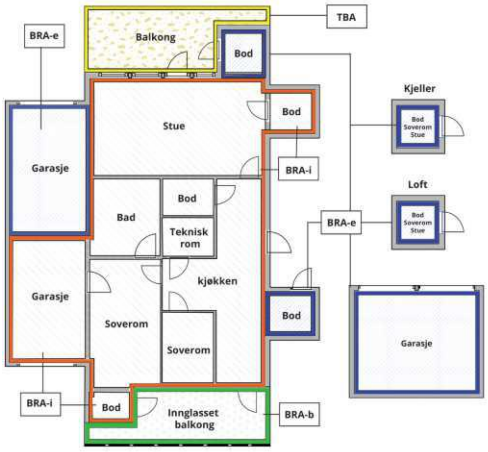
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	36			36		30	66
1. Etasje	81			81	10		81
Kjeller	77	7		84	10		84
SUM	**194**	**7**			**20**	**30**	**231**
SUM BRA	**201**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trapperom, loftstue, bad		
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, trapperom		
Kjeller	Vindfang, gang, gang 2, kjøkken, stue, soverom, bad, vaskerom, bod, bod 2	Utebod	

Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bruksarealet (BRA) på på loft er vanskelig å måle opp helt nøyaktig. Dette på grunn av skråhimling og større horisonstalavvik som vil kunne medføre til noe arealavvik. Beregning av areal med lav takhøyde ALH, er beregne kun innenfor areal med opparbeidet gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eiere opplyser at nye vinduer er montert i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Bjarne Hansen	Takstingeniør
	Gunn Nibe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	239		0	334.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita) Tomteareal i følge infoland.no	Festet

Adresse

Skiveien 30

Hjemmelshaver

Hjemmel til grunn: Hammerfest Kommune 1/1.
Hjemmel til feste: Nibe Fred Ove 1/4, Nibe Gunn Irene 1/4, Nibe Jan Eirik 1/4, Cara Mina Bente Nibe 1/4.

Kommentar

Ved befaring er festekontrakt ikke framvist. Festeopplysninger i henhold til opplysninger fra grunnboken. Festeforhold ikke undersøkt videre og det tas forbehold om eventuelle avtaler som kan ha betydning for prisansettelsen. Størrelse på årlig festeavgift ansees ikke å ha særlig betydning for verdifastsettelse av eksisterende eiendom.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet i et eldre etablert boligfelt i Skiveien. Eiendom med nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg samt offentlige tjenester i sentrum av Hammerfest. Nærhet til populært tur/friluftsområde. Parkering på kommunal vei ved boligen. Tilbaketrukket fra belastet trafikkåre. Flott utsikt mot Sætergamdalen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er inngjerdet og opparbeidet med plen og beplantning. Tomt er ikke tilstrekkelig vedlikeholdt.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnbokutskriften er det bestemmelser i følge skjøte. Dette er ikke undersøkt videre og det tas derfor forbehold om at dette ikke har noen betydning for prisansettelsen.

Kommuneplan

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

Konsesjonsplikt

Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med en enebolig

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.09.2026	Signert dato egenerklæringsskjem.	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	23.09.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	4	Nei
Eier	28.09.2026	Opplysninger gitt av tilstedeværende eier.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.09.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift	27.09.2026	Grunnbok sist oppdatert dato.	Gjennomgått	3	Ja
Infoland.no	23.09.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skiveien 30 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 239
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Nibe, Fred Ove
22.09.2026
Signed bankID

Nibe, Gunn Irene
23.09.2026
Signed bankID

Cara, Mina Bente Nibe
28.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mina Bente Nibe Cara

Fred Ove Nibe

Gunn Irene Nibe

Boligen

Skiveien 30
9603 Hammerfest

5603-24/239/0/0

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Plater vegg

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

• **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?

• **Ja**

Tak oppe. Yttertak

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Beskrivelse av arbeidet: Nye plater tak utvendig

---

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?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet panel

---

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

• **Ja**

Punkterte vindu byttet

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1989
   Firmanavn: Kvalsund maskin
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt intak vann
   kloakk

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

Hybel, leilighet og inredet loft

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

- **Ja**

Leilighet i 2 etg og hybel i første

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

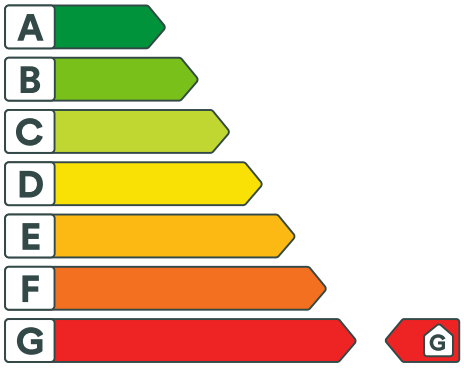
Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

enova

Energiattest



Adresse **Skiveien 30, 9603 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365016**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192398991**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **239**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **201,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **194,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **391,17**

