

Velkommen til

Sukkertoppen 1, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sukkertoppen 1
9603 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 350 000,-
Omkostninger	kr	84 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 434 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1973
BRA/BRA-i	178 / 178 m²
Soverom	4

Energimerke 

Velkommen til Sukkertoppen 1! En innholdsrik enebolig med separat leilighet i kjelleren, som gir gode muligheter for utleie.

Eneboligen ligger i det etablerte og familievennlige nabolaget Gratishaugen/Blinken, med nærhet til skog og mark. Hoveddelen har en praktisk planløsning med tre soverom og stue med store vindusflater fra 2020. Leiligheten i kjelleren har egen inngang, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom. Dette er en bolig med en fleksibel romløsning som passer for mange, enten man ønsker ekstra plass for familien eller gode leieinntekter.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sukkertoppen 1, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 446, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 350 000,-
Omkostninger	kr	84 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 434 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 451 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 83 750,-

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 84 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 27 432.9,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn, festeavgift og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 178 m²
BRA totalt: 178 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Etasje: 92 m²,
Kjeller: 86 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 561 m² på festet tomt.
Iht. målebrev datert 06.01.1976 av Hammerfest kommune.

Festet tomt som ligger i skrånende terreng. Tomten er i hovedsak en naturtomt med gress og noe beplantning. Det er registrert gjerdeinnretninger på deler av tomten.

Festeavgiften er kr 589,- pr. år. Festetiden er 80 år, regnet fra 02.07.1997. Bortfester er Hammerfest kommune. Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden. Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester. Kjøper overtar festekontrakten med de rettigheter og forpliktelser som følger av denne.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Drenering og fuktsikring av grunnmur ble fornyet i ca. 2016. Det er observert grunnmurspapp med kantlist. Det er ikke drenert på nedsiden av huset da denne ligger over bakkenivå.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Terrengforhold:
Boligen står på skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og årstall.
Bortfester: Hammerfest Kommune

Byggeår
1973 ifølge innflyttingstillatelse

Innhold
Enebolig fra 1973 over to plan, som er romlig delt inn i en hoveddel og en leilighet. Boligen består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 92 m²: Vindfang, gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue, og tre soverom.

Kjeller
BRA-i 86 m²: Vindfang, gang, trapperom, gang 2, vaskerom, bad, stue/kjøkken i åpen løsning, ett soverom og fem boder.

Det er en terrasse/platting ved inngangspartiet til leiligheten i kjelleretasjen.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 15.06.1970. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder: I kjeller er 2 delt vaskerom gjort om til et rom, samt at 2 delt bod er gjort om til en bod. I hovedplan er det ingen endringer. På original tegninger er boligen tegnet med flatt tak, men den er bygget med saltak. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Enebolig fra 1973 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr, oppvaskmaskin og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak. Kjøkkenet ble utført på midten av 2010-tallet. Det er påvist skader på overflater og innredning utover normal slitasjegrad, og det mangler lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Kjøkken kjeller:
Kjøkkeninnredningen i kjelleretasjen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er plass til frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og det er installert komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak. Kjøkkenet ble utført på midten av 2010-tallet. Det er påvist skader på overflater og innredning utover normal slitasjegrad, og det mangler lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Bad 1. etasje:
Badet ble fullstendig oppgradert i 2026. Vegger har baderomsplater og gulvet vinylbelegg. Innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Speilskap med noen fuktskjolder. Naturlig ventilering. Her er ny veggmontert baderoms ovn til oppvarming.

Bad kjeller:
Badet i kjelleretasjen er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremlagt. Badet har et betydelig oppgraderingsbehov.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet i kjelleretasjen er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremlagt. Vaskerommet har et betydelig oppgraderingsbehov.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet har naturlig avtrekk.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, belegg og teppegulv. I rom under terreng er gulvet av betong med belegg.
Vegger: Trepanel, malte plater, betong og strie. I rom under terreng er veggene av plater, panel og betong/mur.
Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betongdekke.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med sotluke/feieluke. Det er ikke montert vedovn i huset.

Innvendige trapper:
Boligen har en innvendig malt tretrapp.

Innvendige dører:
Boligen har eldre finèrdører innvendig.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er registrert omfattende irr, korrosjon og tegn til lekkasje på vannrør og koblinger, spesielt ved tilkobling til toalett og ved varmtvannsberederne.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast. Det er etablert stakeluke i innkassing på soverom i kjeller.

Ventilasjon:
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Begge kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak. Badet i hovedetasjen og toalettrommet har naturlig ventilering. Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler og gjennomføringer, og antydning til lekkasje på nesten samtlige veggventiler.

Varmtvannstank:
Boligen har to varmtvannstanker på 144 liter hver, fra 1985. Begge berederne har overskredet sin forventede tekniske levetid. Det er registrert irr på rør og tilkoblinger.

Elektrisk anlegg:
Boligen har 2 sikringsskap fra byggeår med åpne føringer. Det er byttet til automatsikringer i begge skap, i kjelleretasjen i 2016. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet i 2016. Det anbefales at anlegget sjekkes av elektriker da det ikke foreligger full historikk.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik knyttet til brann i det elektriske anlegget. Radonmåling er utført på 2010-tallet uten funn av forhøyede verdier.

Lagring:

Det er fem boder i kjelleretasjen.

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:

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannsberederne er fra 1985 og har overskredet sin forventede tekniske levetid med betydelig margin. Det er registrert irr på rør og tilkoblinger til varmtvannsberederne. Det er økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt på grunn av alder.

- Kjeller Bad - Generell: Våtrommet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre overflater med skader og manglende fuger. Ingen tetting under plater.

- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert større hull i vegg og noe forhøyede fuktverdier.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er observert mose og slitasje på taket på nedsiden. Taktekking på overbygg til leilighet er ikke fagmessig utført. Mose holder på fuktighet og kan over tid skade takpappen.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Vann fra nedløp kan skade nærliggende konstruksjoner.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Det er værslitt og oppsprukket trevirke og trepaneler. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn ikke tørke opp, noe som skaper forhold for råtesopp og muggvekst.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det var ikke mulig å sjekke hele loftet da det ikke var forsvarlig å balansere på bjelker. Det ble observert spor av reir i lufteventil på befaringsdagen.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punkterte eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Ett vindu har klemt pakning og ett vindu har antydning til lekkasje. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Beslag under dør mangler og dør er satt inn skjevt. Manglende beslag kan føre til at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen.

- Utvendig - Dører (2): Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Beslag under dør er skadet og det er avflasset maling grunnet manglende vedlikehold. Manglende beslag og malingslag kan føre til at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Plattingen har manglende vedlikehold og fall inn mot overbygg til inngangsdør. Manglende vedlikehold kan føre til vekst av sopp og råte, og fall inn mot inngangsparti kan medføre at vann trenger inn i konstruksjonen.

- Utvendig - Utvendige trapper: Avvik fra dagens krav til rekkverkshøyde og spileavstand.

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er sprekker i overganger og på vegg, manglende malingslag på vegger i trapperom og generelt slitte overflater med behov for vedlikehold.

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn (kjeller): Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet, og mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Vaskemaskin står foran sotluke.

- Innvendig - Innvendige trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Det er avvik fra dagens krav til rekkverkshøyde og spileavstand. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte innvendige dører har en del slitasje. Det er slakk i de fleste dørvriderne, noen dører sitter skjeve, og det er generelt riper, skader og malingssøl på dører og dørkarmer.

- Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Vinduet i badet er plassert i den definerte våtsonen. Det er montert et dusjkabinett som skjermer vinduet mot direkte vannbelastning, men vinduets tilstand er preget av høy alder og slitasje. Det registreres avflasset maling i treverket. Det er økt risiko for fuktopptak i treverket ved kondensdannelse.

- Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er ikke mulig å måle fall til topp sluk på grunn av dusjkabinett. Fall fra dørterskel til dusjkabinett er 13 mm.

- Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Sluket er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er dermed ikke kontrollert om slukmansjett og membran er korrekt utført, eller om det er ansamling av hår og smuss.

- Etasje Bad - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

- Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er en sårskade i benkeplate ved vask, skade på dekkside mot oppvaskmaskin og manglende fugemasse mellom benkeplate og vegg.

- Etasje Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenventilatoren fungerer som tiltenkt, men er over 10 år gammel og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Kjeller Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Benkeplate har svulmet litt opp i underkant mot vegg, og det mangler fugemasse mellom benkeplate og vegg.

- Kjeller Stue/kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenventilatoren fungerer som tiltenkt, men er over 10 år gammel og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk. Mekanisk avtrekk kreves for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert omfattende irr, korrosjon og tegn til lekkasje på vannrør og koblinger, spesielt ved tilkobling til toalett og ved varmtvannsberederne. Utstyret bærer preg av manglende vedlikehold og har passert sin forventede levetid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. En luke i innkassingen på soverommet i leiligheten lot seg ikke åpne.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler og gjennomføringer. Det er antydning til lekkasje på nesten samtlige veggventiler. Vann og fukt kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er observert enkelte tynne vertikale riss i grunnmur og en større sprekk i grunnmuren på enden av grunnmuren på nedsiden av huset. Rissene vurderes som stabile setningsriss som er normale ut fra boligens alder og konstruksjon, men videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse.

