





Velkommen til

Myrveien 14
9612 Forsøl

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Myrveien 14
9612 Forsøl

Velholdt og pen enebolig med dobbelgarasje, uthus og utebod | Stor tomt | 2 stuer, 2 bad og 5 sov

Innholdsrik enebolig over to plan med familievennlig planløsning, beliggende i rolige og etablerte omgivelser i Forsøl. Eiendommen ligger i et barnevennlig område med kort gangavstand til skole, barnehage og bussholdeplass. Den store eiertomten byr på romslig gressplen, fine uteområder og en stor veranda med utgang fra stuen. På tomten finner du også en frittliggende dobbelgarasje fra 2006 med innlagt strøm, samt uthus og utvendig bod. Taket ble tekket med Powertekk i 2020, og samme år ble deler av fasaden oppgradert med ny kledning og nye vinduer. Innvendig møtes du av en romslig entré i tilbygget fra 2007. Stuen er lys og innbydende, med god plass til både spise- og sittegruppe, vedovn og luft-til-luft varmepumpe. Kjøkkenet ble fornyet i 2017 og har god benkeplass samt egen spiseplass. Badet i første etasje ble modernisert samme år. I loftsetasjen finner du loftstue med utgang til balkong, ytterligere et bad og tre soverom.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 100 000
Omkostninger	kr	103 590
Totalpris inkl. omk.	kr	4 203 590
BRA/BRA-i		218 m² / 161 m²
Antall soverom		5
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1993
Tomt		1 530 m² eiet tomt
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Myrveien 14, 9612 Forsøl

Registerbetegnelse
Gnr. 19, Bnr. 31, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 100 000,-
Omkostninger	kr	103 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 203 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 220 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 102 500,-

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

Sum omkostninger kr 103 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 646,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 161 m²
BRA - e: 57 m²
BRA totalt: 218 m²
TBA: 79 m²
GUA: 224 m²
ALH: 6 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
5
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 i frittliggende dobbelgarasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 530 m² på eiet tomt.
Beregnent areal iht. matrikkelrapport datert 08.09.2026 av Hammerfest kommune. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 1531,8 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at uthuset er oppført nært/delvis over tomtegrensen til gnr. 19 bnr. 23. Det foreligger ingen skriftlig eller tinglyst avtale/erklæring vedrørende plasseringen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Oppkjørsel til huset foregår på privat vei, hvor eier selv er ansvarlig for vedlikehold og brøyting.

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1993.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av lettklinkerblokker som er pusset utvendig.

Forstøtningsmurer:
Det er natursteinsmur.

Terrengforhold:
Boligen ligger i skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av PP-plastrør og er fra 1993. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1993. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Brønn/kum i hagen.

Byggeår
Boligen er oppført i 1993, senere påbygget i 2007 ifølge selger og kommunen.
Garasjen er oppført i 2006 ifølge selger og kommunen.
Uthuset er oppført i 2009 ifølge selger.
Uteboden har ukjent byggeår.

Innhold
Eneboligen er oppført i 1993 med et tilbygg fra 2007, og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 104 m²: Gang, vaskerom, to boder, trapperom, stue, kjøkken, to soverom, bad.

Loft
BRA-i 57 m²: Bad, tre soverom, loftstue med trapp.

Utendørsarealer for eneboligen omfatter terrasse (søyleunderstøttet veranda) på 69 m² og balkong på 6 m² (TBA).

Eiendommen disponerer en frittliggende garasje med 45 m² BRA-e, et frittliggende uthus med 12 m² BRA-e og terrasse på 4 m² TBA, samt en frittliggende utvendig bod med et ikke-måleverdig areal (ALH) på 6 m² og gulvareal (GUA) på 6 m².

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 byggetegninger for eneboligen datert 14.07.1993. Disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse. Følgende avvik er observert:
- Det er etablert soverom i deler av loftstuen.
- Det er etablert bad i opprinnelig WC-rom.
- Vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet.
- Det er oppført balkong tilknyttet loftstuen, og i den anledning også satt inn balkongdør (søknadspliktig).
- Det er oppført en romslig terrasse tilknyttet 1. etasje (søknadspliktig).

Videre foreligger det godkjente byggetegninger i forbindelse med tilbygg datert 12.06.2007. Disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse. Følgende avvik er observert:
- Det er satt inn et vindu som ikke er inntegnet (søknadspliktig).
- Et vindu har noe endret plassering (søknadspliktig).
- Det er bygget terrasse ved inngangspartiet (søknadspliktig).

Det foreligger godkjente byggetegninger for garasjen datert 22.05.2006. Disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse. Følgende avvik er observert:
- Det er satt inn et vindu i front (søknadspliktig).
- Det er satt inn et ekstra vindu på ene siden (søknadspliktig).
- Dør i bakkant har noe endret plassering (søknadspliktig).
- Vegg mellom snekkerbod og garasjerom er fjernet.

Fasadeendring og oppføring av balkong/terrasse er normalt søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette og eventuell fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Ifølge kommunen mangler godkjente byggetegninger for uthus og utebod i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk og utførelse av disse bygningene er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet er moderne og funksjonelt innredet med hvit profilfri innredning fra Epoq fra 2017, glatte fronter og laminat benkeplate. Rommet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin og mikrobølgeovn. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje ble etablert i 2017 etter teknisk forskrift 2010 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler samt baderomspanel på veggene. Innredningen består av nedfelt servant i seksjon, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Bad loft:
Badet i loftsetasjen er oppført i perioden 1997-2010 og har vinylbelegg med sveisede skjøter på gulv, flislagte vegger og malt himling. Sanitærutstyret omfatter servant, toalett og badekar, med stråleovn over dør som varmekilde og avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat samt click-vinyl, belegg og flis.
Vegger: Trepanel og malte glatte flater.
Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en lakkert tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører i heltre furu.

Krypkjeller:
Boligen har flere kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør med plasthylse.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk ventilasjon, samt nyere ventilasjonsaggregat fra 2020. Kjøkkenet har avtrekk ut via kjøkkenventilator, og våtrommene har avtrekksventilasjon.

Varmepumpe:
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i 2019 ifølge eier.

Varmtvannstank:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Anlegget er oppgradert stedvis etter 1999.

Branntekniske forhold:
Det er montert brannvarslere og slukkemidler i boligen.

Lagring:
Innvendig oppbevaring i to boder i 1. etasje. Eiendommen har i tillegg tre frittliggende utvendige bygg: utvendig bod ved gårdsplass, dobbelgarasje fra 2006 med innlagt strøm, samt uthus/kald bod fra 2009.

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:
- 1. Etasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Loft Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Ukjent tettesjikt mellom gulv og vegg. Manglende sveising av belegg. Belegget er ikke montert fagmessig.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Eier opplyser at nytt undertak er lagt direkte over det eldre.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takkonstruksjon/Loft: Loftsluken er eldre og har et svakt tettesjikt ned mot det oppvarmede boligrommet, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne og økt varmetap.
- Takkonstruksjon/Loft inngang: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Omramming rundt vinduer står stedvis ned mot beslag under vindu med fare for kapillær opptrekk av fukt. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 33 år. Skade på vindu på bod. Vindu i gang tar i karm.
- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Fuktsvelling på ytterdør registeres samt skader på karm og rust på beslag.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Aldersrelatert bruksslitasje på impregnert bord er observert. Materialene fremstår værslitte, og det er registrert enkelte skjevheter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendige trapper: Generell bruksslitasje samt værslitt materialer. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Overflater - gulv: Det er registrert bom under fliser, samt sprekker og løs fugemasse. Det er også mindre skader i belegget. Det er glipper mellom gulv og listeverk. Stedvis manglende feielister.
- Overflater - vegger og himlinger: Overflatene har en del slitasjegrad utover det som er forventet. Det er registrert sprekker i veggen på tilbygget, samt mindre løse partier med tapet på boden.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Krypkjeller: Det er begrenset eller ikke tilfredsstillende ventilasjon/lufting av krypkjeller på tilbygget. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Soppspor i himling.
- Innvendige trapper: Skader i trinn.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Det er mindre overflateskader på enkelte innvendige dører.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Under utvendig panel.
- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Det er observert en mindre sprekk i overgangen mellom flis og plater. Det er registrert tegn til fuktsvellinger i himlingen.
- 1. Etasje Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Manglende bruk av sluk mansjett.
- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er observert mindre riss i vasken.
- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Loft Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Loft Bad - Overflater, vegger og himling: Overgangen mellom gulvbelegg og veggfliser er ikke montert fagmessig. Tegn på fuktsvelling i baderomstaket.
- Loft Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Overgang mellom vegg-gulv er ikke fagmessig utført.
- Loft Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Loft Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det registeres bruk av plast mot våtrommet.
- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Fukt skader på innredning. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Innvendige vannledninger: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Kun vindus ventiler.
- Varmesentral: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert sprekker og overflateavflassing, samt manglende overflatebehandling på grunnmuren.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Andre tomteforhold: Manglende sikring av kumlokk ble observert. Dette medfører økt risiko for fallulykker og bør utbedres snarest for å ivareta sikkerheten.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverk på balkong eller terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverk i utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe/ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er registrert nytt kjøkken blant annet, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Bad i 1. etasje oppusset i 2017 med nye fliser og varme i gulv, nye baderomsplater på vegg og dusjkabinett. Utført av tømrer med våtromssertifikat. Membran/sluk ikke fornyet.

Pkt. 4: Vannlekkasje i tak i 2020 med lekkasje inn i trappeoppgang og soverom/bod i første etasje. Hele taket med tilhørende undertak ble byttet av Tømrerservice A/S.

Pkt. 5: I forbindelse med vannlekkasje i tak ble soverom og bod i første etasje renovert i 2020. Vindu byttet på begge rom samt på to soverom i andre etasje på sørvegg. Det ble også byttet kledning på røstvegg. Ufaglært arbeid.

Pkt. 7: Tidligere eier bygde garasjen i 2006 samt ca. 20 kvm tilbygg på huset i 2007/2008. Ufaglært arbeid.

Pkt. 8: Trehus som beveger seg litt. Sees i noen hjørner på huntonitplatene. Ikke observert setningsskader på mur.

Pkt. 9: Litt vanninnsig i ene hjørnet i krypkjeller ved vårtining. Ved tidligere takst målt litt fukt i bunnsville. Vann dreneres ut via rør i krypkjeller, ingen utvikling siden kjøp. Lagt plast på grunn og ettermontert ventiler for bedre lufting i krypkjeller i 2021. Ufaglært arbeid.

Pkt. 10: Litt vanninnsig i ene hjørnet i krypkjeller ved vårtining. Ved tidligere takst målt litt fukt i bunnsville. Lagt plast på grunn og ettermontert ventiler for bedre lufting i krypkjeller i 2021. Ufaglært arbeid.

Pkt. 17: Villavent-aggregat på kneloft sluttet å fungere og ble byttet i 2021. Samtidig ble avtrekk fra ventilator lagt ut til separat utkast på røstvegg. Ufaglært arbeid.

Pkt. 18: Byttet Villavent-aggregat i 2021 da dette sluttet å fungere. Ufaglært arbeid.

Pkt. 20: Ved maling av stue i 2023 ble flis på pipe demontert og pipe pusset slett. Ufaglært arbeid.

Pkt. 23: Byttet ut stikkontakter i stue og soverom/bod i første etasje i 2021, byttet dimmere for LED-lys, ettermontert stikkontakter ute på terrasse og montert ny kurs til varmepumpe. Utført som egeninnsats samt av Elektrikeren A/S. Ingen papirer på anlegget utover det som står i sikringsskapet.

Pkt. 24: Mulig sykkel- og gangvei ved utkjøring til Fv391.

Pkt. 26: Tilbygg på ca. 20 kvm i 2007/2008 av tidligere eier. Tegninger og nabovarsel er godkjent av kommunen.

Pkt. 28: Fra tidligere takstrapport står det at det ikke er levert ferdigattest på tilbygg på hus.