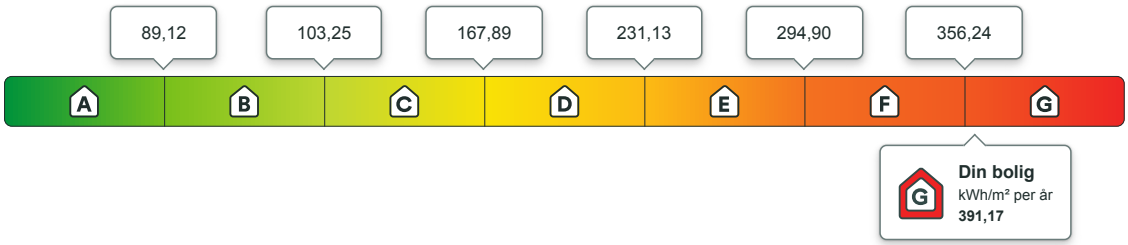
Skiveien 30, 9603 HAMMERFEST

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
111 924,33	**576,93**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Skiveien 30, 9603 HAMMERFEST

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Skiveien 30, 9603 HAMMERFEST

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

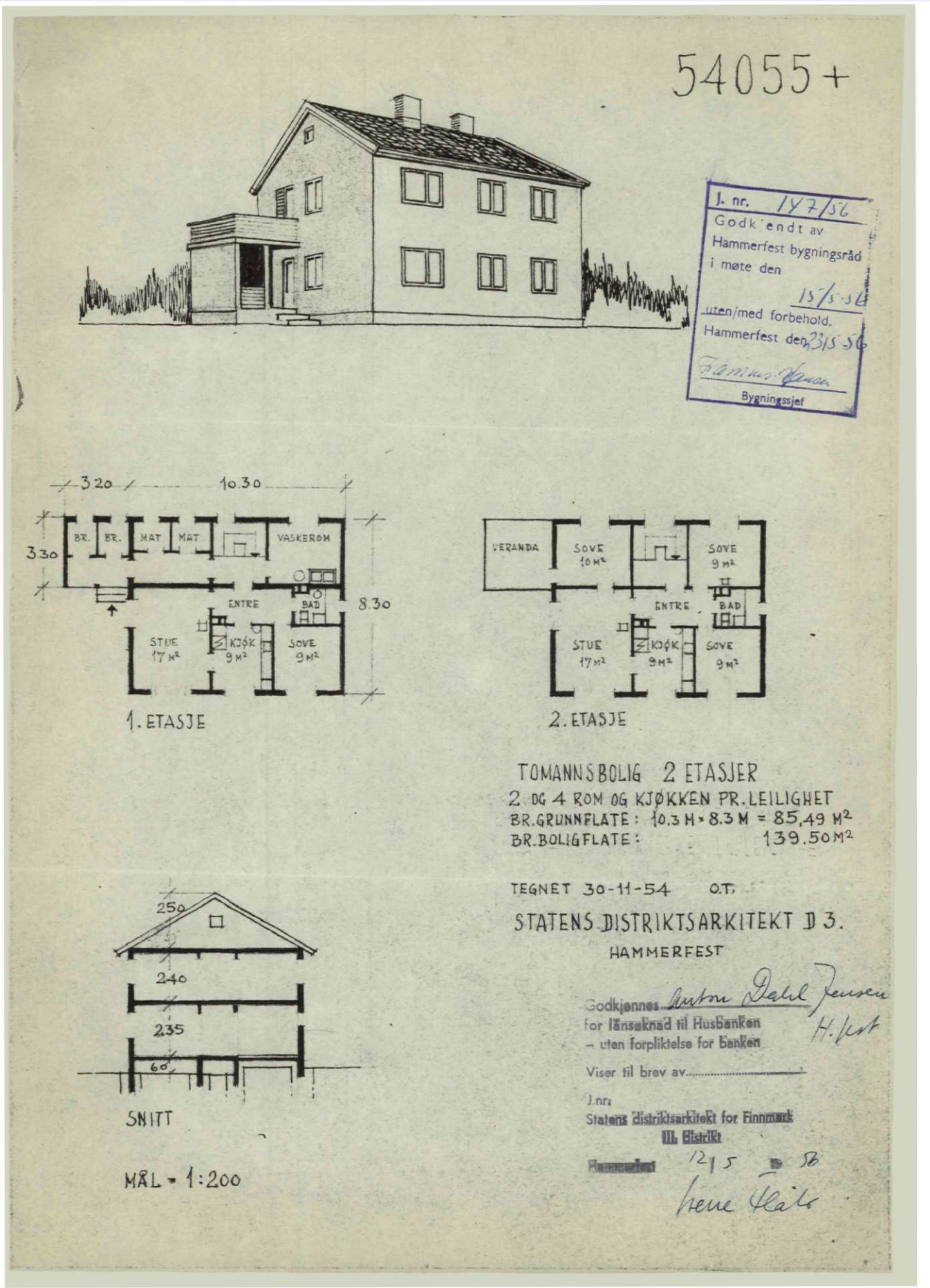
Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Vedlegg