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Tomteforhold - Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold: Gjerdet er defekt med omfattende råte- og bruddskader og har ingen funksjonell verdi i dagens stand.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kjeller Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende

konstruksjoner. Tilstøtende rom er et vaskerom og utvendig grunnmur.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom er et bad og kjøkkeninnredning.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens krav, åpninger mellom trinn er større enn dagens krav, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverk utvendige trapper: Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, og rekkverkshøyder er under dagens krav.

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. 1: Lekkasje på bad i hovedetasjen i september 2025. Forsikringssak ble utbedret i løpet av 2025/2026 og fullført i februar 2026. Arbeidet omfattet skifte av vegger, gulv, isolasjon, nye baderomsmøbler, ny dusj, uttak til vaskemaskin lagt til og ny varmeovn.

Pkt. 5: Taktekking utført i 2002. Arbeidet inkluderte papp på taket og takhatt.

Pkt. 11: Dreneringsarbeid er utført av firma på deler av boligen. Gravd på oversiden og begge kortsidene. Ikke på nedsiden av boligen. Årstall er ukjent.

Pkt. 23: Skifte av sikringer til automatsikringer i underetasjen i 2016. Også skiftet til automatsikringer oppe, men ukjent årstall.

Pkt. 30: Egen utleieleilighet i kjeller med egen inngang. Utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 31: Boligen består av flere selvstendige boenheter. Alle boenheter er godkjent av kommunen.

Pkt. 32: Radonmåling gjort på 2010-tallet. Ikke funn av forhøyede verdier.

Pkt. 38: Skifte av alle vinduer utenom boder og vaskerom, utført av firma, ukjent årstall. Utvendig maling i 2018, to strøk, med skifte av utvendig panel på enkelte punkter. Skifte av varmtvannsbereder, ukjent firma og årstall. Oljetank fjernet, ukjent årstall. Installert komfyrvakt på kjøkken oppe og nede. Skifte av gulv i stue, kjøkken, gang, yttergang og to soverom, samt oppussing av kjøkken både oppe og nede, begge arbeid gjort på midten av 2010-tallet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med takpapp (asfaltbelegg). Taktekking og ny pipehatt ble utført i 2002. Takkonstruksjonen er en saltaksform med W-takstoler i tre. Loftet er uinnredet.

Nedløp og beslag:
Takavrenning består av renner og nedløp i plastbelagt stål og plast.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående og liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 3 store fastkarmvinduer i stue er fra 2020. Noen vinduer er fra 2005. Vinduer på bad og toalett i hovedetasje samt små vinduer i kjelleretasje er av ukjent årstall.

Dører:
Bygningen har en malt hovedytterdør til leiligheten fra 2018 og en malt hovedytterdør i hovedetasjen av ukjent årstall.

Balkonger/terrasser:
Det er en terrasse/platting ved inngangsparti til leiligheten.

Utvendige trapper:
Boligen har en utvendig trapp i stål med gittertrinn.

Beliggenhet
Velkommen til Sukkertoppen 1, en enebolig med en rolig og tilbaketrukket beliggenhet i bydelen Baksalen. Dette er et etablert boligområde, preget av eneboliger og rekkehus, hvor man bor med umiddelbar nærhet til naturen. Fra eiendommen er det kort vei til flotte friluftsområder som gir rikelig med turmuligheter rett utenfor døren, sommer som vinter.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til det meste man trenger. Baksalen skole for 1. til 7. trinn og Tyven barnehage ligger bare noen hundre meter unna. Nærmeste dagligvarehandel for de daglige innkjøpene er også en kort spasertur fra boligen. For et utvidet servicetilbud er det kun en kort kjøretur til Hammerfest sentrum.

Området byr også på organiserte fritidsaktiviteter. Like ved skolen ligger den nye aktivitetshallen, og Hammerfest stadion med fotball- og friidrettsbane er også i nærheten. Gode bussforbindelser fra Blinken gjør det enkelt å komme seg rundt i byen, og Hammerfest lufthavn nås på under ti minutter med bil.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger innflyttingstillatelse for bolig på Sukkertoppen 1, datert 15.11.1973. Tillatelsen ble gitt med krav om utbedring av noen gjenstående arbeider. Kopi av denne følger vedlagt.

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

Oppvarming
Oppvarming i boligen er basert på elektrisitet.

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 E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie
Bolig med to boenheter som fritt kan leies ut.

Radon
Selger opplyser at det er utført radonmåling i 2010-tallet ifølge egenerklæring. Megler er ikke forelagt dokumentasjon.

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

Regulering
Eiendommen er uregulert. Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), vedtatt 19.06.2014. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (område B).

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler så fremst det foreligger. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 841 756,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 367 022,-.

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.

Eier
Svein Daniloff

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2997
Dato: 12.10.1971
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
LÅN AV STATSLÅNEINNRETNING
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

NYE VILKÅR - FESTE
Dagboknr.: 2124
Dato: 14.07.1997
Festetid: 80 år

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2996
Dato: 12.10.1971
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 0,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 0,- 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 18-05-2026 av Tom Andre Hansen i TAT Byggrenovering AS.

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

1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Energiattest
Bygningstegninger
Innflyttningstillatelse
Matrikkelrapport
Målebrev
Grunnkart
Kommuneplankart
Reguleringsplan
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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













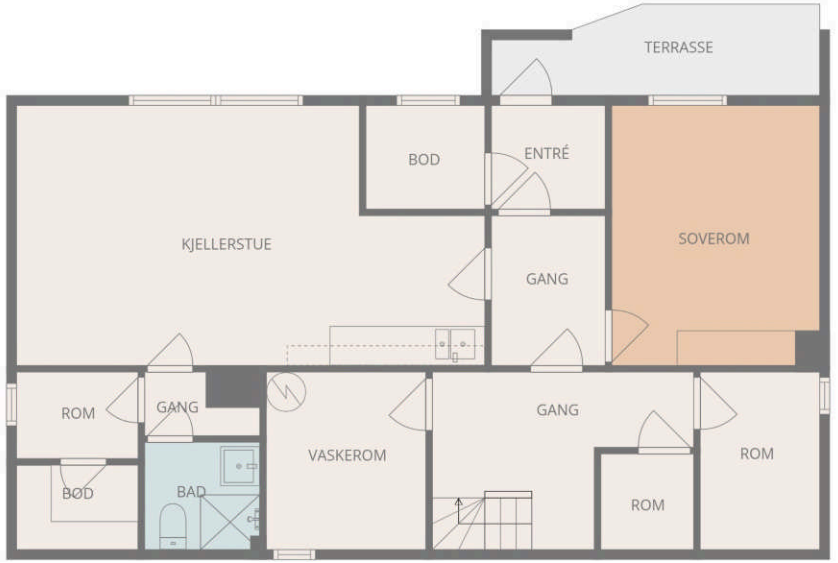




Plantegning



1. etasje



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

SUKKERTOPPEN 1

Nabolaget Gratishaugen/Blinken - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Blinken	Linje 31	3 min, 0.3 km
Hammerfest lufthavn		8 min
Alta lufthavn		1 t 56 min

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.)	8 min
288 elever, 25 klasser	0.7 km
Breilia skole (8-10 kl.)	4 min
264 elever, 24 klasser	2.5 km
Hammerfest videregående skole	7 min
500 elever, 30 klasser	4.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

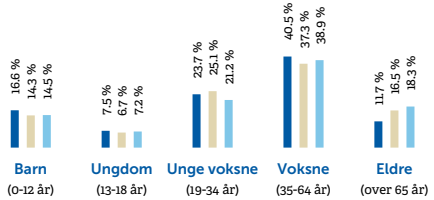
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gratishaugen/Blinken	550	261
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tyven barnehage (1-5 år)	6 min
54 barn	0.5 km
Elvetun barnehage (0-5 år)	20 min
77 barn	1.9 km
Mylingen barnehage (0-5 år)	8 min
38 barn	4.7 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest	4 min
PostNord	0.3 km
Coop Extra Storsvingen	27 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

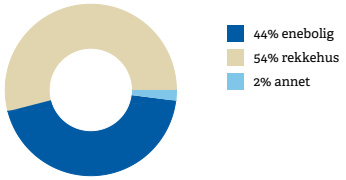
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

idrettsall Nye Baksalen skole	9 min
Aktivitetshall	0.8 km
Baksalen skole	9 min
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
Gym1 Hammerfest	6 min
Feel24 Hammerfest	5 min