Pkt. 37: Terrassedør på røstvegg på garasje er i dårlig stand og bør byttes eller åpning lukkes.

Pkt. 38: Montert varmepumpe i 2020 av Tecs A/S.

Pkt. 41: Det er av tidligere eier tatt hull i ytterdør til katteluke. Denne er ikke helt tett og det kan komme vann inn rundt denne. Det er forsøkt tettet uten hell, noe som har medført at døren har svellet litt opp nede ved dørterskel.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taket er tekket med powertek og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå. Ny taktekking fra 2020 utført av Tømrerservice as. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av duk, og loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling. Det er saltak med kaldtloft ved inngang.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vindskier er i treverk. Årstall 2020.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. I 2020 ble det montert ny kledning på røstvegger mot sør.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass. Flertallet av vinduene er fra byggeåret og 2007. Fire vinduer på røstvegg er fra 2020.

Dører:
Ytterdørene er av treverk, og det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Søyleunderstøtte veranda med liggende rekkverk.

Utvendige trapper:
Boligen har tretrapp til inngangsparti.

Garasje:
Frittliggende dobbelgarasje fra 2006 oppført med grunnmur av plasstøpt betong. Yttervegger over grunnmur er oppført i ca. 98 mm uisolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Yttertaket har saltaksform og er oppført som plassbygd trekonstruksjon. Taket er tekket med stålplater og har takrenner og nedløp i plast. I front er det montert to garasjeporter. Ytterdør har karm av furu og uisolert dørblad. Vinduer er utført med trekarmer og isolerglass. Garasjen har elektrisk anlegg med åpent lednings-/fordelingsnett.

Uthus:
Frittliggende kald bod fra 2009 fundamentert på påler av tre, med trebjelkelag og tregulv. Yttervegger er oppført i bindingsverk. Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med takstein. Det er montert enkel labankdør i tre.

Bod:
Frittliggende bod ved gårdsplass, oppført med bindingsverksvegger og utvendig liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som pulttak i trekonstruksjon og tekket med takstein. Boden har grusgulv. Ukjent byggeår.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i Forsøl, en etablert kystbygd på nordsiden av Kvaløya i Hammerfest kommune. Bygda har drøyt 200 innbyggere og kjennetegnes av et rolig og trygt boligmiljø med sjøen tett innpå og naturen på alle kanter. Fra boligen er det vid utsikt mot sjøen og de omkringliggende fjellene. Boligen ligger fint plassert i et lett skrånende terreng med åpent kystlandskap like ved. Til Hammerfest sentrum tar det rundt et kvarter med bil, noe som gir en god kombinasjon av fredelige omgivelser og enkel tilgang til byens servicetilbud og arbeidsplasser.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk med korte og trygge avstander i hverdagen. Både Forsøl skole, som har klassetrinn fra 1. til 10. trinn, og Forsøl barnehage ligger i gangavstand fra boligen, kun en kort spasertur unna. I nærområdet finner du også Forsøl grendehus med ballplass, ballbinge og lekeplass for barna. De naturskjønne turområdene rundt bygda er lett tilgjengelige direkte fra ytterdøren, med varierte turmuligheter ut i terrenget samt flere fine strender og viker som du enkelt når til fots.

Dagligvarehandelen gjøres i Hammerfest, hvor du finner et godt utvalg av forretninger, inkludert både Kiwi og Rema 1000, omtrent ti minutters biltur unna. I byen finner du også Hammerfest videregående skole, treningssentre, spisesteder og et variert kulturliv. Hammerfest lufthavn ligger likeledes en kort kjøretur unna med bil for reiser videre. For kollektivreisende er det etablert busstilbud fra Forsølbukta, med bussholdeplass i kort gangavstand fra eiendommen som gir jevnlig forbindelse inn til sentrumskjernen.

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
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 24.11.1993 for nybygg bolig mens loftetasjen har ferdigattest datert 12.02.1999. Kopi av disse følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tilbygg:
Det foreligger godkjenning av melding om tiltak for tilbygg datert 12.06.2007. Kopi av denne følger vedlagt. Ifølge matrikkelen er tiltaket registrert som "Meldingssak tiltak fullført" datert 12.06.2007. Tiltaket er ifølge kommunen godkjent som et tiltak unntatt søknadsplikt, men med meldeplikt. Det foreligger derfor ikke ferdigattest for tiltaket. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Uthus:
Uthuset har i matrikkelen status: "Meldingssak tiltak fullført 02.06.2007". Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Det foreligger derfor ikke ferdigattest for tiltaket. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Megler er imidlertid ikke forelagt ytterligere dokumentasjon som viser at tiltaket er meldt til kommunen,

herunder verken vedtak eller byggetegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dobbelgarasje:
Det foreligger byggetegninger datert 22.05.2006. Kopi av disse følger vedlagt. Garasjen er i matrikkelen registrert som tatt i bruk 29.09.2006. Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Utebod:
Frittliggende utvendig bod ved gårdsplass. Det er ikke fremlagt tegninger eller annen dokumentasjon for denne boden. Boden er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe fra 2019 og vedovn. Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje. På bad på loft er det stråleovn over dør samt varme i gulv.

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 C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Eier opplyser at boligen har fibertilknytning, og i dag er tilknyttet internett fra Hammerfest Energi - bredbånd.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger (1 187 m²), og et delareal på 170 m² er regulert til park, 130 m² er regulert til privat veie og 15 m² er regulert til gangvei i henhold til Forsøl (plan-ID 19730001), vedtatt 28.03.1973.

Eiendommen omfattes også av detaljregulering Forsøl Østre (plan-ID 20150004), ikrafttrådt

19.06.2018. I denne planen er 22 m² regulert til annen veggrunn - tekniske anlegg (feltnavn o_SVT) og 5 m² regulert til fortau (feltnavn o_SF1).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Hammerfest - 2020-2032 (plan-ID 20170003), ikrafttrådt 21.06.2022. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende (1 530 m², områdenavn BA100).

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H910: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (1 530 m²)
Sonen angir at gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde uendret. Reguleringsplanene for Forsøl og Forsøl Østre er begge oppført i kommuneplanens vedlegg 1 over planer som fortsetter å gjelde. I henhold til kommuneplanens vedlegg 2 ligger planområdene under marin grense (usikre grunnforhold). Før det kan gis byggetillatelse til eventuelle tiltak, må grunnforholdene vurderes med hensyn til fare for utglidninger/områdeskred, og det må foreligge dokumentasjon på sikkerhet (jf. bestemmelsenes § 1.1.2 og § 1.8.4).

Reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

I nærområdet finnes det flere ubebygde tomter regulert til boligformål. Fremtidig utbygging kan medføre periodevis byggeaktivitet og støy.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra fylkesvei via privat vei over egen eiendom. Eier er selv ansvarlig for vedlikehold og brøyting.

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 832 540,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 330 161,-.




















BOSCH
Serie | 6













Plantegning



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

Plantegning 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.

Plantegning



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

Plantegning loft

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Martin Johansen Antonsen og Amalie O K Olsen

Heftelser og servitutter
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 1,5 % 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).
Suksesshonorar kr 0,- (inkl. mva).
Overtakelse med megler kr 0,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 02-10-2026 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 02.10.2026
- Selgers egenerklæring datert 08.09.2026
- Energiattest datert 08.09.2026
- Bygningstegninger bolig datert 14.07.1993
- Ferdigattest bolig datert 24.11.1993
- Ferdigattest loft datert 12.02.99
- Bygningstegninger tilbygg datert 12.06.2007
- Melding om tiltak tilbygg datert 12.06.2007
- Bygningstegninger garasje datert 22.05.2006
- Tinglyst målebrev datert 06.07.1993
- Matrikkelrapport datert 08.09.2026
- Grunnkart datert 08.09.2026
- Vegstatuskart datert 08.09.2026
- Reguleringsplankart datert 08.09.2026
- Reguleringsbestemmelser
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

MYRVEIEN 14

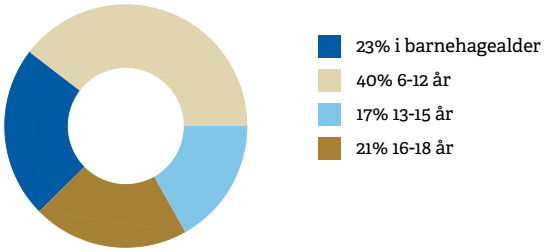
OFFENTLIG TRANSPORT

Forsølbukta Linje 32	**1 min** 0.1 km
Hammerfest lufthavn	**8 min**
Alta lufthavn	**2 t 3 min**

SKOLER

Forsøl skole (1-10 kl.) 19 elever, 3 klasser	**7 min** 0.5 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**10 min** 9 km

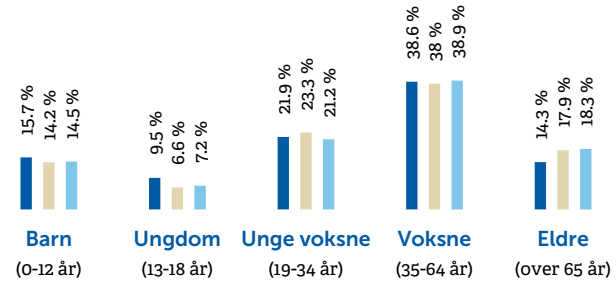
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**27%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Forsøl	210	86
Kommune: Hammerfest	11 274	6 582
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Forsøl barnehage (1-5 år) 4 barn	**7 min** 0.5 km
Reindalen barnehage (1-5 år) 37 barn	**6 min** 6.3 km