54055+
J. nr. 147/56
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
i møte den
13/5-56
uten/med forbehold.
Hammerfest den 23/5 56
Bygningssjef
3.20
10.30
3.30
8.30
BR.
BR.
MAT
MAT
VASKEROM
ENTRE
BAD
STUE 17 M²
KJØK 9 M²
SOVE 9 M²
1. ETASJE
VERANDA
SOVE 10 M²
SOVE 9 M²
ENTRE
BAD
STUE 17 M²
KJØK 9 M²
SOVE 9 M²
2. ETASJE
TOMANNSBOLIG 2 ETASJER
2 OG 4 ROM OG KJØKKEN PR. LEILIGHET
BR. GRUNNFLATE: 10.3 M × 8.3 M = 85,49 M²
BR. BOLIGFLATE: 139.50 M²
TEGNET 30-11-54 O.T.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT D 3.
HAMMERFEST
Godkjennes Anton Dahl Jensen
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
H. Fest
Viser til brev av.....
J.nr.
Statens distriktsarkitekt for Finnmark
III. distrikt
Hammerfest 12/5 56
2.50
2.40
2.35
60
SNITT
MÅL = 1:200

Fr-H/ão

7. mars 1960.

Herr Anton Dahl Jensen,

Skivegen 30,

H e r.

Vedr. innflytningstillatelse Skivegen 30.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 1. ds. meddeles herved innflytningstillatelse med betingelser for ferdigattest for Deres bygg Skivegen 30. Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 142 punkt 3 på betingelse av at helserådets og brannfilsynets tillatelse føes.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Resterende malerarbeider i ganger utføres.
2. Resterende snekkerarbeider i matboder og inngangsparti utføres.
3. Hulkil i baderom gjøres ferdig.
4. Pipebeslag og beslag på altan, samt rekkverk på altan anbringes.
5. Grunnmurer mot gate og terreng forøvrig slammes og smøres 2 ganger med goudrong.
6. Tilfylling til mur, samt planering og utfylling av tomt utføres.
7. Utvendig malerarbeider utføres.
8. Sinkbeslag under sotluke i sokkelotasje anbringes min. 40 cm. ut fra pipen, i pipens bredde.

F. H

Frannes-Hansen
byingeniør

Vedlegg.

Gjenpart: Distriktsarkitekten D III,
Den Norske Stats Husbank,
tømrermester Henry Hermansen,
Brannmesteren,
Helserådet.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-24/239

Norkart
Utskriftsdato: 22.09.2026 09:36

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	SKIVEIEN 030 M1387	Beregnet areal	334.9
Etablert dato	08.09.1954	Historisk oppgitt areal	335
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	24/239
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/239
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 4/239/0/0		24/239
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	08.09.1954			24/239

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7842826.38	378184.27	0	Ja	334.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Adresse

Vegadresse: Skiveien 30

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	201 Rairo	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-24/239

Norkart
Utskriftsdato: 22.09.2026 09:36

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192398991		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192398991: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	178
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	178
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	195
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	195
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	96
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		20.04.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skiveien 30	H0101	24/239	138	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Skiveien 30	U0101	24/239	40	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	12	0	12	14	0	14
H01	1	82	0	82	85	0	85
U01	1	84	0	84	96	0	96