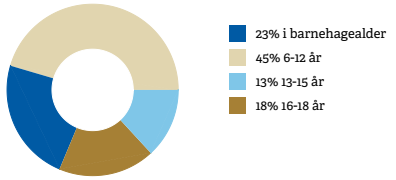
BOLIGMASSE



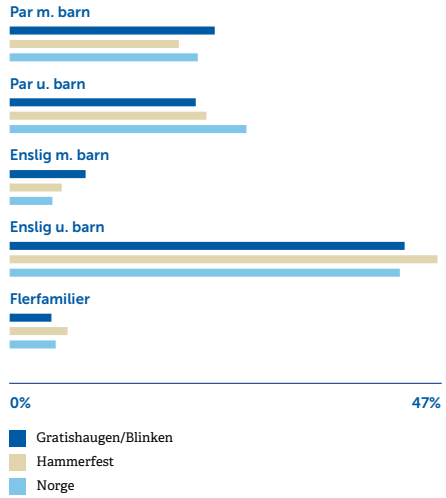
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	6 min
Apotek 1 Hammerfest	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

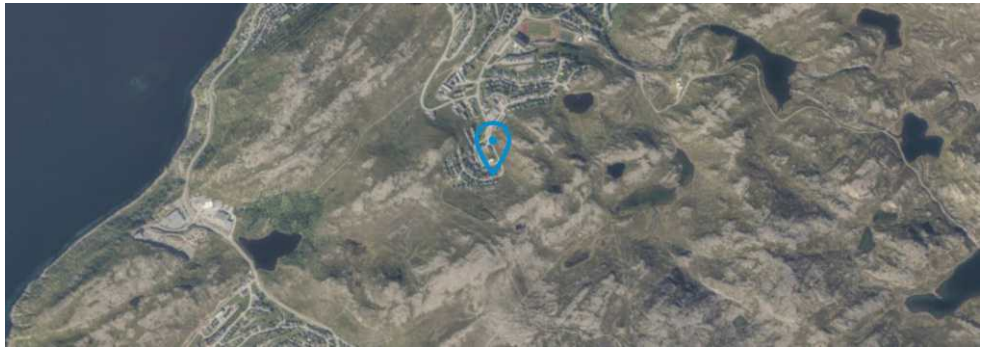


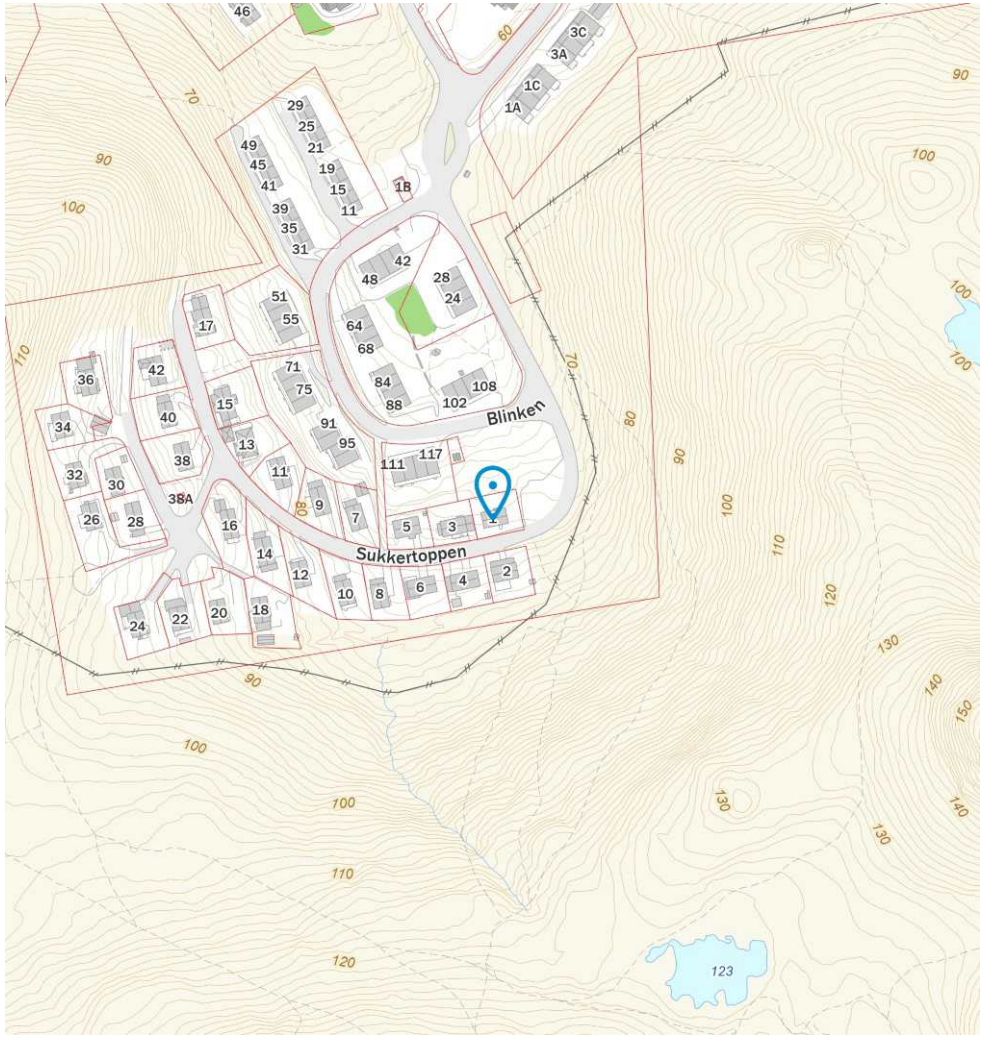
SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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

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

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 24, bnr. 446

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22584-1009 **Referansenummer:** XZ6610

Autorisert foretak: TAT BYGGRENOVERING AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Andre Hansen

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



Rapportansvarlig

Tom Andre Hansen

tom.andre@ma-bu.no
478 21 545

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Egenskaper særlig for varmeisolering, vindsperresjikt og ventilasjon vil være
svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.
Boligen inneholder 1 hoveddel og en leilighet, der det bæres preg av eldre og
manglende vedlikehold de senere år.
1 bad og et vaskerom er eldre og må oppgraderes i sin helhet skal de tilfredsstille
dagens krav til tetthet.
Vann og avløp fra byggeår som fungere men skader kan plutselig oppstå på eldre rørføringer
Noen eldre vinduer som bør vurderes å bytte.
For øvrig henvises det til rapporten som helhet.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taket er av takpapp (asfaltbelegg). Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Selger opplyser om at taktekking og ny pipehatt ble utført i 2002 i egenerklæringsskjema.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål og plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med uinnredet loft.
Begrenset tilgang da det ikke er montert gulv.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer på bad og toalett i hovedetasje samt små vinduer i kjelleretasje er av ukjent årstall.
3 store fastkarmvindu i stue fra 2020.
Bygningen har malt hovedytterdør til leilighet.
Terrasse/Platting ved inngangsparti til leilighet.
Utvendig trapp i stål med gittertrinn.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, belegg og teppegulv.
Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv mot grunn er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen eldre finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.
Nytt belegg på gulv og baderomsplater på vegg.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Selger opplyser at veggplater er fra 2026. Himlingsplater fra byggeår.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot målbart gulv ved dusjkabinett målt til 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ikke målbart da det er dusjkabinett, 13 mm fall fra dør og til dusjkabinett.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Speilskap har noen fuktskjolder.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom er et vaskerom og utvendig grunnmur.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom er et bad og kjøkkeninnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og komfyrvakt.
Kjøkkenet er i følge selger/egenerklæringsskjema utført på midten av 2010 tallet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Selger opplyser at denne går over tak.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Kjøkkenet er i følge selger/egenerklæringsskjema utført på midten av 2010 tallet.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Selger opplyser at denne går over tak.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er 2 stk 144L varmtvannstanker av typen Norema
Boligen har 2 sikringsskap fra byggeår med åpne føringer. Selger opplyser i egenerklæringsskjema at det er byttet til automatsikringer nede i 2016 men ukjent årstall oppe.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Selger opplyser at drenering er utført, men hvilket årstall dette var foreligger det ingen opplysninger/dokumentasjon på.

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Boligen står på skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og ukjent årstall. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type.
Det er registrert gjerdeinnretninger på deler av tomten.