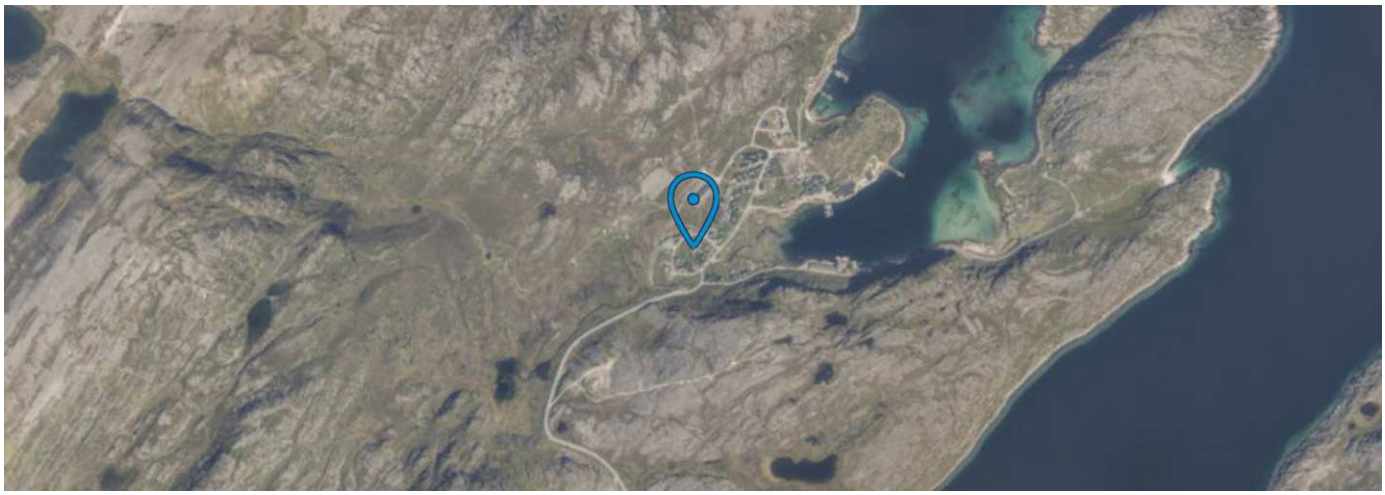
DAGLIGVARE

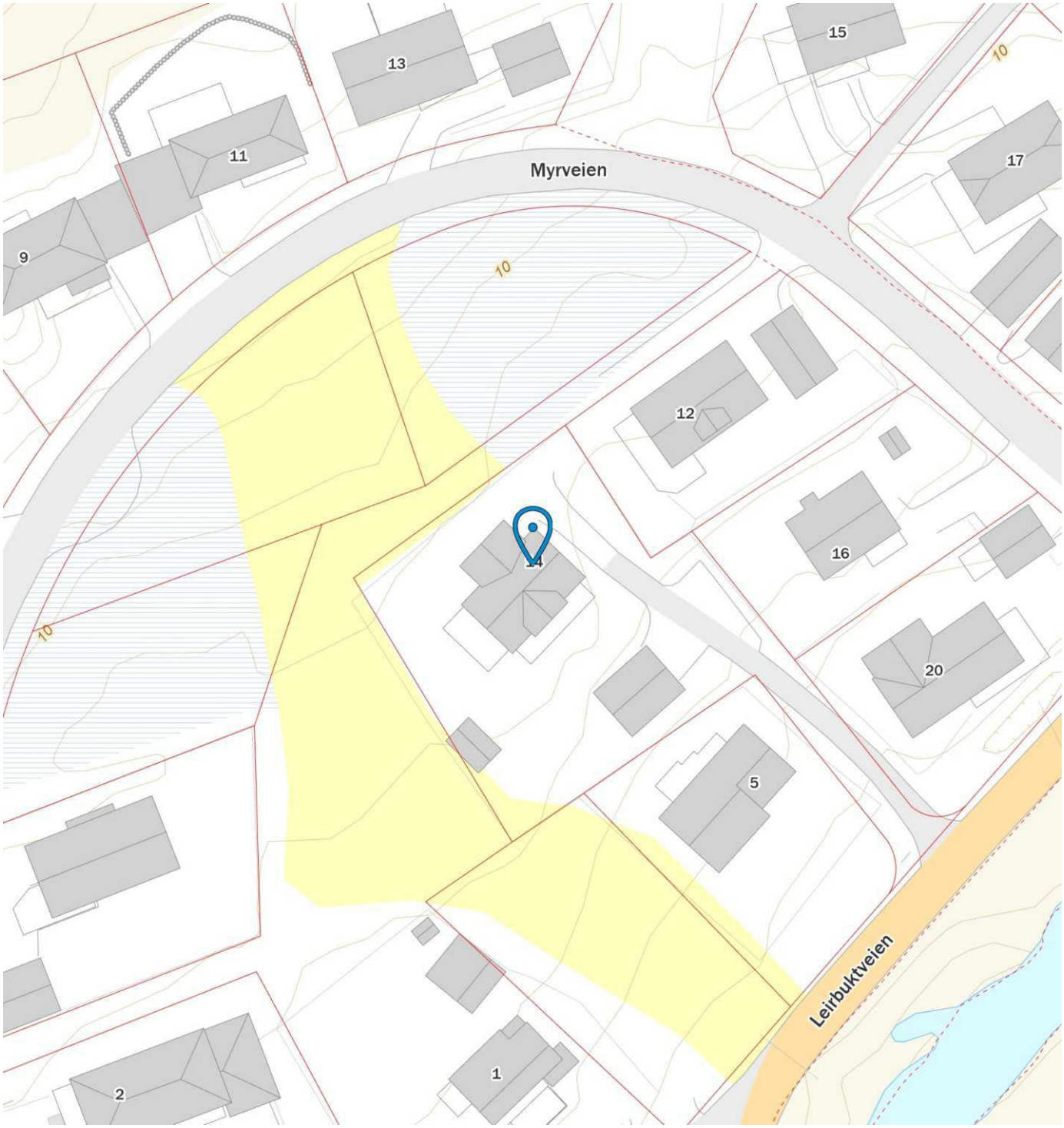
Rema 1000 Hammerfest Post i butikk, PostNord	**8 min** 7.7 km
Kiwi Hammerfest	**8 min**

SPORT

Forsøl Grendehus ballplass Fotball	**7 min** 0.6 km
Reindalen skole Aktivitetshall, fotball	**6 min** 6.2 km
Hammerfest Treningssenter	**7 min**
Feel24 Hammerfest	**11 min**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Myrveien 14 , 9612 FORSØL
HAMMERFEST kommune
gnr. 19, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1530 **Eiendomsverdi ref nr:** YZ1591

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

Byggtakst AS

MESTER

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

Byggtakst as.

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

Ragnvald Berntsen er byggmester med svennebrev i tømrerfaget fra 1998 og har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Han har bred kompetanse innen nybygg, rehabilitering, restaurering og vurdering av bygningers tekniske tilstand.

Han er utdannet ved teknisk fagskole innen bygg- og anleggsfag, har gjennomført takstutdanning ved NEAK og er medlem av Norsk Takst, som stiller strenge krav til utdanning, praksis og faglig kompetanse.

I dag arbeider han også som taksmann og lærer innen byggteknikk og tømrerfaget. Som takstmann leverer han grundige, objektive og faglig funderte vurderinger som gir et trygt beslutningsgrunnlag ved kjøp og salg av eiendom, skadevurderinger og forsikringssaker.



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NITO

Byggtakst AS

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret, og fremstår med normal alders- og bruksslitasje sett i forhold til alder og konstruksjon.

Normal elde og bruksslitasje anses som en naturlig del av bygningens tilstand og omtales derfor ikke særskilt, med mindre forholdene har betydning for bygningsdelens funksjon eller forventede levetid.

Ved befaringen ble det registrert enkelte forhold som medfører behov for bygningsmessige tiltak utover normalt løpende vedlikehold. Det må derfor påregnes kostnader til vedlikehold, nærmere undersøkelser og enkelte utbedringer.

For øvrig vises det til rapportens beskrivelser, tilstandsvurderinger og anbefalte tiltak for de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1993

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med powertek og har diffusjonsåpent undertak.
Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.
Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre.
Undertaket er av duk, og loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Det er saltak med kaldtloft.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Flertallet av vinduene er fra byggeåret og 2007.
Fire vinduer er fra 2020.
Ytterdørene er av treverk, og det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Søyleunderstøtte veranda med liggende rekkverk.
Boligen har tretrapp til inngangsparti

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat samt click vinyl, belegg og flis
Veggene er utført med trepanel og malte glatte flater. Himlingen er utført med malte plater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.
Boligen har flere kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er en lakkert tretrapp.
Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører malt
Skadedyr og fuktkrevende insekter er ikke observert.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 5.

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Tilnærmet flatt gulv.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0.
Tilnærmet flatt gulv
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 5.

Våtrom › Loft › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Veggene er flislagt og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er med vinylbelegg med varmekilde av annet type. Det er ikke fall mot sluk.stråleovn over dør
Det mangler skjult vanntett sjikt eller dette er ukjent på vegg. Synlig vanntett sjikt er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv.
Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er opplyst til 0.
Våtrommet har servant, toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverommet, med måleresultat 5.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin og mikrobølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er oppgradert stedvis opp igjennom årenes løp.
Automatsikringer i sikringskap
Brannvarslere og slukkemidler

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er fra 1993.
Grunnmuren er av lettklinkerblokker som er pusset utvendig
Det er natursteinsmur.
Boligen ligger i skrående terreng
Avløpsledningene er av PP plastrør og er fra 1993. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1993. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Brønn/kum i hagen.

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.

Boligens utvendige fasade og utførelse samsvarer ikke fullt ut med fremlagte byggesøkte/godkjente tegninger. Det er registrert avvik mellom tegnet og faktisk utførelse.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om fasadeendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen. Kjøper anbefales å undersøke og avklare forholdet med kommunen. Eventuelle krav om søknad, godkjenning eller tilbakeføring må påregnes dersom endringene ikke er godkjent.

Bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ikke aktuelt

Garasje

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

Ingen større avvik registret etter byggeår

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

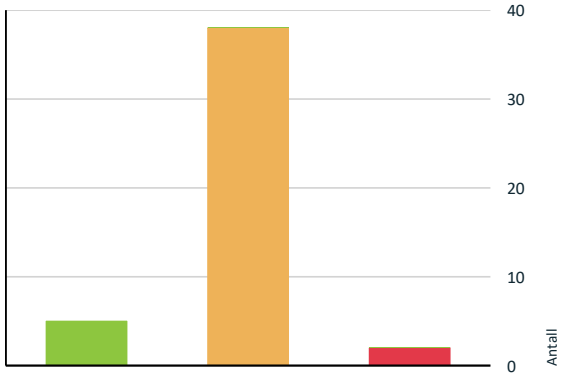
Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.
Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger.
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke framlagt ferdigattest på
oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

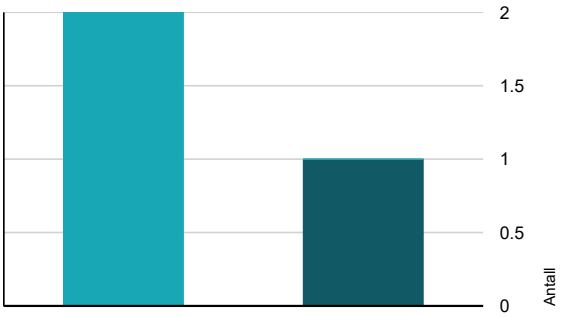
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle opplysninger under moderniseringer er hente fra eier
OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Ukjent tettesjikt mellom gulv og vegg.
Manglende sveising av belegg.
Belegget er ikke montert fagmessig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Eier opplyser at nytt undertak er lagt direkte over det eldre.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Loftsluken er eldre og har et svakt tettesjikt ned mot det oppvarmede boligrommet, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne og økt varmetap.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft inngang Gå til side
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Omramming rundt vinduer står stedvis ned mot beslag under vindu med fare for kapillær opptrekk av fukt.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 33 år
Skade på vindu på bod
Vindu i gang tar i karm

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Fuktsvelling på ytterdør registeres samt skader på karm og rust på beslag.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Aldersrelatert bruksslitasje på impregnert bord er observert. Materialene fremstår værslitte, og det er registrert enkelte skjevheter.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Generell bruksslitasje samt værslitt materialer.
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er registrert bom under fliser, samt sprekker og løs fugemasse.
Det er også mindre skader i belegget.
Det er glipper mellom gulv og listeverk.
Stedvis manglende feielister.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Overflatene har en del slitasjegrad utover det som er forventet.
Det er registrert sprekker i veggen på tilbygget, samt mindre løse partier med tapet på boden.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er begrenset eller ikke tilfredsstillende ventilasjon/lufting av krypkjeller på tilbygget.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Soppspor i himling

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Skader i trinn

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Det er mindre overflateskader på enkelte innvendige dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er påvist inntrekksveier for gnagere.
Under utvendig panel

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Kun vindus ventiler.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er registrert sprekker og overflateavflassing, samt manglende overflatebehandling på grunnmuren.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side
Manglende sikring av kumlokk ble observert. Dette medfører økt risiko for fallulykker og bør utbedres snarest for å ivareta sikkerheten.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Fukt skader på innredning
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er observert en mindre sprekk i overgangen mellom flis og plater.
Det er registrert tegn til fuktsvellinger i himlingen.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
Manglende bruk av sluk mansjett

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er observert mindre riss i vasken.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > Loft > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Overgangen mellom gulvbelegg og veggfliser er ikke montert fagmessig.
Tegn på fuktsvelling i baderomstaket

Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Overgang mellom vegg-gulv er ikke fagmessig utført

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Det registeres bruk av plast mot våtrommet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er registrert nytt kjøkken blant annet, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1993

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Ny taktekking. Tømrerservice as
2020	Modernisering	Ny click vinyl 2 soverom 1 etasje samt hele loft uten bad.
2020	Modernisering	Ny vegg og takplater begge soverom 1 etasje.
2020	Modernisering	Ny kledning på røstvegger mot sør
2020	Modernisering	4 vindu byttet på røstvegg
2017	Modernisering	Ny bad hovedetasje.
2017	Modernisering	Ny kjøkken. Epoc
2017	Modernisering	Ny laminat stue/ kjøkken
2007	Tilbygg	Tilbygg inngangsparti.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med powertek og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at nytt undertak er lagt direkte over det eldre.