Hammerfest kommune

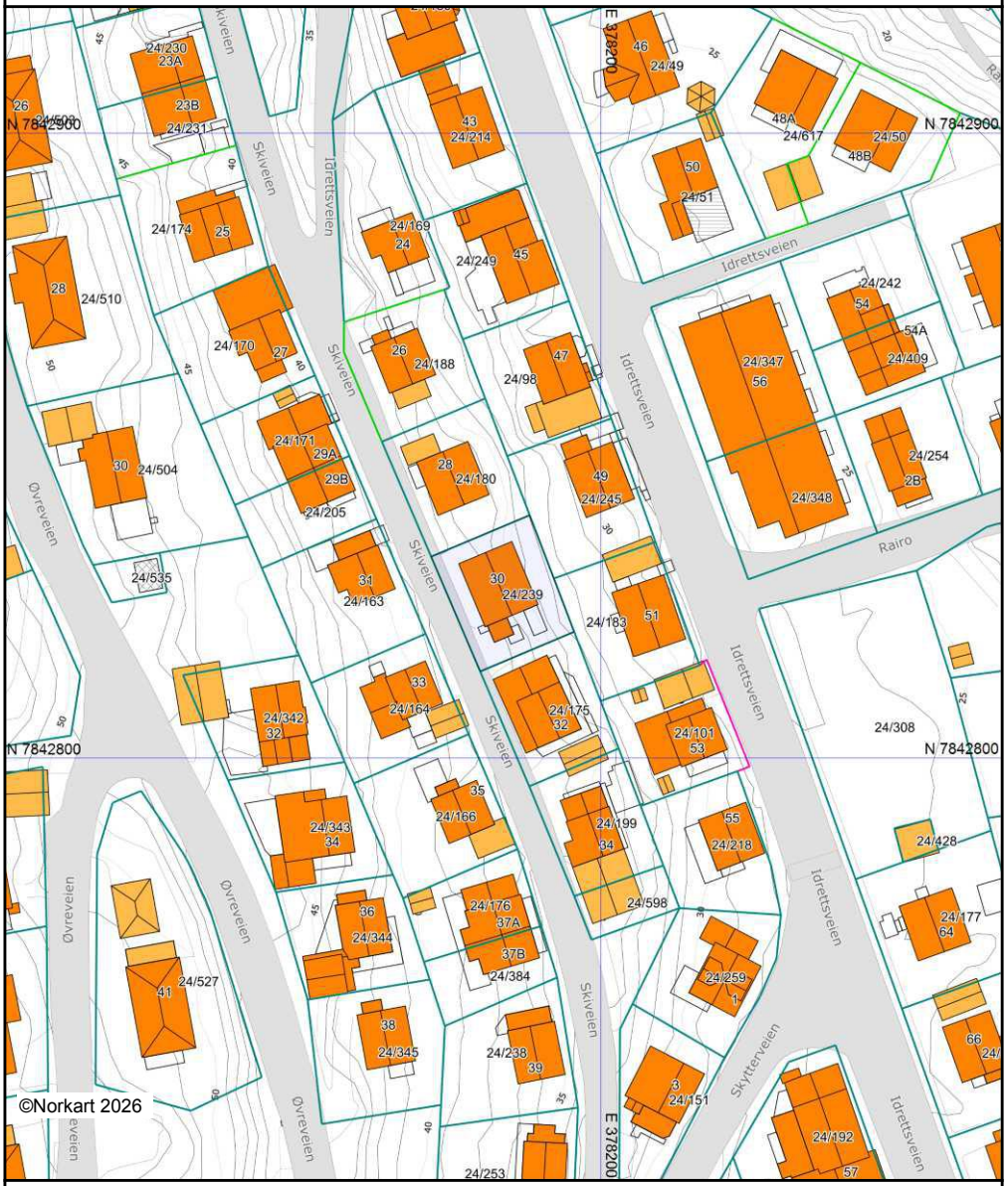
Grunnkart

Eiendom: 24/239
Adresse: Skiveien 30
Dato: 22.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