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

Rekkverk anbefales utbedret til dagens krav.
Radonmåling er i følge eier utført på 2010 tallet uten funn av forhøyede verdier, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

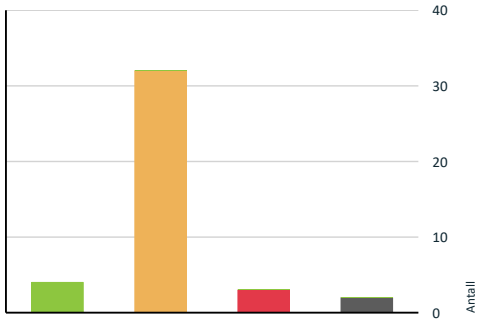
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

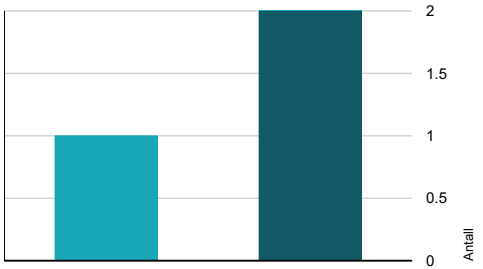
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Renovert vegger, gulv og innredning på bad i hovedetasje i følge selger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er av takpapp (asfaltbelegg). Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Selger opplyser om at taktekking og ny pipehatt ble utført i 2002 i egenerklæringsskjema.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det ble på befarings datoen observert mose på taket på nedsiden.
Taktekking på overbygg til leilighet er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mose holder på fuktighet og kan over tid skade takpappen.
Dette kan medføre at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner.
Det anbefales å få fjernet mose og besiktige taket nærmere, utført av fagperson.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Tak overside



Tak nedside



Tak på overbygg til leilighet

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og
nedløp i plastbelagt stål og plast.

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Vann fra nedløp kan skade nærliggende konstruksjoner.
Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
Det anbefales å lage et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



Nedløp og renner på nedsiden



Nedløp og renner på oversiden



Nedløp på overbygg til leilighet

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vann og fukt kan trekke inn i paneler som er værslitt.
Forholdet kan medføre skade på underliggende bygningsdeler.
Det anbefales å vedlikeholde/bytte ut værslitte trepaneler for å lukke avviket.



Værslitt panel



Værslitt panel

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med uinnredet loft. Begrenset tilgang da det ikke er montert gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke mulig å sjekke hele loftet da det ikke var forsvarlig å balansere på bjelker.
Det ble observert spor av reir i lufteventil på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke loft nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelle behov for utbedring.



Spor av reir i lufteventil



Ikke montert gulv på loft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer på bad og toalett i hovedetasje samt små vinduer i kjelleretasje er ukjent årstall.
3 store fastkarmvindu i stue fra 2020.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

1 vindu med klemt pakning.
1 vindu med antydning til lekkasje, ingen fukt registrert med fuktmåler på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

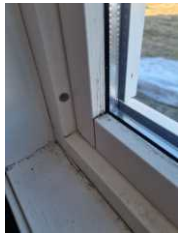
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Tiltak:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.
Dersom forholdet vedvarer kan det medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen.
Det anbefales å undersøke dette nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omgang og behov for utbedring.

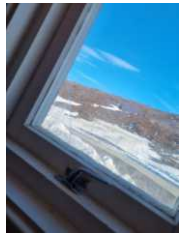
Tilstandsrapport



Antydning til lekkasje



Antydning til kondensering



Sprukket glass



Værslitt i karm og vindu, kledning festet helt ned mot vannbrett

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør til leilighet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag under dør mangler
Dør satt inn skjevt

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende beslag kan føre til at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen.
Forholdet kan medføre behov for utbedring av konstruksjonen.
Det anbefales å montere beslag for å få det tett.



Dørblad går ikke helt inn i karmen



Mangler beslag

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør i hovedetasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Beslag under dør er skadet.
Avflasset maling grunnet manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Manglende beslag og malingslag kan føre til at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen.
Forholdet kan medføre behov for utbedring av konstruksjonen.
Det anbefales å montere beslag samt vedlikeholde døren for å lukke avviket.



Avflasset maling



Skadet beslag under dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/Platting ved inngangsparti til leilighet.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Platting har manglende vedlikehold.
Platting har fall inn mot overbygg til inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Manglende vedlikehold kan føre til vekst av sopp og råte, fall inn mot inngangsparti kan medføre at vann trenger inn i konstruksjonen.
Forholdet kan medføre behov for utskifting av konstruksjonen.
Det anbefales å undersøke nærmere samt vedlikeholde platt med olje/beis og endre fall slik at det leder bort fra inngangsparti.



Værslitte terrassebord og manglende vedlikehold



Platting har fall inn mot overbygg

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i stål med gittertrinn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik fra dagens krav til rekkverkshøyde/spileavstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring til dagens standard, men for å øke sikkerheten anbefales det å forhøye rekkverket og tette åpninger mellom spiler.



Rekkverk for lav



For stor spileavstand

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, belegg og teppegulv. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har himlingsplater.

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

Er en del sprikker i overganger og på vegg.
Manglende malingslag på vegger i trapperom.
Generelt slitte overflater med behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold samt utskiftinger av enkelte overflater.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Sprekk i vegg



Manglende malingslag i trapperom



Himling bad misfarget



Sprekk i panelvegg leilighet

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det registreres en god del knirk i gulv i hovedetasje.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av betongdekke.

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsrapport

Vaskemaskin står foran sotluke.
Det er ikke montert vedovn i huset.

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

Ved montering av eventuell vedovn må ildfast plate monteres under sotluke.



Sotluke

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

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

Avvik fra dagens krav til rekkverkshøyde/spileavstand.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.
• Tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
Spileavstand er såpass stor at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å halvere avstand.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Spileavstand for stor etter dagens krav



Rekkverk for lav etter dagens krav



Trappen trenger vedlikehold.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen eldre finèrdører.

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

Det er slakk i de fleste dørvriderne.
Noen dører sitter skjev og siger opp/igjen.
Generelt riper, skader og malingssøl på dører og dørkarmer.
Noe manglende malingslag på enkelte dørkarmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Lokal utbedring må påregnes.
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørvridere anbefales å justere/skifte.
Dører og dørkarmer anbefales å vedlikeholde/skifte ut.

Tilstandsrapport



Skade på dør



Skade på dørkarm



Malingssøl og skade

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.
Nytt belegg på gulv og baderomsplater på vegg.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Selger opplyser at veggplater er fra 2026. Himlingsplater fra byggeår.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot målbart gulv ved dusjkabinett målt til 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er Ikke målbart da det er dusjkabinett, 13 mm fall fra dør og til dusjkabinett.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Ingen mulighet for måling av fall topp sluk på grunn av dusjkabinett, fall fra dørterskel til dusjkabinett er 13mm.

Konsekvens/tiltak

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



Dusjkabinett står over sluk

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Det er dermed ikke kontrollert om slukmansjett/membran er korrekt utført, eller om det er ansamling av hår og smuss. På grunn av manglende tilgang settes tilstandsgrad ut fra dette usikkerhetsmomentet.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Speilskap har noen fuktskjolder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring



Innredning



Fuktskjolder på speilskap

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Naturlig ventilering

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



Hulltaking er foretatt bak dusjvegg uten å påvise unormale forhold

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





Eldre belegg med begrenset levetid



Eldre overflater med skader og manglende fuger



Ingen tetting under plater.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom er et vaskerom og utvendig grunnmur.

Årstall: 2026

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Vaskerom.



Større hull i vegg.



Fuktmåling med litt forhøyet verdi.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende rom er et bad og kjøkkeninnredning.

Årstall: 2026

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt.
Kjøkkenet er i følge selger/egenerklæringsskjema utført på midten av 2010 tallet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Liten sårskade i benkeplate ved vask.
Skade på dekkside mot oppvaskmaskin.
Manglende fugemasse mellom benkeplate og vegg.
Noe skjevheter på kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Vann og fukt over tid på sårskader kan svelle opp materialer.
Det anbefales å vedlikeholde/skifte ut materialer for å lukke avviket.

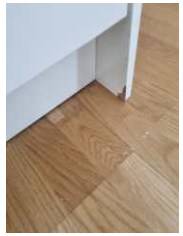
Tilstandsrapport



Sårskade i benkeplate



Skadet dekkside ved oppvaskmaskin



Skadet dekkside ved oppvaskmaskin

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Selger opplyser at denne går over tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren ble funksjonstestet ved befaring og fungerer som tiltenkt. På grunn av alder (over 10 år) er mer enn halvparten av forventet brukstid passert, og tilstandsgrad settes ut fra dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting i nær framtid må påregnes



Eldre vifte hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og komfyrvakt. Kjøkkenet er i følge selger/egenerklæringsskjema utført på midten av 2010 tallet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Benkeplate har svellet litt opp i underkant mot vegg.
Manglende fugemasse mellom benkeplate og vegg.
Noe skjevheter på kjøkkenfronter.
Sokkel under vask fastmontert så fuktmåling er ikke utført under skap til oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vann og fukt over tid kan bryte ned materialer.
Det anbefales å vedlikeholde/skifte ut materialer for å lukke avviket.



Skade på benkeplate



Fastmontert sokkel



Manglende fugemasse mellom benkeplate og vegg

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Selger opplyser at denne går over tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren ble funksjonstestet ved befaring og fungerer som tiltenkt. På grunn av alder (over 10 år) er mer enn halvparten av forventet brukstid passert, og tilstandsgrad settes ut fra dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting i nær framtid må påregnes.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

• Det er irr på rør.