Konsekvens/tiltak

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Konstruksjonens komplette oppbygging og det eksisterende undertakets diffusjonsegenskaper er ikke dokumentert eller nærmere undersøkt. Ved etablering av flere undertakssjikt kan uttørkingsevnen i konstruksjonen bli redusert dersom underliggende sjikt er diffusjonstett eller dersom nødvendig lufting mellom sjiktene ikke er ivaretatt.

Mangelfull lufting og uttørking kan over tid medføre oppfukting og kondensproblematikk, med risiko for mugg-, sopp- og råteskader i trebaserte konstruksjoner.

Det anbefales at takkonstruksjonens oppbygging, lufting og mulighet for uttørking undersøkes nærmere. Eventuelle nødvendige tiltak bør utføres slik at konstruksjonen sikres tilfredsstillende lufting, drenering og uttørking.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag, og vindskier er i treverk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skader på grunnmur og kjeller over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Undertaket er av duk, og loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:
• Loftsluken er eldre og har et svakt tettesjikt ned mot det oppvarmede boligrommet, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne og økt varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres eller forbedres tettesjikt mellom loftsluke og oppvarmet boligrom for å hindre varmetap og sikre tilstrekkelig isolasjonsevne. Konsekvensen av mangelfullt tettesjikt er økt varmetap, redusert energieffektivitet og risiko for kondens- og fuktskader i konstruksjonen.



Det måle ikke fukt



Loftsluken er eldre og har et svakt tettesjikt ned mot det oppvarmede boligrommet, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne og økt varmetap.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft inngang

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med kaldtloft.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av loftet, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det ble ikke registert lufting i raftkasser

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres gnagesikring, for eksempel musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende gnagesikring kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsmaterialer, samt økt risiko for fukt og luktproblemer.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags isolerglass.
Flertallet av vinduene er fra byggeåret og 2007.
Fire vinduer er fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Omramming rundt vinduer står stedvis ned mot beslag under vindu med fare for kapillær opptrekk av fukt.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 33 år
• Skade på vindu på bod
Vindu i gang tar i karm

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene for å sikre korrekt montering og tetting.
Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende konstruksjoner.
• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 33 år har usikker fremtidig funksjon og redusert gjenværende levetid. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for punktering eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

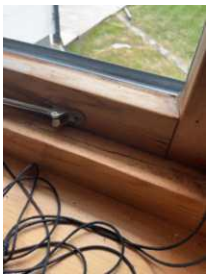
Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det bør utføres reparasjon eller utskifting av vinduet på boden for å hindre ytterligere skade og varmetap.

Vinduet i gangen bør justeres slik at det ikke tar i karmen, for å unngå slitasje og mulig skade på både karm og vindusramme.



Skade på karm



Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres. Antydning til innvendig kondensering merker på enkelte vindusrammer



Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det registreres hovedsakelig aldersbestemt slitasjepreg inkludert diverse malingsflass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er av treverk, og det er malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

• Fuktsvelling på ytterdør registeres samt skader på karm og rust på beslag.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskadet område bør utbedres og døren bør eventuelt skiftes eller repareres for å hindre videre svelling og forringelse av materialet. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for varmetap, redusert funksjon og levetid på døren, samt mulighet for ytterligere fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Fuktsvelling på ytterdør registeres samt skader på karm og rust på beslag.



Værslitte karmer og omramminger

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Søyleunderstøtte veranda med liggende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Aldersrelatert bruksslitasje på impregnert bord er observert. Materialene fremstår værslitte, og det er registrert enkelte skjevheter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre vedlikehold og eventuelt utskifte værslitte og skjeve materialer for å forlenge konstruksjonens levetid og redusere risikoen for ytterligere skader eller svekket bæreevne.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Rekkverk for lavt samt åpninger for stor

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp til inngangsparti

Vurdering av avvik:

- Generell bruksslitasje samt værslitt materialer.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitte og slitte materialer for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, svekket bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.
- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.

For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskader.

INNVENDIG

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er laminat samt click vinyl, belegg og flis

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom under fliser, samt sprekker og løs fugemasse.
Det er også mindre skader i belegget.
Det er glipper mellom gulv og listeverk.
Stedvis manglende feielister.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av bom under fliser, sprekker og løs fugemasse for å forhindre at fliser løsner og for å unngå fuktskader i underliggende konstruksjon.

Mindre skader i belegg og glipper mellom gulv og listeverk bør utbedres for å sikre et tett og funksjonelt gulv, samt for å hindre ytterligere slitasje.

Manglende feielister bør monteres for å oppnå et ferdigstilt og estetisk tilfredsstillende resultat, samt for å beskytte overgangen mellom gulv og vegg.



Bom under fliser samt sprekke/ løs fuge

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel og malte glatte flater. Himlingen er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Overflatene har en del slitasjegrad utover det som er forventet.
Det er registrert sprekker i veggen på tilbygget, samt mindre løse partier med tapet på boden.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør utbedres ved å reparere sprekker og løse partier, samt eventuelt male eller bytte ut skadede områder.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene, redusert estetisk verdi og i verste fall skade på underliggende konstruksjoner.



Sprekker i vegg



Løs overflate stedvis

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller skal legges nytt gulv.
Konsekvensen av ikke å utbedre kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved fremtidig oppussing.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert målinger og bygget mangler radonsperre.
Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige plager for beboere.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.

Vurdering av avvik:

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



Er det påvist manglende ubrennbar plate under feieluke/sotluke (uten kompenserende tiltak - formål er fare for gløt fra aske

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har flere kryperom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset eller ikke tilfredsstillende ventilasjon/lufting av krypkjeller på tilbygget.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

• Soppspor i himling

Konsekvens/tiltak

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

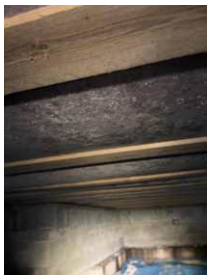
Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Ventilasjonen i krypkjelleren bør utbedres på tilbygg for å sikre tilstrekkelig lufting.
Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktighet, som igjen gir risiko for råte, muggdannelse og skader på trekonstruksjoner.

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader og årsaken til forhøyet fuktnivå.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre redusert bæreevne og dårligere inneklima.

• Soppspor i himling bør undersøkes nærmere og årsaken til soppdannelsen må utbedres for å hindre videre vekst og skade på konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for råte, svekket inneklima og ytterligere skade på bygningen.



Soppspor i himling



Svak forhøyede fuktverdier er målt i svillene.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Skader i trinn

Konsekvens/tiltak
• Skadede trinn bør utbedres for å sikre trygg bruk av trappen og redusere risikoen for fall og personskade.



Skader i trinn

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av heltre furu fyllingsdører malt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Det er mindre overflateskader på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres justering eller omhengsling av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre korrekt funksjon og for å unngå unødvendig slitasje eller skade på dør og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre at dørene blir vanskelige å åpne og lukke, samt redusert levetid på dørblad og beslag.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Mindre overflate skader

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter er ikke observert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.
Under utvendig panel

Konsekvens/tiltak

• Inntrekksveier for gnagere bør tettes for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Konsekvensen av åpne inntrekksveier er økt risiko for gnagerskader på bygningsdeler, samt mulig spredning av sykdommer og luktproblemer.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger 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



Manglende tetthet i overgangen mellom vegg og gulv



Manglende tetting i overgangen mellom vegg og gulv, samt motfall på gulvet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 5.



Det måles ikke fukt i vegg ved hullborring

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er observert en mindre sprekk i overgangen mellom flis og plater.

• Det er registrert tegn til fuktsvellinger i himlingen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekken bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom sprekken ikke utbedres, kan det oppstå fuktskader eller følgeskader på veggkonstruksjonen over tid.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktsvellingene i himlingen. Fuktskader kan føre til redusert levetid på materialene, samt økt risiko for mugg- og råteskader, noe som kan påvirke inneklimaet negativt. Eventuelle skader bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

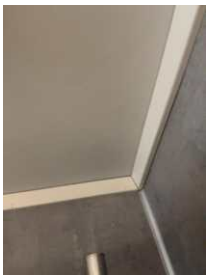
Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det er observert en mindre sprekk i overgangen mellom flis og plater



Tegn til fuktsvellinger i taket

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt bruksvann ledes effektivt bort.
Konsekvensen av manglende fall er at vann kan bli stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader, soppdannelse og skade på omkringliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0.
Tilnærmet flatt gulv

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

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

Konsekvens/tiltak

• Sluket bør gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å sikre at eventuelle lekkasjer eller tilstoppinger oppdages og utbedres i tide.
Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på våtrommet.

• Det anbefales at overgangen mellom sluk og tettesjikt utbedres av fagperson, og at slukmansjett monteres korrekt.
Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse og manglende slukmansjett er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på våtrommet.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Synlig smøremembran og manglende mansjett.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er observert mindre riss i vasken.

Konsekvens/tiltak
• Det er bruk emaljelakk på underliggende riss, byggingsdel bør holdes under observasjon

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Manglende tilluft gir dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.



Avtrekket funger fint

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 5.



Det måles ikke fukt i vegg ved hullborring

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at vanntettingen er utilstrekkelig og at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Overgangen mellom gulvbelegg og veggfliser er ikke montert fagmessig.

• Tegn på fuktsvelling i baderomstaket

Konsekvens/tiltak

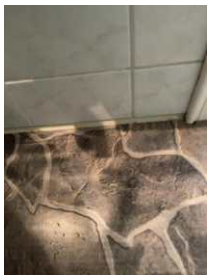
• Overgangen mellom gulvbelegg og veggfliser bør utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og hindre fuktskader i konstruksjonen. Mangelfull utførelse øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på underliggende bygningsdeler.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av baderomstaket for å avdekke årsaken til fuktsvellingen.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være videre fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Overgangen mellom gulvbelegg og veggfliser er ikke montert fagmessig.



Tegn på fuktsvelling i baderomstaket

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er med vinylbelegg med varmekilde av annet type. Det er ikke fall mot sluk.stråleovn over dør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Overgang mellom vegg-gulv er ikke fagmessig utført

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.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt bruksvann ledes effektivt bort.
Konsekvensen av manglende fall er at vann kan bli stående på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner.
- Overgangen mellom vegg og gulv bør utbedres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for vanninntrenging i konstruksjonen. Mangelfull utførelse kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

LOFT > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler skjult vanntett sjikt eller dette er ukjent på vegg. Synlig vanntett sjikt er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er opplyst til 0.

Vurdering av avvik:

- Ukjent tettesjikt mellom gulv og vegg.
Manglende sveising av belegg.
Belegget er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av det vanntette sjiktet, spesielt overgangen mellom gulv og vegg, samt at sveising av belegg utføres fagmessig.

Konsekvensen av ukjent eller mangelfullt tettesjikt og ikke fagmessig utført belegg er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre tilstrekkelig tetthet og varig beskyttelse mot fukt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Ikke fagmessig montering av belegg

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og badekar.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil. Manglende tilluft gir dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverommet, med måleresultat 5.

Vurdering av avvik:

• Det registeres bruk av plast mot våtrommet

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert bruk av plast mot våtrommet. Plastfolie kan føre til opphopning av fukt og kondens, noe som øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å holde området under jevnlig oppsikt og vurdere tiltak for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det måles ikke fukt i vegg ved hullborring



Det registeres bruk av plast mot våtrommet

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin og mikrobølgeovn.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Fukt skader på innredning
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader og følgeskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.
- Fuktskadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for mugg- og råteskader, samt forringelse av innemiljøet.
- Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp.