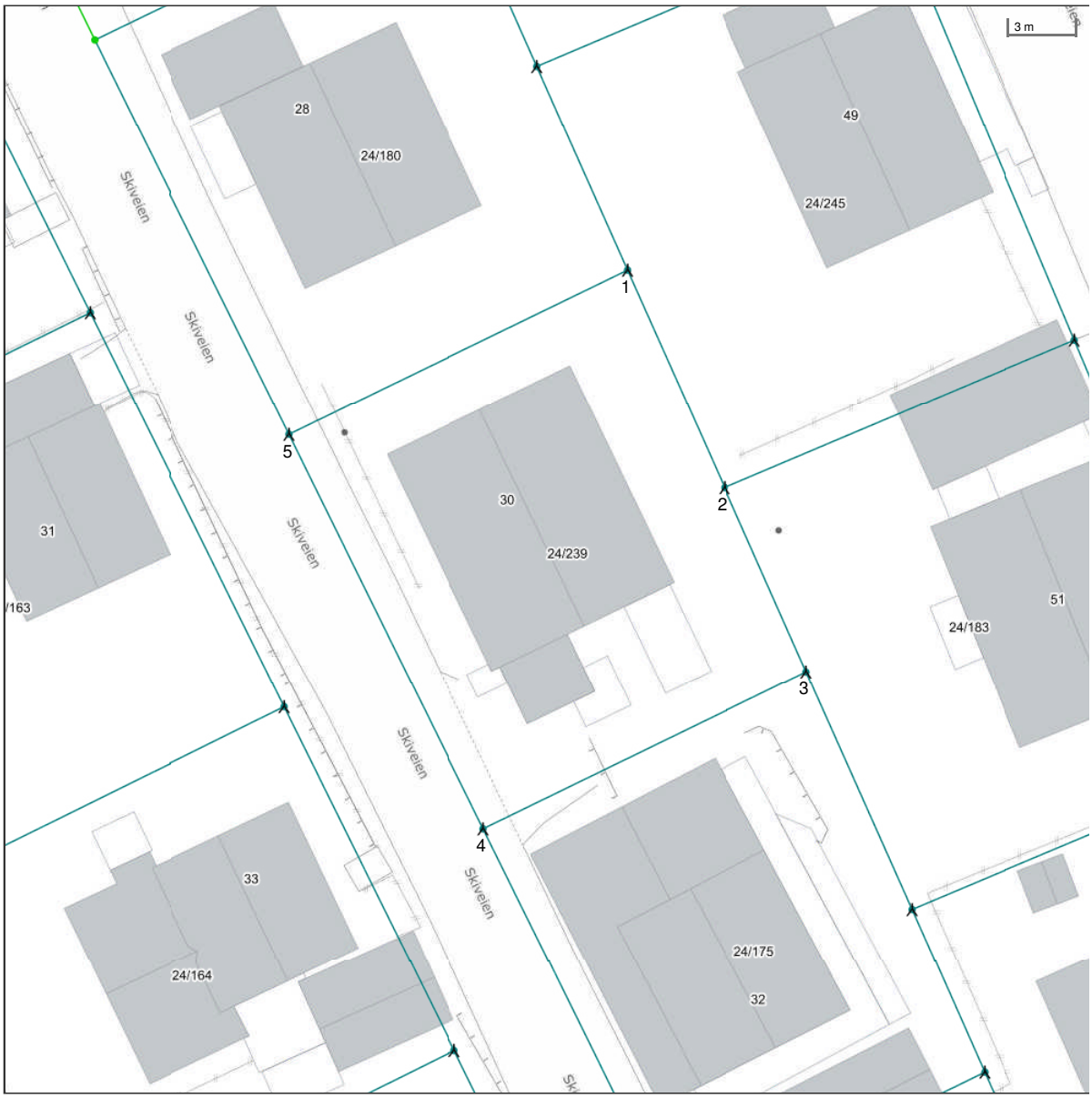
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 22.09.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 24/239//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	334,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7842826,38	**Øst**	378184,27	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7842838,87	378188,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,15	
2	7842828,74	378192,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,85	
3	7842820,2	378195,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,14	
4	7842813,85	378180,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,36	
5	7842832,23	378172,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,99	

Utskriftsdato: 22.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 24/239//



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

Utskriftsdato: 22.09.2026

Oversiktskart for eiendom 5603 - 24/239//



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

Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/239
Adresse: Skiveien 30
Utskriftsdato: 22.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/239
Adresse: Skiveien 30
Utskriftsdato: 22.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