Det er registrert omfattende irr, korrosjon og tegn til lekkasje på vannrør og koblinger, spesielt ved tilkobling til toalett og ved varmtvannsbereder. Utstyret bærer preg av manglende vedlikehold og har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Stor risiko for vannskader. Eksisterende korrosjon svekker materialet og tyder på utette koblinger.
Hele anlegget anbefales kontrollert av fagperson for å avklare omfang og eventuelle behov for utbedring.



Irr på rør



Irr på rør

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Var en luke i innkassingen nede på soverommet i leiligheten, men denne lot seg ikke åpne så det ble ikke påvist noen stakemuligheter.

Konsekvens/tiltak

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Det anbefales å undersøke avløpsrør nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelle behov for utbedringer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Antydning til lekkasje på nesten samtlige veggventiler.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Vann og fukt kan føre til økt nedbrytning av materialer i veggkonstruksjonen.
Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Det anbefales å undersøke ventilene nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



Ventil soverom



Ventil kjøkken



Ventil toalett

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er 2 stk 144L varmtvannstanker av typen Norema

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

• Det er avvik:

Produksjons år på produkt antyder at beredere er fra 1985.
En varmtvannsbereder har en forventet teknisk levetid på 15–20 år
Det er registrert irr på rør og tilkoblinger til varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Varmtvannsberedere er fra 1985. Enhetene har overskredet sin forventede tekniske levetid med betydelig margin. Det er økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt på grunn av alder. Tilstandsgrad settes til TG3 grunnet alder.
Det anbefales å sjekke ut berederne nærmere, utført av fagperson, for å avklare behov for utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Irr på rør og koblinger

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har 2 sikringsskap fra byggeår med åpne føringer. Eier opplyser at det er byttet til automatsikringer oppe og nede i 2016.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I følge eier er det byttet hovedsikringer og byttet til automatsikringer i skap nede og oppe i 2016. Det foreligger samsvarserklæring fra dette.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger full historikk på boligen bør anlegget sjekkes av en elektriker. Avvik kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

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



Sikringsskap leilighet



Sikringsskap hovedetasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering og fuktsikring av grunnmur er i følge eier fornyet i ca. 2016. Det er observert grunnmurspapp med kantlist. Det foreligger ingen formell dokumentasjon eller faglig utførelsesbeskrivelse av arbeidene. Ut fra alder og observasjoner i fuktsøk i underetasje, vurderes tilstanden som god.
Selger opplyser også at det ikke er drenert på nedsiden av huset da denne ligger over bakkenivå.
Det ble på befaringsdagen observert løs klemlist på et hjørne, denne anbefales å feste.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





Løs klemlist

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert enkelte tynne vertikale riss i grunnmur.
Det er observert en større sprekk i grunnmuren på enden av grunnmuren på nedsiden av huset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rissene vurderes som stabile setningsriss som er normale ut fra boligens alder og konstruksjon.
Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.
Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.
Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.
Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse i grunnmur



Riss ved vindu



Tynne riss registrert

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står på skrående terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



Boligen ligger i skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Selger opplyser at i forbindelse med dreneringen så ble også oljetank fjernet og destruert i henhold til krav fra myndighetene, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på at dette er utført.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er registrert gjerdeinnretninger på deler av tomten.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Gjerdet er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gjerdet har omfattende råte- og bruddskader, og har ingen funksjonell verdi i dagens stand. Hele konstruksjonen må påregnes fjernet og erstattet.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk anbefales utbedret til dagens krav.
Radonmåling er i følge eier utført på 2010 tallet uten funn av forhøyede verdier, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Selger opplyser at det ble foretatt radonmålinger på 2010 tallet, i egenerklæringen, uten funn av forhøyede verdier, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

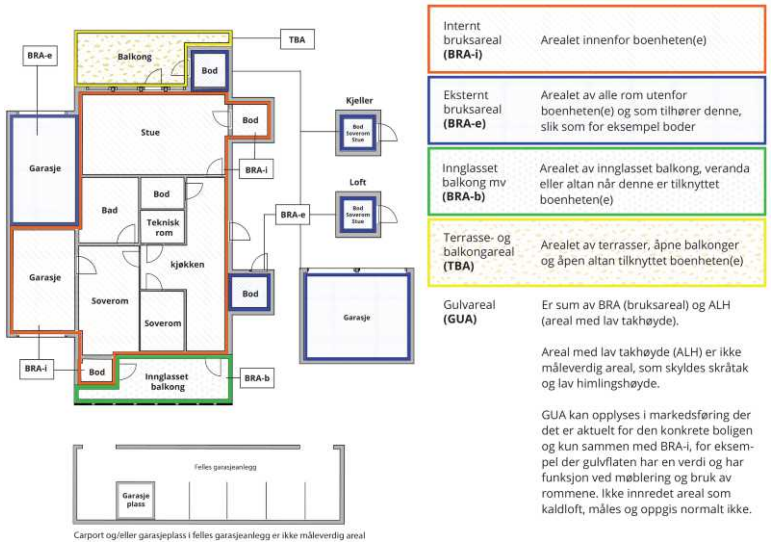
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	92			92	
Kjeller	86			86	
SUM	**178**				
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I følge egenerklæring er badet oppe renovert i 2026 av Rørlegger Berntsen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	163	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Tom Andre Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	446		0	560.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sukkertoppen 1

Hjemmelshaver
Daniloff Svein, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i bydelen Baksalen i Hammerfest kommune, ca. 2 km fra bysentrum. Baksalen er et område etablert med rekkehus og eneboliger. I nærheten har man både barneskole, barnehage, friluftsområder og dagligvarebutikk. Øvrig i bydelen er Hammerfest stadion med fotball- og friidrettsbane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Festet tomt på 561 m2, eiendommen ligger i skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter: Ingen servitutter registrert.

Sukkertoppen 1 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 446
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 10.04.2026 Håkonsund Anneli Eugenia

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

Anneli Håkonsund

Boligen

Sukkertoppen 1
9603 Hammerfest

5603-24/446/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Lekkasje på bad oppe i hovedhus september 2025.
Forsikringssak utbedret i løpet av 2025/2026 og fullført i februar 2026 av Rørlegger Berntsen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Rørlegger Berntsen

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vegger, gulv, isolasjon, nye baderomsmøbler, ny dusj, uttak til vaskemaskin lagt til, ny varmeovn.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

   Firmanavn: Blikk og Ventilasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Taktekking. Inkluderer papp på taket og "takhatt".

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent hvem som har utført arbeid, og hvilket årstall det var. Drenering utført av firma.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Gravd på oversiden og begge kortsidene.
Ikke på nedsiden av bolig.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Gagama Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av sikringer til automatsikringer i underetasjen. Også skiftet til automatsikringer oppe, men ukjent hvilket årstall dette ble utført.

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**

Egen utleieleilighet i kjeller, med egen inngang. Rundt 70 kvm.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Utleieleilighet beskrevet over.

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

• **Ja**

Måling gjort på 2010-tallet.
Ikke funn av forhøyede verdier.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av alle vinduer utenom boder og vaskerom. Ukjent årstall, men utført av firma.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: Dual Eiendom

   Beskrivelse av arbeidet: Utvendig maling. To strøk. Skifte av utvendig panel på enkelte punkter.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1900

   Firmanavn: ?

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av varmtvannsbereder. Ukjent hvilket firma og hvilket årstall.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1900

   Firmanavn: SAR

   Beskrivelse av arbeidet: Oljetank fjernet. Ukjent hvilket årstall.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1900

   Firmanavn: ?