Fukt skader på innredning



Fuktsvelling i laminat gulv men under befaringen ble det ikke målt fukt i området

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden på de glødde kobberrørene og vurdere utskifting ved tegn til lekkasje eller korrosjon, da alder medfører økt risiko for feil, lekkasjer og vannskader.
- Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.



Irr på rør

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:

- Kun vindus ventiler.

Konsekvens/tiltak

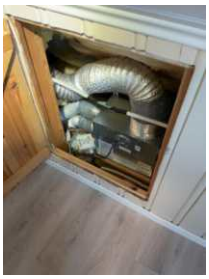
- Det bør etableres flere eller bedre ventiler for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er dårligere luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Nyer ventilasjonsaggregat fra 2020

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes. Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre er at tanken kan få akutte skader, noe som kan føre til vannskader og driftsstans.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget er oppgradert stedvis opp igjennom årenes løp.
Automatsikringer i sikringskap

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er registrert nytt kjøkken blant annet, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget, inkludert arbeidet på kjøkkenet.
Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet rundt kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, samt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av autorisert elektroinstallatør.



Sikringsskap med automatsikringer fra byggeåret

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og slukkemidler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1993.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Dreneringen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering på sikt.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.
• Det bør etableres ny utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen, dårligere inneklima og redusert levetid på bygningsdelen.
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre dreneringen, da forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert innemiljø.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til fuktproblemet og for å hindre ytterligere skader på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Grunnmuren er av lettklinkerblokker som er pusset utvendig

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker og overflateavflassing, samt manglende overflatebehandling på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre sprekker og avflassing, samt påføre ny overflatebehandling på grunnmuren for å hindre fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, frostskader og redusert levetid på grunnmuren.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres for å forhindre at skadene utvikler seg.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skjevhet eller ytterligere sprekker, noe som kan redusere murens stabilitet og levetid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PP plastrør og er fra 1993. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1993. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres eller lokaliseres utvendig stengeventil (stoppekran) for å sikre mulighet for avstengning av vann ved behov, for eksempel ved lekkasjer eller reparasjoner. Manglende stengeventil kan medføre økt risiko for vannskader og vanskeliggjøre vedlikehold og utbedringer.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Brønn/kum i hagen.

Vurdering av avvik:
• Manglende sikring av kumlokk ble observert. Dette medfører økt risiko for fallulykker og bør utbedres snarest for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak
• Kumlokk bør sikres forsvarlig for å hindre fallulykker og ivareta sikkerheten for personer som ferdes i området. Manglende sikring medfører økt risiko for alvorlige personskader.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

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

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er registrert nytt kjøkken blant annet, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav.
For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskader.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert målinger og bygget mangler radonsperre.
Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften, noe som kan medføre helsemessige plager for beboere.

• Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget, inkludert arbeidet på kjøkkenet.
Konsekvensen av manglende samsvarserklæring er økt usikkerhet rundt kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, samt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.
Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av autorisert elektroinstallatør.

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

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

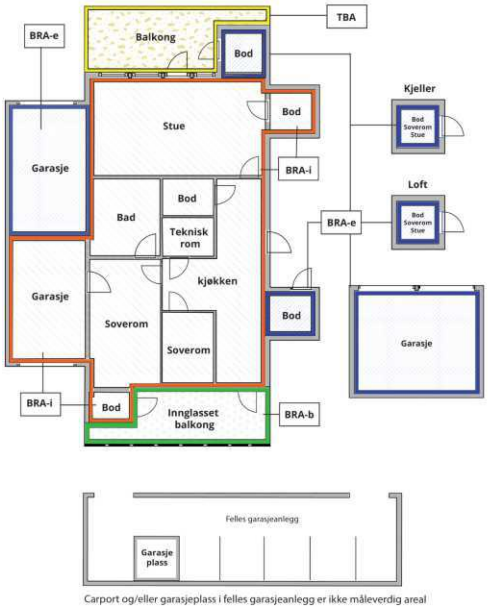
Hva er måleverdig areal?

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.

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	104			104	69
Loft	57			57	6
SUM	**161**				**75**
SUM BRA	**161**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang, vaskerom, bod, trapperom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod 2		
Loft	Bad, soverom, loftstue med trapp, soverom 3, soverom 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligens utvendige fasade og utførelse samsvarer ikke fullt ut med fremlagte byggesøkte/godkjente tegninger. Det er registrert avvik mellom tegnet og faktisk utførelse.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser om fasadeendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.
Kjøper anbefales å undersøke og avklare forholdet med kommunen. Eventuelle krav om søknad, godkjenning eller tilbakeføring må påregnes dersom endringene ikke er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje						6	6
SUM						**6**	**6**
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Ikke aktuelt

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	45			45	
SUM	**45**				
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen større avvik registret etter byggeår

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	4
SUM		**12**			**4**
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart
gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Kjøper overtar ansvaret og risikoen for eiendommens lovlighetsmangler- og avvik, inkl. eventuelle konsekvenser eller kostnader tilknyttet dette. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for eiendommens lovlighetsmangler- og avvik, inkl. eventuelle konsekvenser eller kostnader tilknyttet dette. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for eiendommens lovlighetsmangler- og avvik, inkl. eventuelle konsekvenser eller kostnader tilknyttet dette. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for eiendommens lovlighetsmangler- og avvik, inkl. eventuelle konsekvenser eller kostnader tilknyttet dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Martin Johansen Antonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	19	31		0	1529.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myrveien 14

Hjemmelshaver

Olsen Amalie Othelie Kristiansen, Antonsen Martin Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Myrveien 14 ligger i Forsøl, en liten kystbygd på nordsiden av Kvaløya i Hammerfest kommune, rundt en kvarters kjøretur fra Hammerfest sentrum. Bygda har drøyt 200 innbyggere og et rolig boligmiljø med sjøen tett innpå. Fra eiendommen er det utsikt mot sjøen og fjellene rundt, og boligen ligger i skrånende terreng med åpent landskap i nærheten.

For barnefamilier er nærheten til Forsøl skole (1.-10. trinn) og Forsøl barnehage et klart pluss, begge ligger få minutters gange unna. Det er også lekeplass, ballbinge og fotballbane i nærheten, og turområdene rundt bygda er lett tilgjengelige rett fra døren. Flere strender er innen rekkevidde til fots.

Dagligvarehandelen tas med bil til Hammerfest, der det er både Rema 1000 og Kiwi. Hammerfest videregående skole ligger også i byen, rundt ti minutter med bil. Busstilbudet fra Forsøl gir forbindelse til Hammerfest sentrum, med holdeplass i kort gangavstand fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst viaprivat vei fra 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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveier tomt på 1 530 m²
Tomten er opparbeidet med plen og er beplantet. Tomten er av en slik utforming av oppkjørsel til huset foregår på privat vei. Eier er selv ansvarlig for vedlikehold og brøyting av privat vei.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter: Ingen servitutter registrert.
Rettigheter på andre eiendommer: Ingen rettigheter funnet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lagerformål

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utvendig bod ved gårdsplass

Frittliggende bod ved gårdsplass, oppført med bindingsverksvegger og utvendig liggende trekledning.

Takkonstruksjonen er utført som pulttak i trekonstruksjon og tekket med takstein. Boden har grusgulv.

Anmerkninger:
Det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Bygningen fremstår som enkelt og luftig oppført, med åpninger/uttheter i konstruksjonen. Det må påregnes vedlikehold og enkelte utbedringer dersom boden skal opprettholde tilfredsstillende funksjon og bestandighet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse
Lager og biloppstillingsplass.

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er hente fra eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Beskrivelse
Frittliggende dobbelgarasje

Frittliggende dobbelgarasje oppført med grunnmur av plasstøpt betong.

Yttervegger over grunnmur er oppført i ca. 98 mm uisolert bindingsverk med utvendig liggende trekledning.

Yttertaket har saltaksform og er oppført som plassbygd trekonstruksjon. Taket er tekket med stålplater og har takrenner og nedløp i plast.

I front er det montert to garasjeporter. Ytterdør har karm av furu og uisolert dørblad. Vinduer er utført med trekarmer og isolerglass.

Garasjen har elektrisk anlegg med åpent lednings-/fordelingsnett.

Ved befaringen ble det registrert generell alders- og bruksslitasje på flere av garasjens bygningsdeler. Det må påregnes løpende vedlikehold samt enkelte utbedringer som følge av alder og slitasje.

For øvrig fremstår garasjen som enkelt oppført og tilpasset bruk

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Uthus



Anvendelse
Lagerformål

Byggeår
2009

Kommentar
Byggeår er hente fra eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fittliggende kald bod

Frittliggende kald bod fundamentert på påler av tre, med trebjelkelag og tregulv.

Yttervegger er oppført i bindingsverk. Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med takstein. Det er montert enkel labankdør i tre.

Boden fremstår med generell alders- og bruksslitasje. Det må påregnes vedlikehold og bygningsmessige utbedringer for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og videre levetid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.09.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	
2	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Myrveien 14 , 9612 FORSØL
Gnr 19 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Antonsen, Martin Johansen
08.09.2026 Signed bankID

Olsen, Amalie Othelie Kristiansen
08.09.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Martin Johansen Antonsen

Amalie O K Olsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Myrveien 14
9612 Forsøl

5603-19/31/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: 2017 bar 1 egt : oppusset med nye fliser og varme i gulv. nye baderomsplater på degg og dusjkabinett. utført at tømret knut petter nilssen m/våtromssertifikat

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

lekkasje i tak i 2020. lekkasje inn i trappeoppgang og soverom/bod i første etg..
tak byttet av tømrercervise A/S

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: tømrerservice A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Hele taket ble byttet. med tilhørende undertak.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: i forbinnelse med vannlekkasje i tak ble soverom og bod i første etg, renovert. vindu byttet på begge rom samt vindu i andre etg på 2 soverom på sørvegg. det ble ogsåbyttet kledning på røstveggen.

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?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: tidligere eier bygde garasjen i 2006 samt 20 kvm tilbygg på hus i 2007 /2008

---

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

- **Ja**

Trehus. beveger seg litt. Sees i noen hjørner på huntonitplatene. ikke observert setningskader på mur.

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

litt vanninnsig i ene hjørnet i krypkjeller ved vårtining. er ved tidligere takst målt litt fukt i bunnsville. vann dreneres ut via rør i krypkjeller. ingen utvikling siden hus ble kjøpt.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: lagt plast på grunn i krypkjeller, og ettermontert ventiler for bedre lufting i krypkjeller.

---

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

- **Ja**

litt vanninnsig i ene hjørnet i krypkjeller ved vårtining. er ved tidligere takst målt litt fukt i bunnsville. vann dreneres ut via rør i krypkjeller. ingen utvikling siden hus ble kjøpt.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: lagt plast på grunn i krypkjeller, og ettermontert ventiler for bedre lufting i krypkjeller.

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

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

- **Ja**

villavent i kneloft sluttet å fungere.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Byttet villavent agregat på kneloft., samtidig ble avtrekk fra ventilator lagt ut til separat utkast på røstvegg.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: byttet villavent agregat. da dette sluttet å fungere.

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: ved maling av stue, ble flis på pipe demontert og pipe ble pusset slett.

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?: 2021

Firmanavn: egeninnsats samt elektrikeren A/S

Beskrivelse av arbeidet: byttet ut stikkontakter i stue og soverom/bod første etg. byttet ut dimmere for å tåle dimming av led lys, ettermontert stikkontakter ute på terasse montert ny kurs til varmepumpe. fra tidligere eier opplyses det om at Elektrikeren A/S har bygd det elektriske anlegget huset er bygd i 1993. Ingen papirer på det elektriske anlegget bortsett fra det som står i sikringskapet

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?

• **Ja**

mulig sykkel og gangvei ved utkjøring til Fv391

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

tilbygg 20 kvm i 2007/2008 av tidligere eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

tegninger og nabovarsel er godkjent av kommunen

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?
• **Ja**

fra tidligere takst rapport står det at det ikke er levert ferdigattest på tilbygg på hus.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

terassedør på røstvegg på garasje er i dårlig stand. og bør byttes eller åpning lukkes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?:** 2020

   Firmanavn: tecs A/S

   Beskrivelse av arbeidet: montert varmepumpe

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?