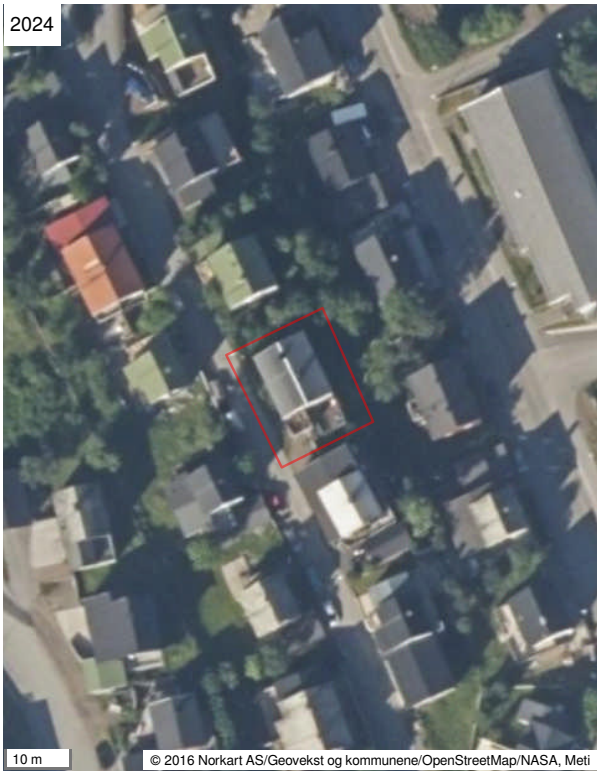
Utskriftsdato: 22.09.2026

Ortofotorapport for eiendom 5603 - 24/239//

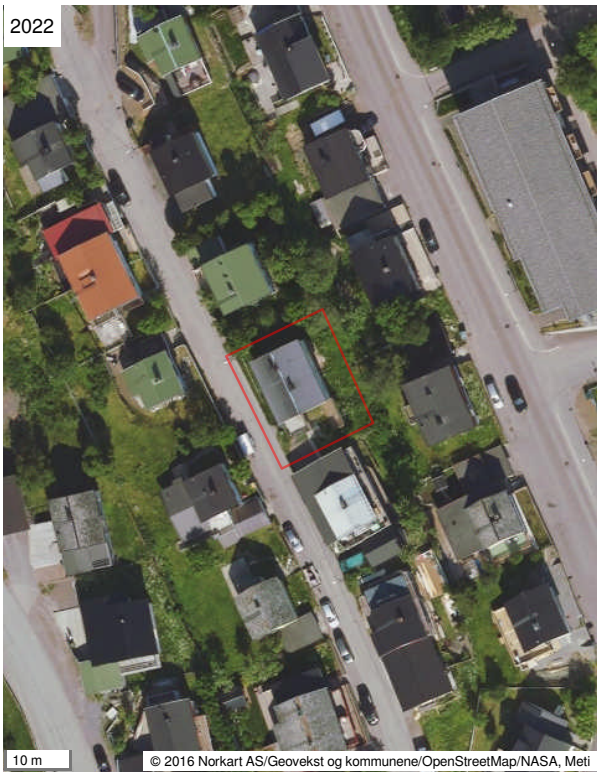


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg

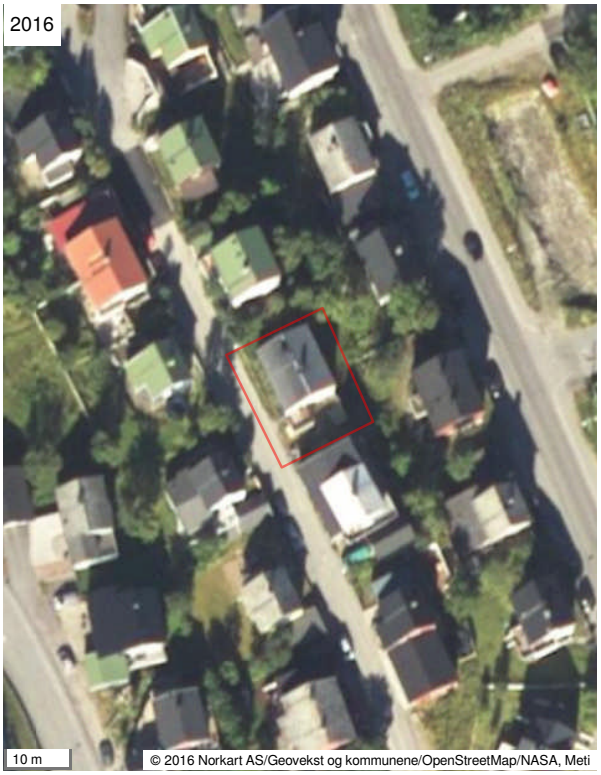

2024
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


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

Vedlegg


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


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


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

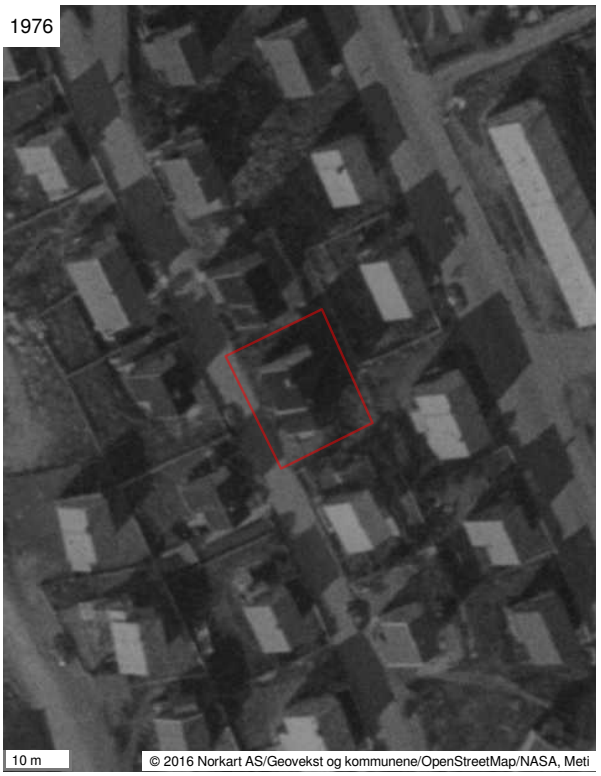

2010
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Vedlegg

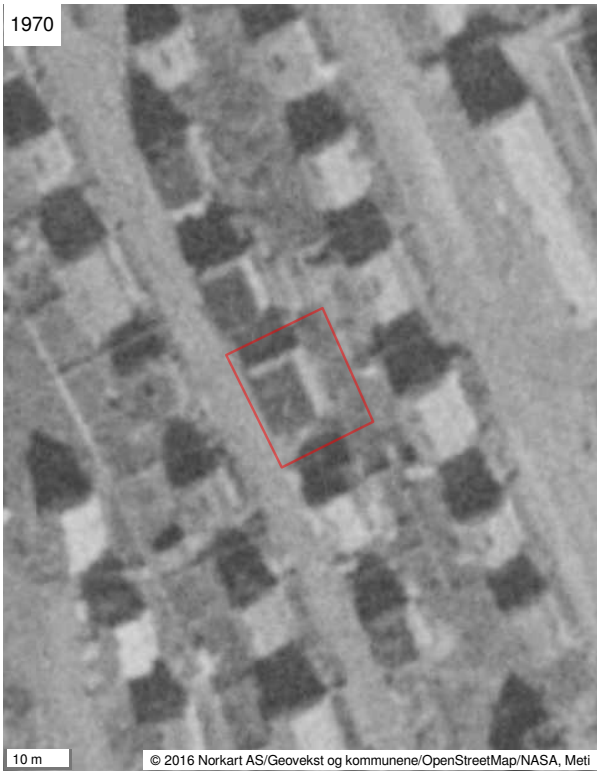

2009
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2008
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2004
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1976
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Vedlegg


1970
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1946
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Festekontrakt

for
tomt til bolig/fritidsformål

Hammerfest kommune bortfester herved en tomt av kommunens grunn i Hammerfest

til: Jens Egil Nibe

Tomtens størrelse 335 m² med festeavgift kr 0,55 pr. m2/år 184,-

Tomten har betegnelsen Skiveien 30 g.nr. 4, b.nr. 139

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Tomten overtas i den stand den befinner seg.
2. Festetiden er 80 år regnet fra 20. november 1986
   Festeren har rett til å pantsette festeretten og de byggverk han har eller får på tomten, så langt ikke annet følger av lov eller avtale om at festeretten ikke kan overføres.
   Festeretten kan bare pantsettes sammen med de byggverk festeren har eller får på tomten.
   Så lenge lån hviler på husene skal:
   a) tomten ikke kreves ryddiggjort
   b) långiveren i tilfelle festeledighet ha rett til i samråd med kommunen å anta ny fester på samme vilkår som før, for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
3. Ved festerens og/eller ektefellens død har livsarvingene rett til å fortsette leieforholdet på samme vilkår den gjenværende del av festetiden.
4. Innfestnings- samt festeavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.