   Beskrivelse av arbeidet: Installert komfyrvakt på kjøkken oppe og nede.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1900

   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av gulv i stue, kjøkken, gang, yttergang og to soverom.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1900

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp kjøkken både oppe og nede. Begge arbeid gjort på midten av 2010-tallet.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

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

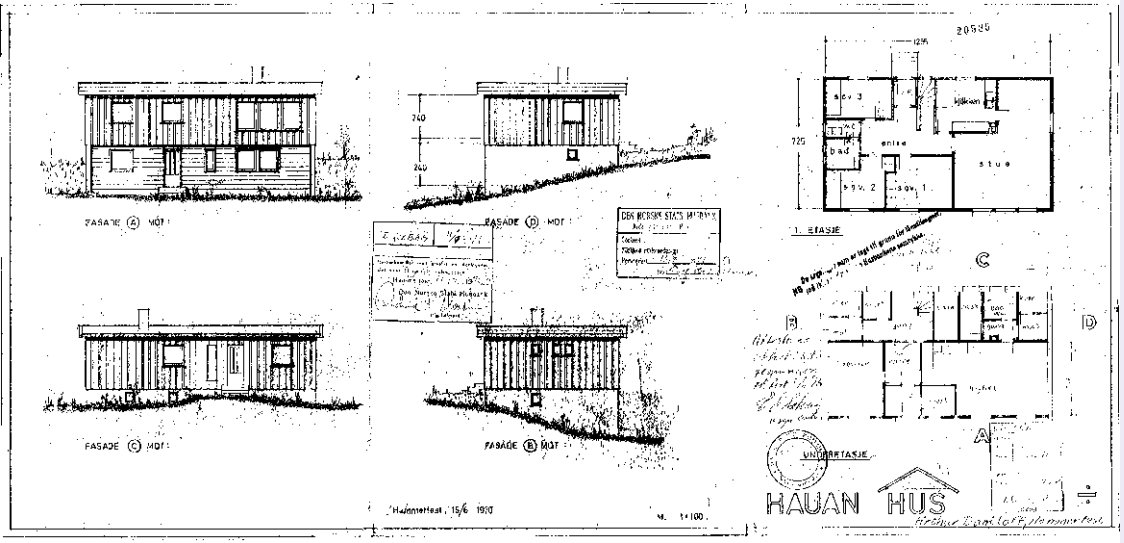
Bolig selges med boligselgerforsikring

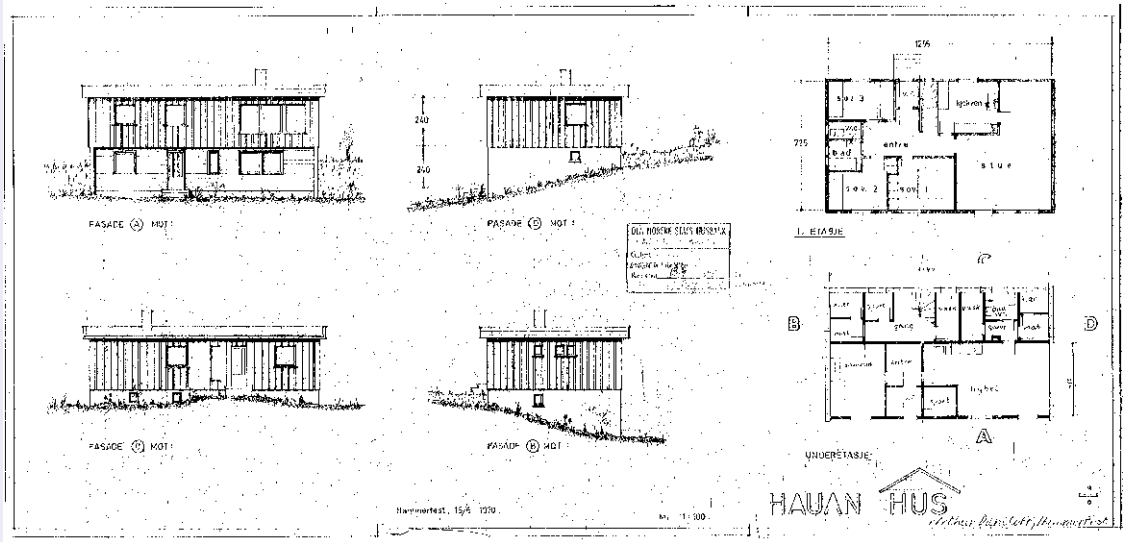
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

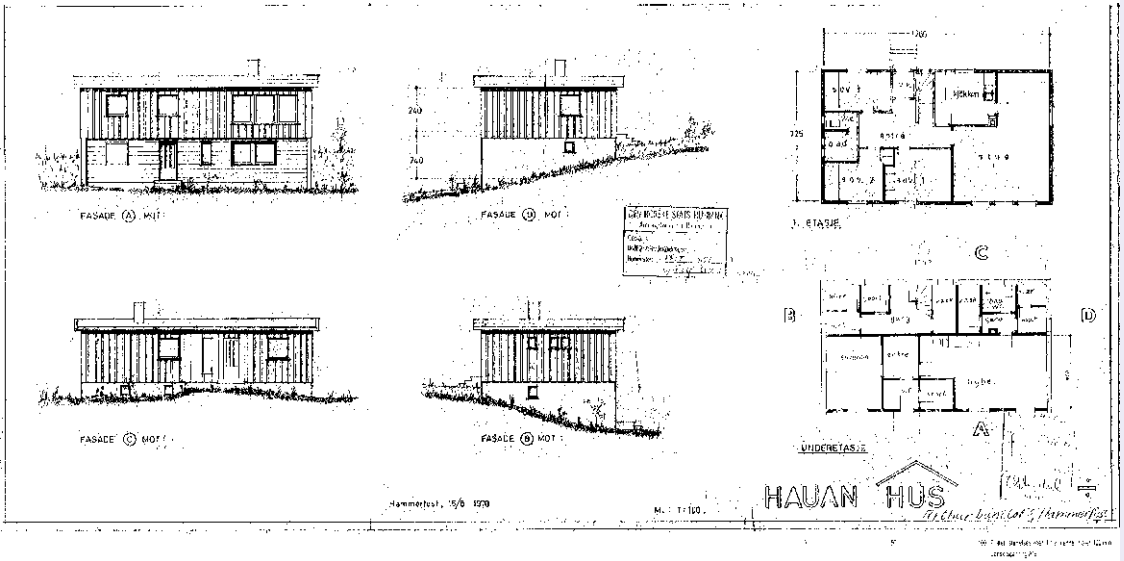
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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


FASADE (A) MOT :
FASADE (C) MOT :
FASADE (D) MOT :
FASADE (B) MOT :
1. ETASJE
UNDERETASJE
HAUAN HUS


FASADE (A) MOT :
FASADE (F) MOT :
FASADE (E) MOT :
FASADE (B) MOT :
1. ETASJE
UNDERETASJE
HAUAN HUS



IE/eos
J.nr. 657/73
Ark. 5030.

15.november,1973.

Arthur Daniloff,
Skippergaten,
9600 HAMMERFEST.

INNFLYTTINGSTILLATELSE - SUKKERTOPPEN 1.

Innflyttingstillatelse gis i henhold til bygningslovens § 99,pkt.2 -3, på betingelse av at brannstyrets- og helserådets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest:

1. Trapp foran inngang mot gate må anordnes.
2. Utvendig puss av sokkel,samt resterende maling av vinduer etc. gjøres ferdig.
3. Beslag på tak males ferdig.
4. Friskluft-tilførsel til bad-W.C - og vaskerom må anordnes,f.eks. med en spalte i dørene.
5. Loftsstige må tilpasses så at den lett kan brukes.
6. Drenskum anordnes som påbudt.

I.Estenstad,
bying.

Erl.O.Sætereng,
bygn.kontr.

Gjenpart:
Hauans Materialhandel A/S, her.
Husbankens Avd.kontor, her.
Brannmesteren, her.
Helserådet, her.

HAMMERFEST KOMMUNE

Dagbok nr. 222 for 76
Hammerfest sorenskriverembete

ORIGINAL **12 262**

MÅLEBREV OVER

SUKKERTOPPEN NR. 1

matr. nr. 2207

Tirsdag den 6. januar 1976 ble avholdt kart- og delingsforretning over Sukkertoppen nr. 1

Forretning er rekvirert av Hammerfest kommune
som har hjemmel til eiendommen.
Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av kartvitne
Oddvar Djupedal

Ved forretningen møtte: For Hammerfest kommune, rådmannen.

Beskrivelse av grensene henvises til kartet.