- **Ja**

det er av tidligere eier tatt hull i ytterdør til katteluke, denne er ikke helt tett og det kan komme vann inn rundt denne. er forslkt å ha på tetningsmiddel for å stoppe dette uten hell, har medført i at dør er svellet litt opp nede ved dørterskel.

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.

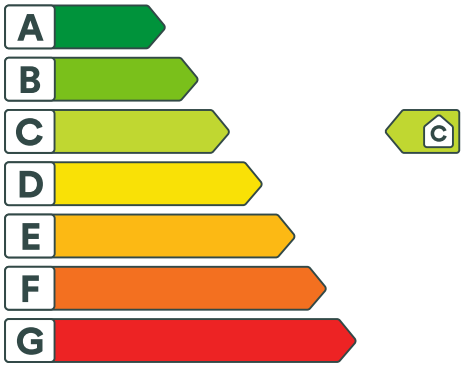
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Myrveien 14, 9612 FORSØL**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347435**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300140174**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1993**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **177,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **177,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **163,11**

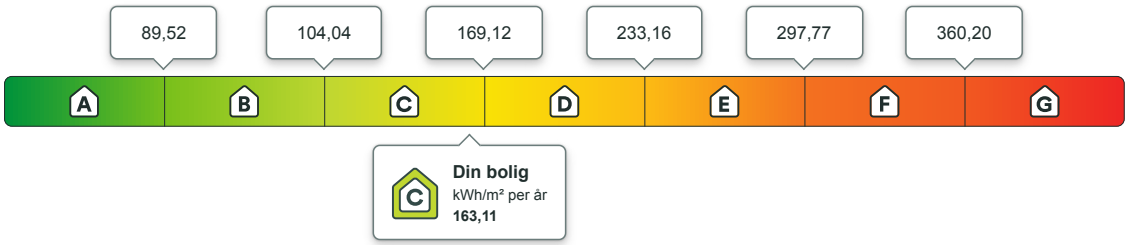
Myrveien 14, 9612 FORSØL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
41 554,23	**218,62**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Myrveien 14, 9612 FORSØL

Detaljering

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

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



Myrveien 14, 9612 FORSØL

Tiltak

Brukertiltak

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

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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 11: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Isolere loftsluke

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

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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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.

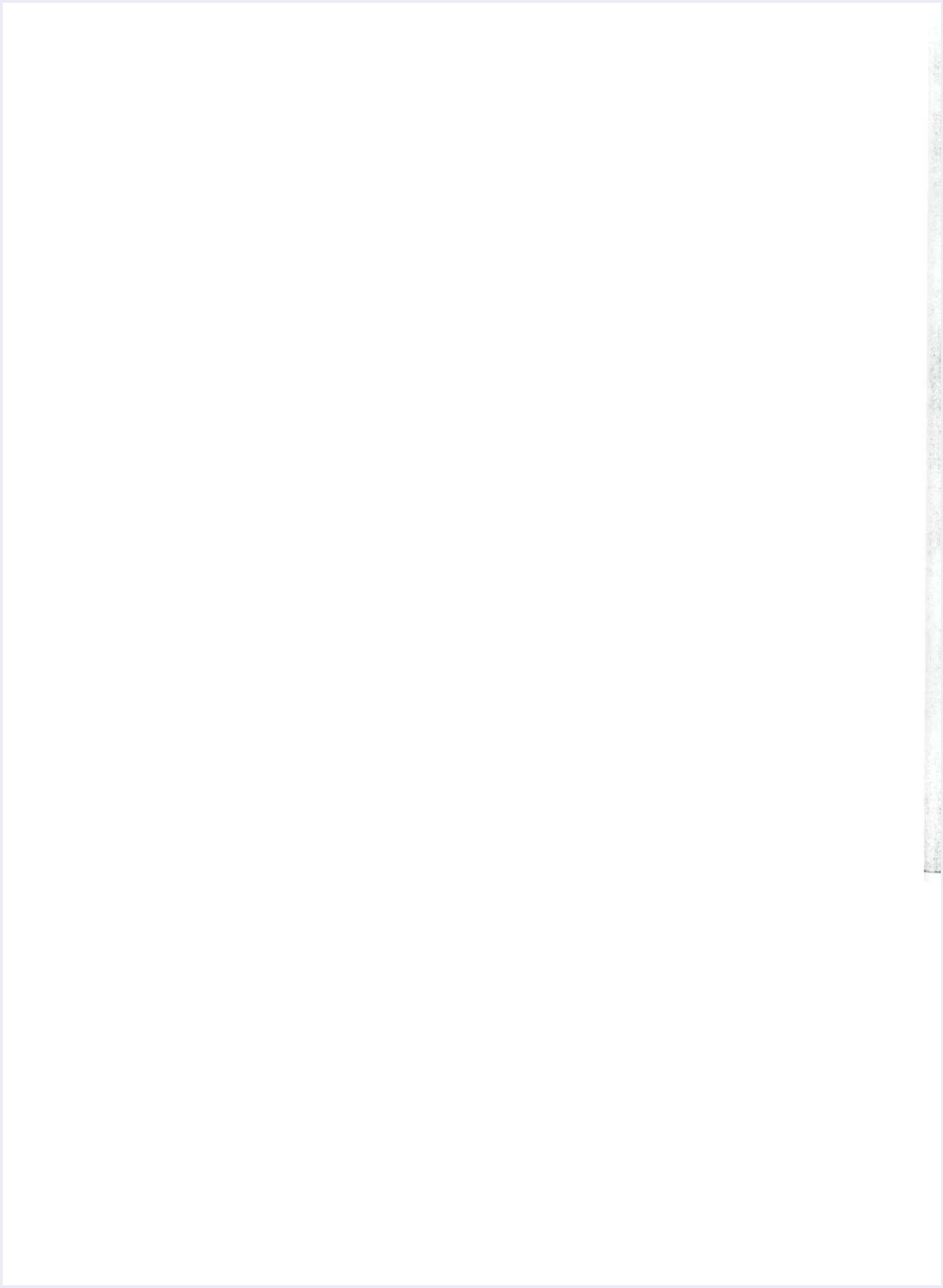
Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Vedlegg



Vedlegg



Vedlegg

(Kommune)

HAMMERFEST

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
INGER J. NILSEN MORENEV. 15 9600 HAMMERFEST	INGER J. NILSEN

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
MYRVEIEN 14	19	31		

Deres søknad	Dato 11.05.-93		
Arbeidets art	NYBYGG		
Byggets art	BOLIGBYGG		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 14.07.93	Saksnr.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

GJELDER 1. ETASJE.

SLUKKEUTSTYR MÅ MONTERES

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
HAMMERFEST	24.11.93	Odd Lundsen TEKNISK ETAT

KOPI SENDT	[x] ansvarshavende	Navn: JAN M HASSFJORD	Adresse: KIRKENESV. 17 9600 H.FEST
	[ ] andre	Navn: SP. BANKEN N-NORGE	Adresse: 9600 HAMMERFEST
		Navn: HUSBANKEN	Adresse: 9600 HAMMERFEST
		Navn:	Adresse:

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

HAMMERFEST KOMMUNE

☒ Ferdigattest

Etter plan-og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99.1

Anmelder (navn/adresse)		Byggherre (navn/adresse)	
Navn :	INGER J. NILSEN	INGER J. NILSEN	
Adresse:	MYRVEIEN 14	MYRVEIEN 14	
nr./sted:	9612 FORSØL	9612 FORSØL	

Ferdigattest er gitt for : Eiendom / byggested

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Byggested
19	31		MYRVEIEN 14

Deres søknad:

Dato: 11.05.93

Arbeidets art:

NYBYGG

Byggets art:

BOLIGBYGG

Behandling / vedtak:

Vedtak dato:	Saksnr.:
14.07.93	

Merknader:

Vi har besiktighet arbeidet i samsvar med pbl. § 99.
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen
eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det i byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter.
Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

Evt. merknader:

GJELDER LOFTSETASJEN (1. ETASJE HAR FÅTT FERDIGATTEST TIDLIGERE)

Underskrift

Sted	Dato	Sign. / Stempel
HAMMERFEST	12.02.99	Odd Edvardsen

Kopi sendt:

☐ Ansvarshavende	Navn:	Adresse:
☒ Andre	Navn: HUSBANKEN	Adresse: 9600 HAMMERFEST
	Navn:	Adresse:
	Navn:	Adresse:

Postadresse :	Besoksadresse :	Telefon :	Telefaks :
Postboks 314 9601 Hammerfest	Storgata 24 9600 Hammerfest	78 42 25 00	78 42 25 42

HAMMERFEST KOMMUNE

Plan og utvikling

Melding om enkeltvedtak

Tore Andre Nilssen
Myrveien 14
9600 HAMMERFEST

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	07/01054-2	Arne Sannvik, 78 40 25 55	19/31	12.06.2007

Svar ang. melding om tiltak Myrveien 14

Det vises til ovennevnte registrert hos plan og utviklingsavd. 24.05.2007, vedrørende bygging av tilbygg, på eiendommen Myrveien 14, gnr. 19 bnr. 31. Det søkes om få bygd tilbygg med et bruksareal på 18 m^2.

Berørte naboer og gjenboere er varslet og har gitt sitt samtykke.

På bakgrunn av søknad fattes følgende vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes meldingen om tilbygg, på eiendommen Myrveien 14 gnr. 19 bnr. 31.

Før at arbeidet kan ta til må følgende være utført:

- Gebyr innbetalt i henhold til Hammerfest kommunes avgiftsregulativ. Regning blir sendt.
- Gravetillatelse innhentet på Servicekontoret, Storgata Kommunehus.

Det gis ikke gravetillatelse før at byggegebyrer er innbetalt.

Overskuddsmasser skal plasseres på godkjent deponianlegg.

Tiltakshaver plikter å plassere tiltaket korrekt i marken.

Som tiltakshaver er du selv ansvarlig for at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, eller annet lov- / regelverk.

Det må anmodes ferdigmelding når arbeidet er ferdig i samsvar med melding.

Med vennlig hilsen
HAMMERFEST KOMMUNE
Bjarne Hammervoll
Bygningssjef

Arne Sannvik
Byggesaksbehandler

Postadresse: 9616 Hammerfest
Besøksadresse: Storgata 17
Telefon: 78 40 20 00
Telefaks: 78 40 26 08
Bankgiro: 4910 07 00416

Vedlegg

Vedlegg

MÅLEBREV — uten grensejustering / med grensejustering

Kommune: Hammerfest

J.nr.: 0013/93

Målebrev nr.: 030/028

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	19	31	
	Bruksnavn/adresse: Solstad C		
Areal	1531.8		

Dagbokstempel:
TINGLYST
- 6 JULI 1993
HAMMERFEST
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR: 2329

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	02.06.93
Rekvirent	Mona S. Nilsen
Bestyrer	Rune Haddal
Forretning	Kartforretning over grunneiendom. Målebrevet erstatter attest av 06.09.72.