5. Hvis innfestningsavgift og/eller grunnleie ikke er betalt innen 3 - tre - måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten søksmål og dom etter forutgående innkalling til forliksrådet, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet.
6. Hvis bebyggelse av tomten ikke er påbegynt innen 1 - ett år etter at kontrakten er sluttet, kan kommunen betrakte festet som brutt.
7. Festeretten er forbrutt om festeren utnytter tomten i strid med gjeldende lov og forskrifter.
8. Overdragelse av festekontrakten (med påstående byggverk) kan ikke finne sted uten samtykke av kommunen.
9. Festeren skal rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser om bybyggelse m.m.
   Festeren kan pålegges å holde tomten forsvarlig inngjerdet.
10. Avståes tomten, eller noen del av den, på grunn av lovens bestemmelser til offentlig (statens eller kommunens) bruk, får festeren bare erstatning med forholdsvivs avslag i festeavgiften hvis tomten ikke er bebygget.
    Er tomten bebygget, får festeren ytterligere erstatnig kun for de inngrep som måtte bli gjort i bygninger eller andre permanente lovlige innretninger som er etablert på tomten.
11. Med festet følger ingen rettigheter utenfor den festede tomten.
12. Festeren er forpliktet til å betale refusjon for kommunens utgifter til anlegg av vei, vann og kloakk, etter de regler som gjelder til enhver tid.
13. Festeren er forpliktet til, på kommunens forlangende, å tillate anlegg av ledninger for vann, kloakk, elektrisitet og telefon over tomten mot erstatning for skade som blir forvoldt.
14. Når festet opphører av hvilken som helst grunn, skal festeren fjerne husene og rydde tomten innen 6 - seks - måneder etter festets opphør. I motsatt fall tilfaller alle bygninger og innretninger på tomten kommunen.
15. Såfremt ikke annet er bestemt, gjelder lov om tomtefeste av 30. mai 1975 nr. 20.
16. Festeren bærer alle utgifter i forbindelse med utferdigelse, stempling og tinglysning av kontrakter.
    Festeren bærer også utgiften til kart- og oppmålingsforretning og tinglysning av denne.
17. Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer som hver av partene beholder 1 - ett - av.

Hammerfest, den 20. november 1986

HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØREREN

Hammerfest kommune

fester *bortfester*

67

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

SKIVEGEN 30.