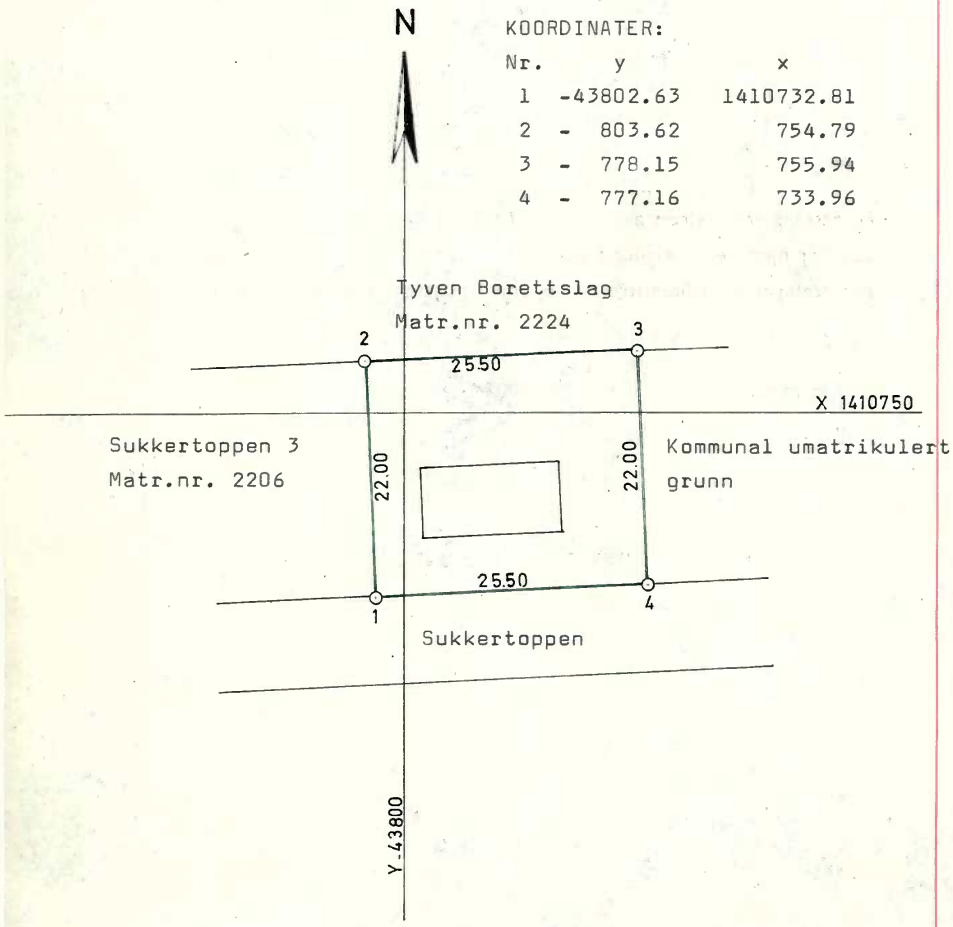
Ingvar Estenstad
Oppmålingssjef

Oddvar Djupedal
Kartvitne

Målebrevskart over Sukkertoppen nr. 1 matr. nr. 2207

Målestokk 1 : 500

Eiendommens areal er 561 m², som er utskilt fra: kommunal umatrikulert grunn



for tinglysningen kr. 30,-
ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriver
nr. 222 den 20/1-76
ført inn i grunnboken
personregisteret
forbehold anmerkes mot ks.
anmerkes

"Sukkertoppen nr. 1" matr.nr. 2207 i Hammerfest kommune, areal 561 kvm.

HAMMERFEST SORENSKRIVEREMBETE

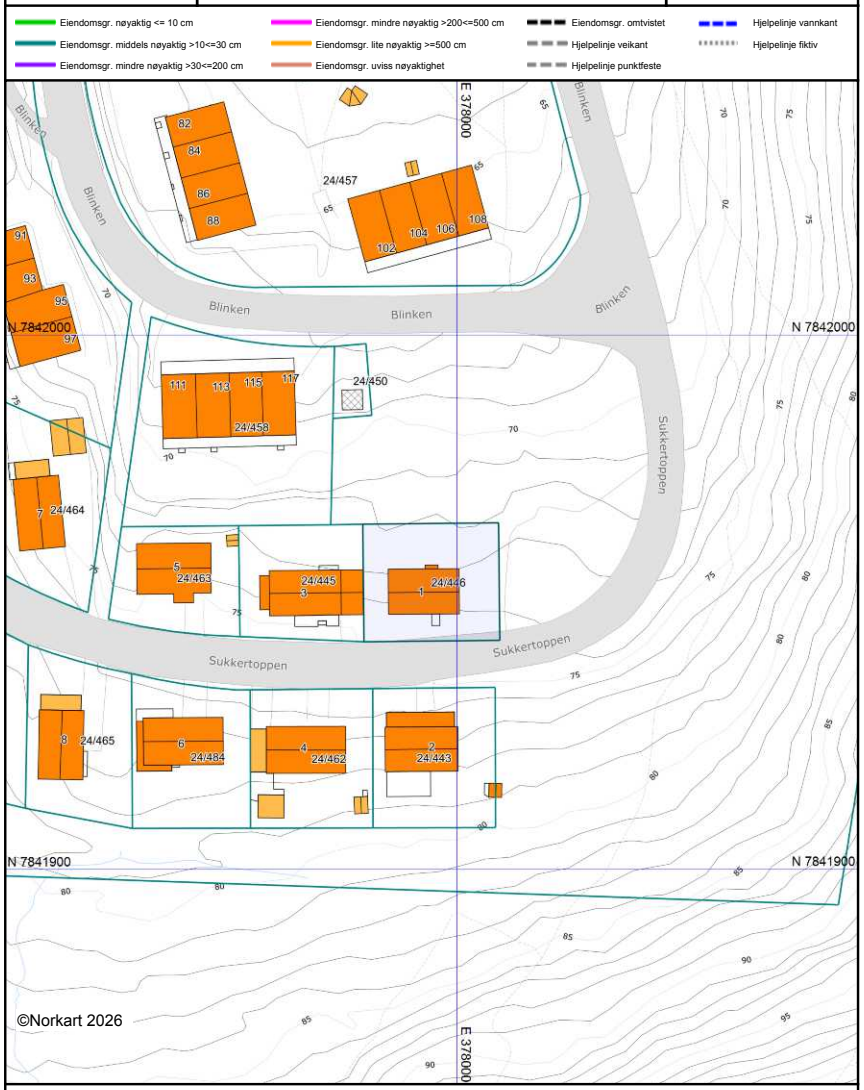
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/446
Adresse: Sukkertoppen 1
Dato: 07.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

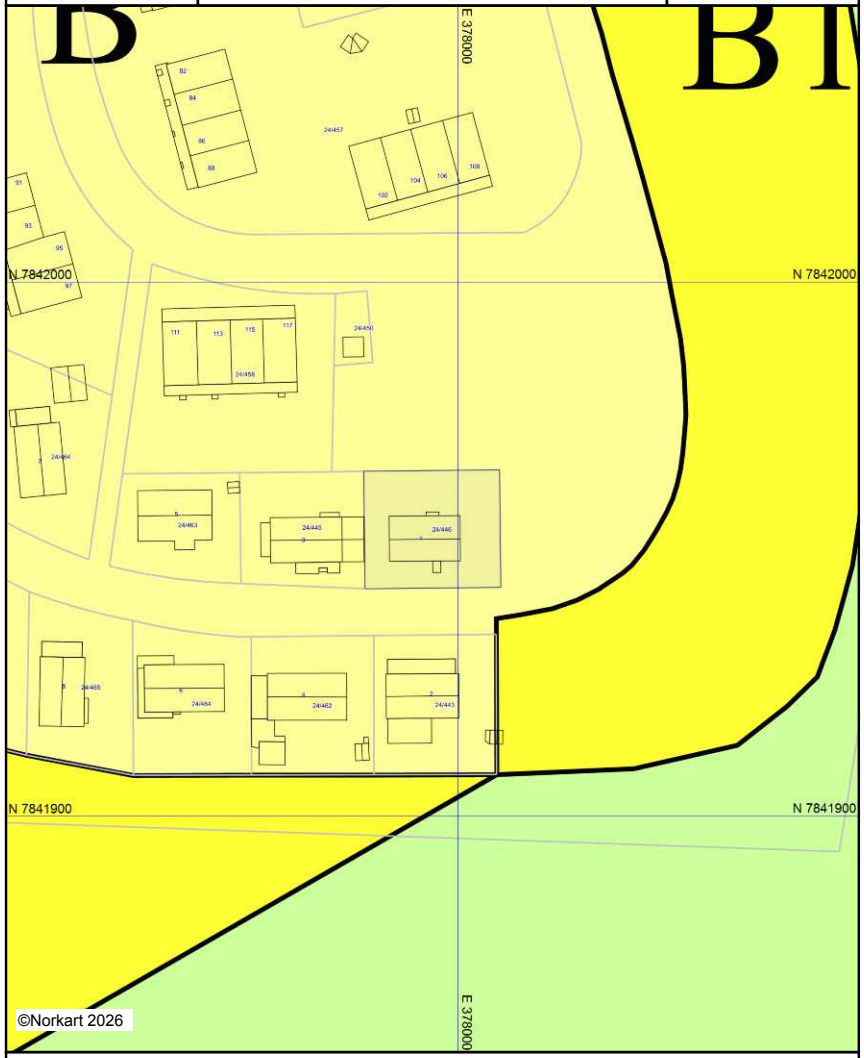
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/446
Adresse: Sukkertoppen 1
Utskriftsdato: 07.04.2026
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



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-24/446

Norkart
Utskriftsdato: 07.04.2026 15:02

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	SUKKERTOPPEN 01 M2207	Beregnet areal	560.7
Etablert dato	12.10.1971	Historisk oppgitt areal	561
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	24/446
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/446
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 4/446/0/0		24/446
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	12.10.1971			24/446

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7841953.73	377995.16	0	Ja	560.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DANILOFF SVEIN F160948*****	Fester (F) 1/1	SUKKERTOPPEN 1 9603 HAMMERFEST	Bosatt (B)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Sukkertoppen 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	205 Blinken	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	192391113		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192391113: 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	192
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	192
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	96
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		04.11.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sukkertoppen 1	H0101	24/446	117,1	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Sukkertoppen 1	U0101	24/446	60,9	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	92	0	92	96	0	96
U01	1	86	0	86	96	0	96

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
2004	HAMMERFEST	24	446		

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
964830533	HAMMERFEST KOMMUNE	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
160948 27594	SVEIN DANILOFF	1/1

4. Festeavgift pr. år

Kr. 589,–

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
80	02.07.97

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester.