Doknr: 2329 Tinglyst: 06.07.1993 Emb. 083
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
H.fest	09.06.93	Rune Haddal	Tor-Ivar Eriksen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
19	31	

MÅLEBREVKART

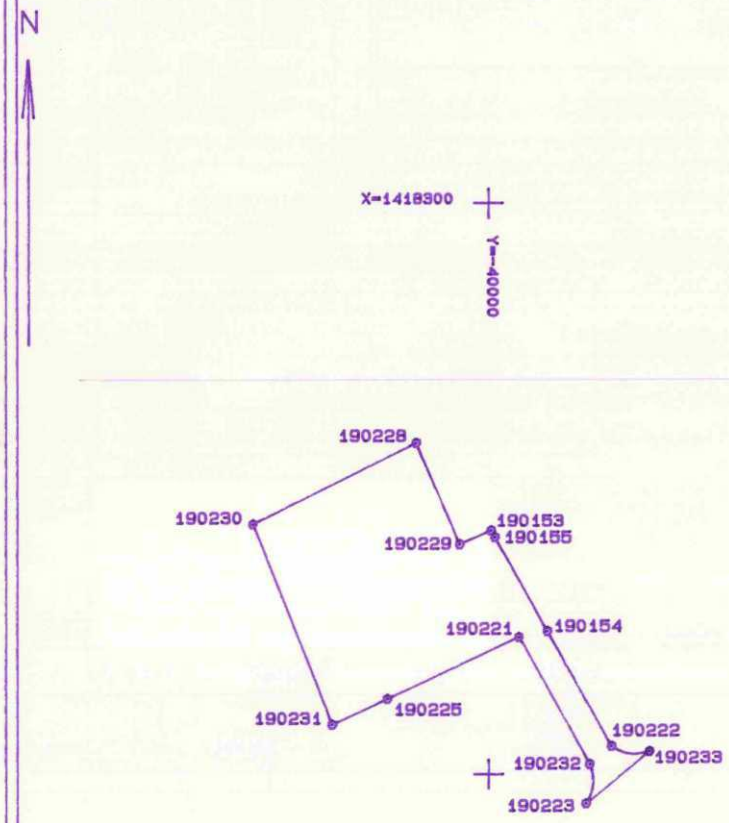
Representasjonspunkt
X 1418226 Y -40007 Z

Jnr 0013/93

Kartblad 66296-05-38-2 | X | Landsnett

Målebrev nr 030/028

Målestokk 1: 1000 | Areal 1531.8 M²



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
190233	1418204.08	-39971.83	14.40	
190223	1418194.92	-39982.94	7.39	-6.00
190222	1418201.82	-39982.30	25.50	
190221	1418224.06	-39994.77	25.51	
190225	1418213.19	-40017.86	10.64	
190231	1418208.70	-40027.50	37.74	
190230	1418243.77	-40041.46	32.04	
190228	1418258.02	-40012.76	19.35	
190229	1418240.25	-40005.08	6.03	
190153	1418242.69	-39999.57	1.39	
190155	1418241.47	-39998.89	18.80	
190154	1418225.07	-39989.69	23.00	
190232	1418205.01	-39978.44	7.08	-6.00

Vesla/Seonor

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-19/31

Norkart
Utskriftsdato: 08.09.2026 15:45

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	M1676 SOLSTAD C	Beregnet areal	1529.9
Etablert dato	07.09.1972	Historisk oppgitt areal	1531,8
Oppdatert dato	19.09.2025	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	19/31
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	19/31
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.06.1993			19/31 (-869,9), 19/94 (869,9)
Kartforretning Kartforretning	02.06.1993			19/31 (1531,8)
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2016 - 19/31/0/0		19/31
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.09.1972			19/28 (-2650), 19/31 (2650)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7849296.71	381973.96	0	Ja	1529.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hvalrossveien 33 9602 HAMMERFEST	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/2	MYRVEIEN 14 9612 FORSØL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Myrveien 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9612 FORSØL	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	501 Forsøl	Tettsted	
Valgkrets	13 Forsøl		

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-19/31

Norkart
Utskriftsdato: 08.09.2026 15:45

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300140174		Enebolig (111)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	12.06.2007
2	23928914		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	29.09.2006
3	300140171		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	02.06.2007

1: Bygning 300140174: Enebolig (111), Meldingssak tiltak fullført 12.06.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	160,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	160,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	160,8
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak tiltak fullført	12.06.2007	07.06.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrveien 14	H0101	19/31	160,8	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57,8	0	57,8	0	0	0
H01	1	103	0	103	0	0	0

2: Bygning 23928914: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 29.09.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	48
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Rammetillatelse	22.05.2006	07.11.2006	
Igangsettingstillatelse	22.05.2006	29.08.2008	
Tatt i bruk	29.09.2006	29.08.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	19/31	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

3: Bygning 300140171: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Meldingssak tiltak fullført 02.06.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	23
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak tiltak fullført	02.06.2007	07.06.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	19/31	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0

Utskriftsdato: 08.09.2026

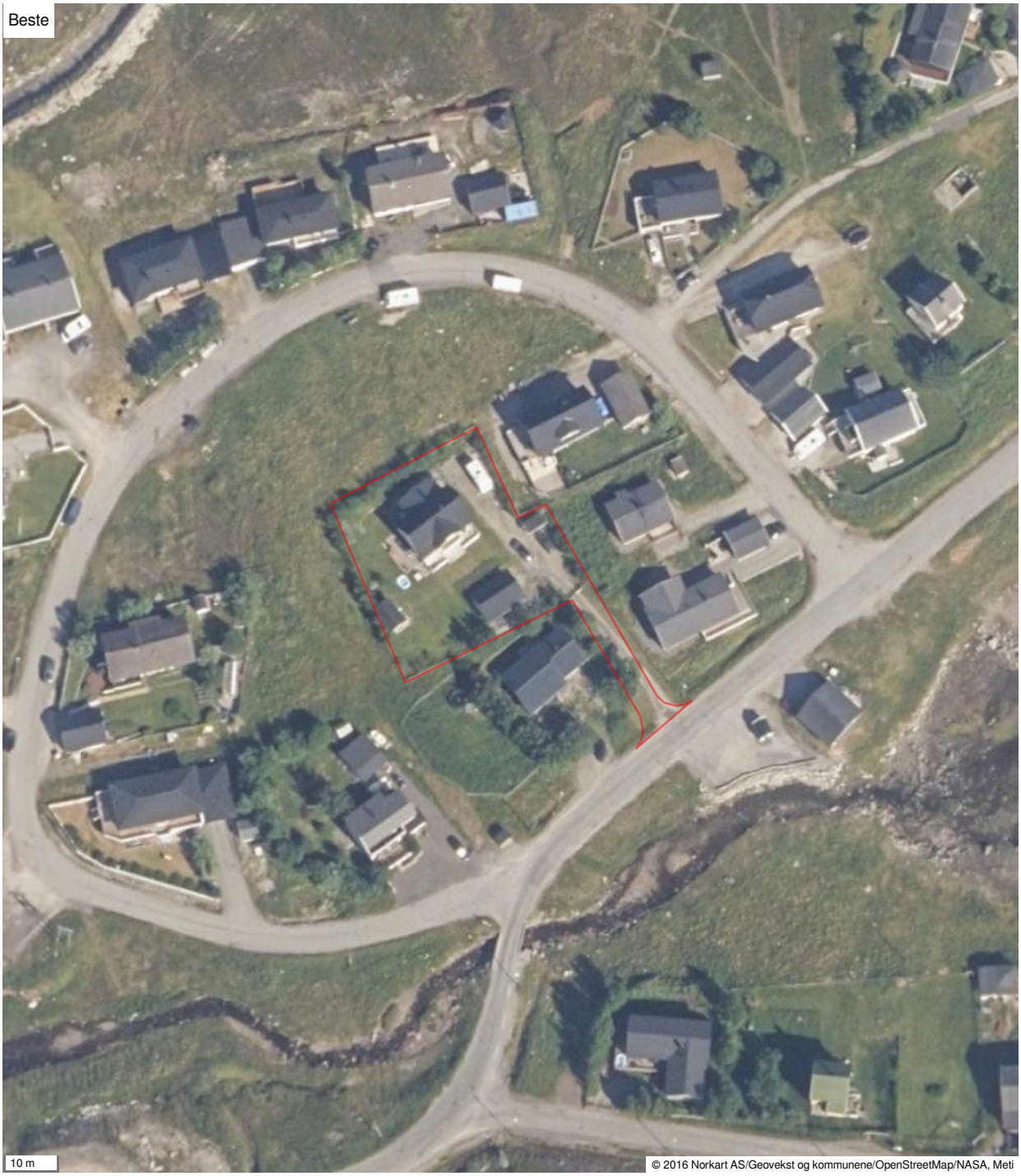
Oversiktskart for eiendom 5603 - 19/31//



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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Ortofotorapport for eiendom 5603 - 19/31//

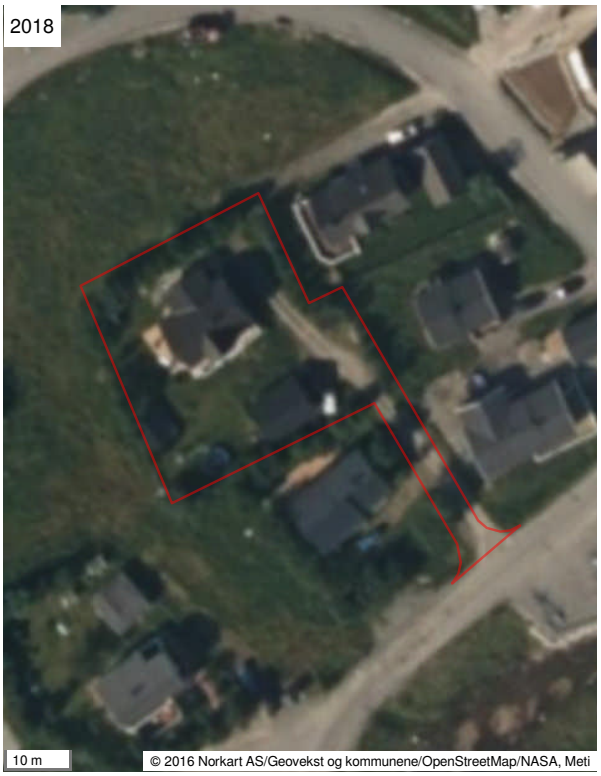


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg


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


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


2018
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

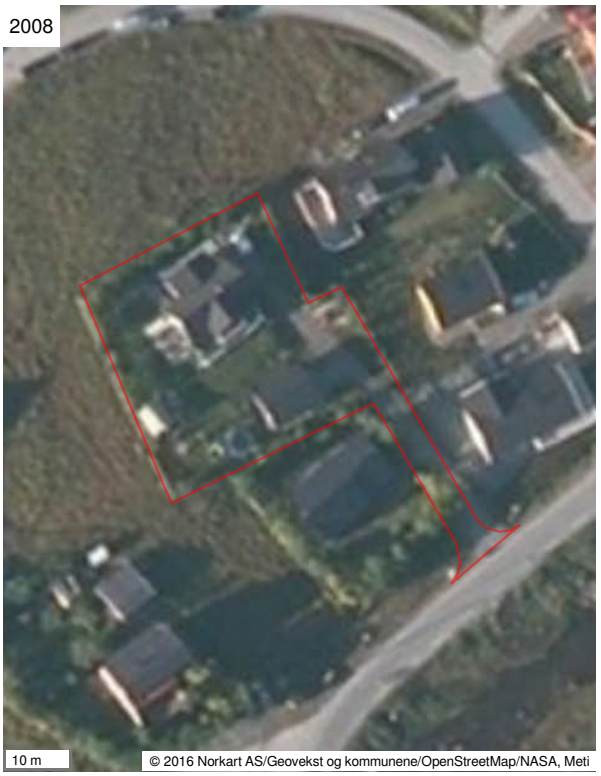

2018
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Vedlegg

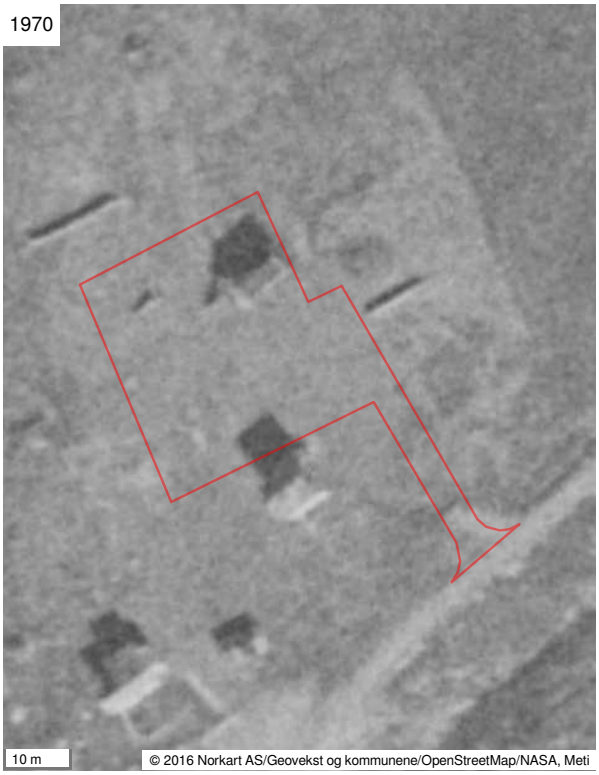

2016
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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