(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Fredag den **26. september** 1958 ble det holdt kart og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: **Skivegen 30** (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av **Hammerfest kommune**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen
i overvær av kartvitne **A. Bergland.**
Ved forretningen møtte:1)
Anton Dahl Jensen som er tildelt Skivegen 30.
Nabo Peder Henriksen for Skivegen 28.
Nabo Halvdan Kvalvik for Skivegen 32.
Nabo Johan Sönvissen for Idrettsvegen 49.
Nabo Torbjörg Jensen for Idrettsvegen 51.
For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

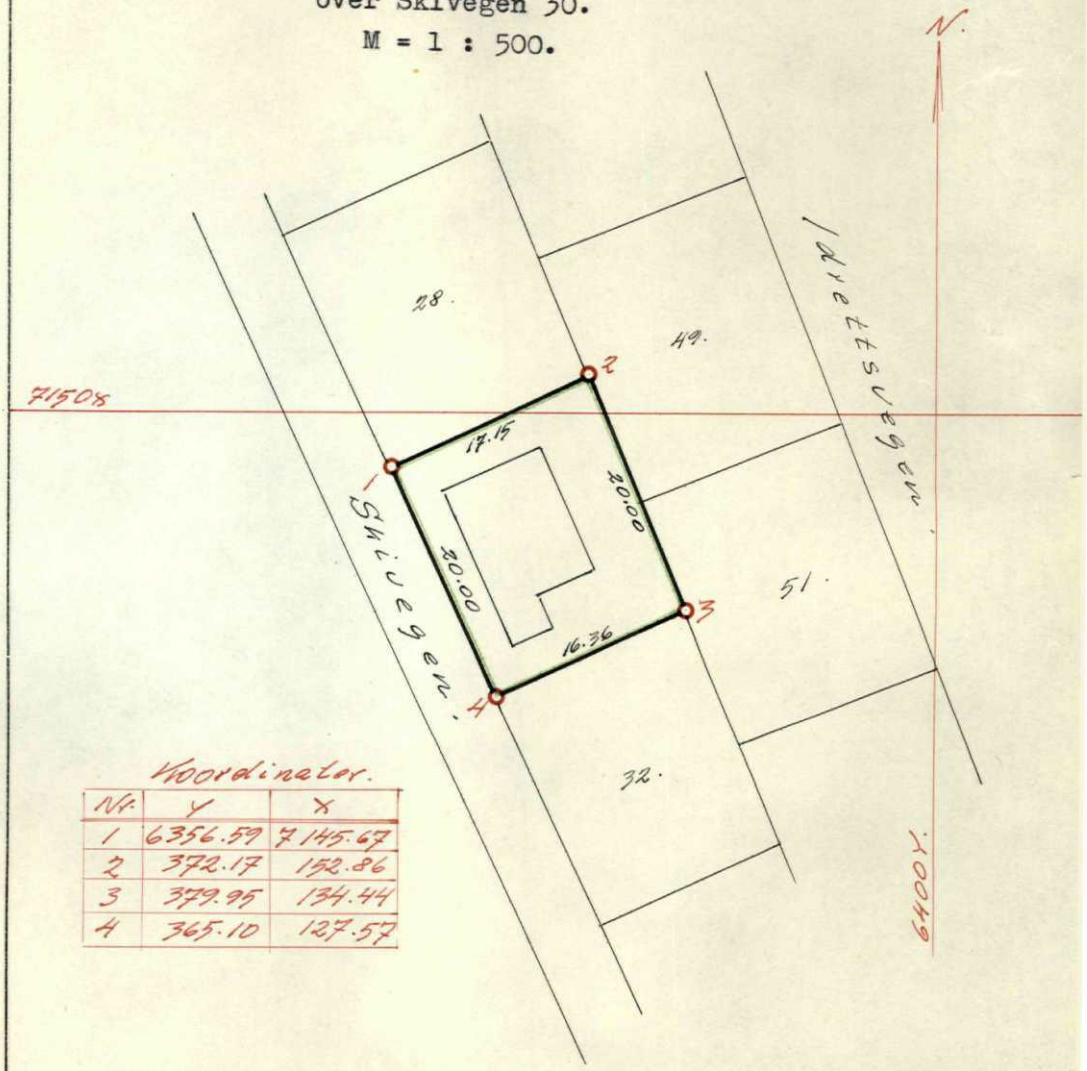
[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist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

Grensene fantes mot n.v. 17,15 m., mot ö. 20,00 m.,
mot s.ö. 16,36 m., mot s.v. 20,00 m.
Arealet er beregnet til 335 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen Sluttet.

A. Bergland.
kartvitne.

Framnes-Hansen.
oppm.sjef.

K A R T
over Skivegen 30.
M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	6356.59	7145.67
2	372.17	152.86
3	379.95	134.44
4	365.10	127.57

Påtegning: [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 2542 den 10/11 1959
Ført inn i grunnboken / personregisteret
mskr. nr. 1387
Heftelser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260175 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Skiveien 30, 9603 Hammerfest
Gnr. 24, Bnr. 239, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no