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

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i sam-svar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs-ningsrett (sett X)	☒ Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Over-dragelse og pant-settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff-messig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses			

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

9. Underskrifter

Sted, dato: Hammerfest den 02.07.97

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

HAMMERFEST KOMMUNE

Sted, dato: Hammerfest den 02.07.97

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SVEIN DANILOFF

enova

Energiattest



Adresse	**Sukkertoppen 1, 9603 HAMMERFEST**
Dato for energimerking	**18.05.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-296818**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**192391113**
Gårdsnummer	**24**
Bruksnummer	**446**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	**1971**
Bygningstype	**Enebolig med utleiedel**
Bruksareal	**178,0 m²**
Oppvarmet bruksareal	**178,0 m²**
Oppvarmet etasje	**2**
Bygningsmateriale	**Tre**
Oppvarming	**Elektrisitet**
Ventilasjon	**Periodisk avtrekk**

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år: **252,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år: **354,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år: **63 051 kWh**

Sukkertoppen 1, 9603 HAMMERFEST

Detaljering

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

Sukkertoppen 1, 9603 HAMMERFEST

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SUKKERTOPPEN 1

Nabolaget Gratishaugen/Blinken - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Blinken	Linje 31	**3 min** 0.3 km
Hammerfest lufthavn		**8 min**
Alta lufthavn		**1 t 56 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.)	**8 min**
288 elever, 25 klasser	0.7 km
Breilia skole (8-10 kl.)	**4 min**
264 elever, 24 klasser	2.5 km
Hammerfest videregående skole	**7 min**
500 elever, 30 klasser	4.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

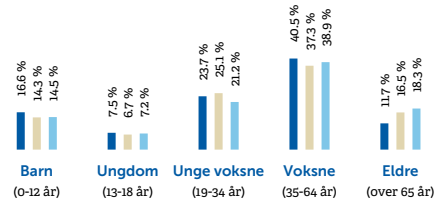
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gratishaugen/Blinken	550	261
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tyven barnehage (1-5 år)	**6 min**
54 barn	0.5 km
Elvetun barnehage (0-5 år)	**20 min**
77 barn	1.9 km
Mylingen barnehage (0-5 år)	**8 min**
38 barn	4.7 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest	**4 min**
PostNord	0.3 km
Coop Extra Storsvingen	**27 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

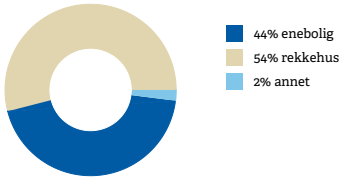
TRAFIKK

Lite trafikk 89/100

SPORT

idrettsall Nye Baksalen skole	**9 min**
Aktivitetshall	0.8 km
Baksalen skole	**9 min**
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
Gym1 Hammerfest	**6 min**
Feel24 Hammerfest	**5 min**

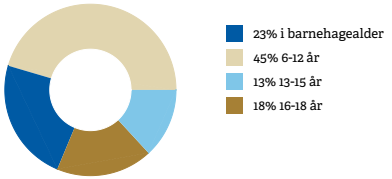
BOLIGMASSE



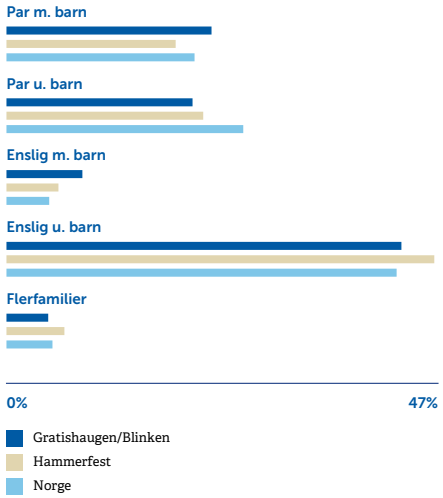
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**6 min**
Apotek 1 Hammerfest	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



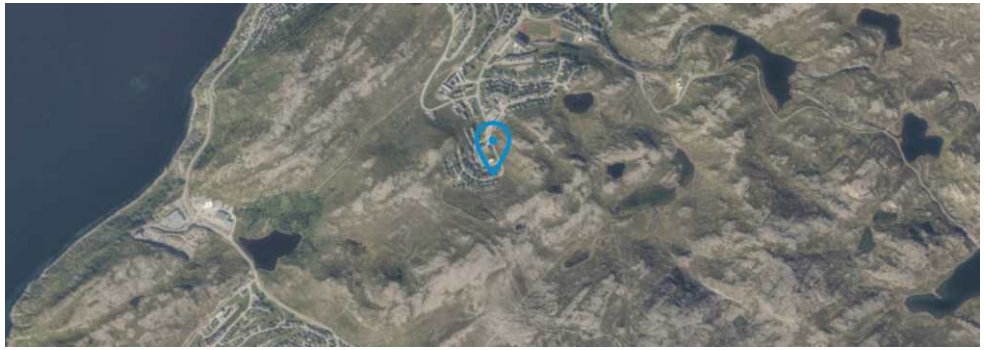
FAMILIESAMMENSETNING

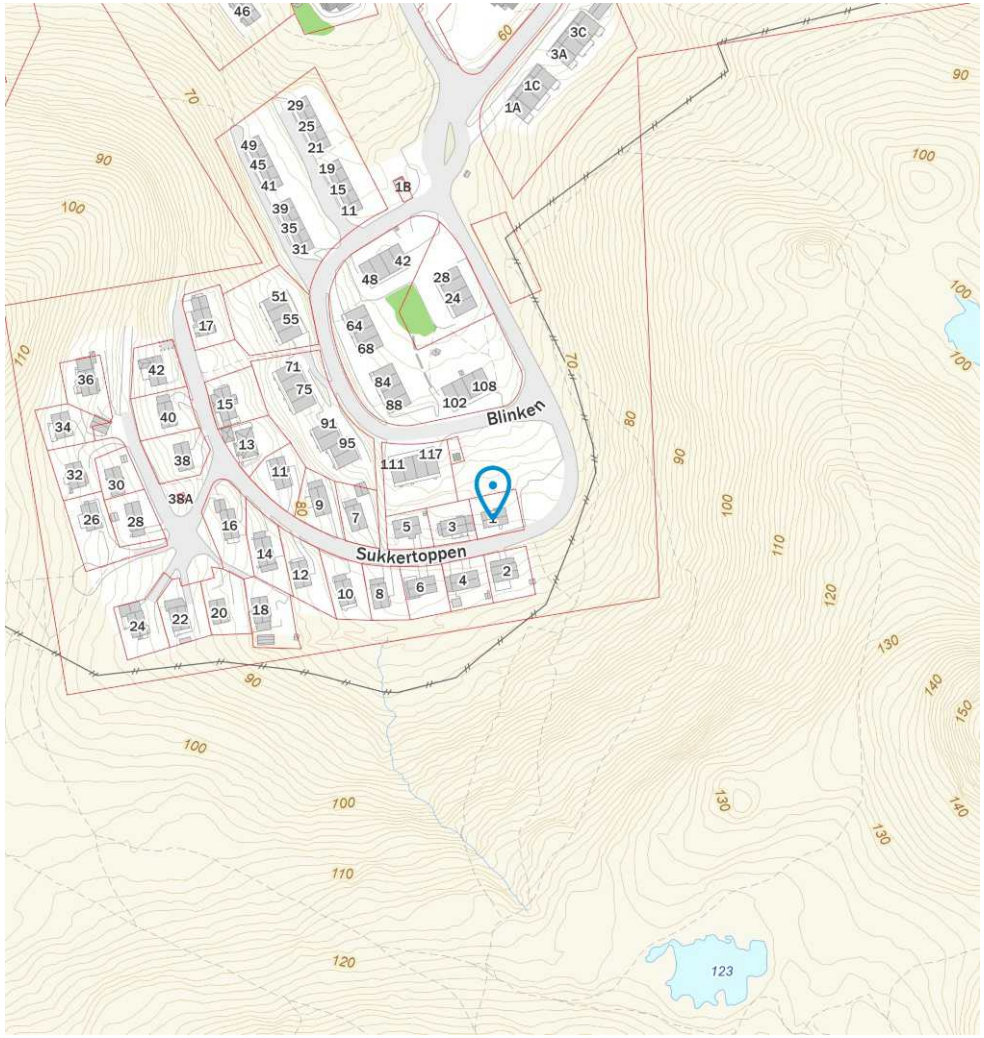


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**24%**	**33%**
Ikke gift	**65%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260051 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Sukkertoppen 1, 9603 Hammerfest.
Gnr. 24, Bnr. 446, Hammerfest kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 4260051
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.05.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no