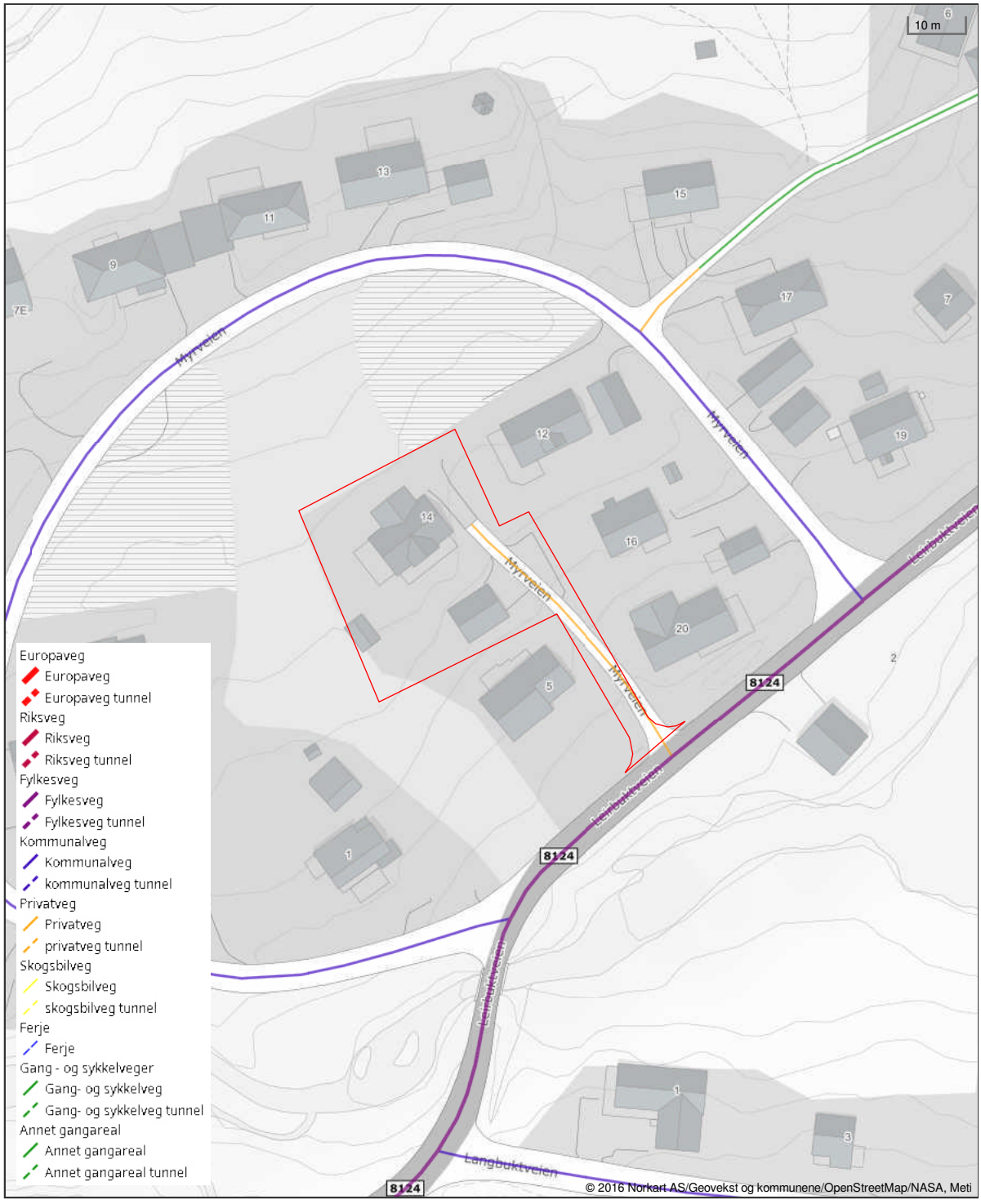

2008
10 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 19/31//



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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 19/31//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 529,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7849296,71	**Øst**	381973,96	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7849310,42	381976	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,36	
2	7849312,67	381981,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,03	
3	7849311,43	381982,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,40	
4	7849294,72	381990,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	18,80	
5	7849274,29	382001,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,99	
6	7849273,13	382007,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,30	4,83
7	7849264,37	381996,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,38	
8	7849271,24	381997,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,38	5,91
9	7849293,89	381985,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,49	
10	7849283,83	381962,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,52	
11	7849279,69	381952,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,63	
12	7849315,2	381939,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	37,72	
13	7849328,45	381968,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,04	

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 19/31
Adresse: Myrveien 14
Dato: 08.09.2026
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.

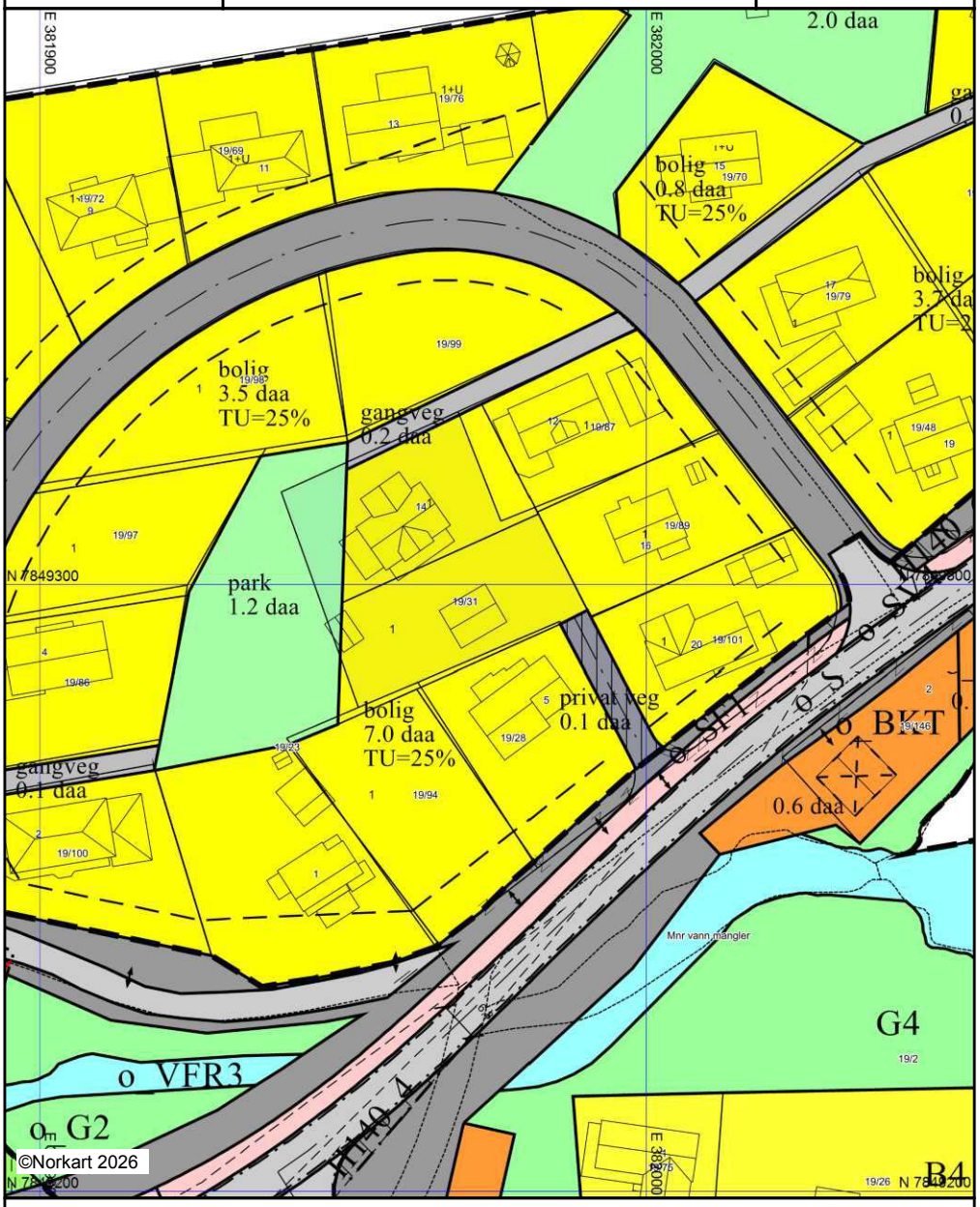
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 19/31
Adresse: Myrveien 14
Utskriftsdato: 08.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Vedlegg

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FORSØL I SØRØYSUND KOMMUNE.

Generelt.

§ 1.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Reguleringsplanen omfatter områder for:

Boligbebyggelse, forretningsbygg, industri, offentlig bebyggelse - og almennyttig formål, fri- og lekeareal og trafikkareal.

§ 3.

For de forskjellige felt og arter av bebyggelse er bl.a. maksimal utnyttingsgrad angitt på planen og i etterfølgende bestemmelser.

A. BOLIGBEBYGGELSEN.

§ 4.

I boligområdene tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, lagervirksomheter og opplag, bortsett fra felles garasjer som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.

§ 5.

Butikker kan ikke innredes på andre steder enn der det er vist på planen.

§ 6.

Boligbebyggelsen skal bestå av frittliggende bolighus (ene- og tomannsboliger) og rekkehus.

§ 7.

Vertikalt delte tomannsboliger tillates på tomter som naturlig lar seg dele.

Bygningsrådet kan henvise slik bebyggelse til tomter som etter bygningsrådets skjønn egner seg for denne boligtype.

§ 8.

Våningshusenes grunnflate må ikke være større enn den på planen angitte, maksimale utnyttingsgrad tillater. Garasje og uthus kommer i tillegg. Bygningsrådet kan, hvor spesielle forhold taler for det, og hvor bebyggelsens behov for parkeringsareal og åpne arealer er tilfredsstillende varetatt, tillate overskridelse av den angitte maksimale utnyttingsgrad.

§ 9.

Bebyggelsen skal, der det er vist, oppføres med det antall etasjer som er angitt på planen. Ingen bygning kan oppføres i mer enn 2 etasjer.

§ 10.

Bebyggelsen skal holdes i en slik høyde at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdigplanert terreng til hovedgesims henholdsvis gavlspiss skal ikke overstige:

3,5	m	henholdsvis	6,0	m	for	1	etasjes bebyggelse
4,5	"	"	7,0	"	"	1½	" "
6,0	"	"	8,0	"	"	2	" "

§ 11.

Bebyggelsen legges i byggelinje hvor slik er angitt, men bygningsrådet kan tillate at den trekkes lenger inn på tomten. Der hvor byggelinje ikke er vist, skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 12.

Alle bygninger skal kvartalsvis ha samme møneretning, hvor annet ikke er vist på planen. Hvor det på planen er angitt møneretning skal denne følges.

§ 13.

Bebyggelsen skal ha ensartet takform og takvinkel for sammenhørende grupper. Takvinkelen skal være 15 - 30 grader. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette takform og takvinkel.

§ 14.

Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker og overlysvinduer, tillates bare hvis bygningsrådet finner at særlige forhold taler for det.

GARASJER OG BILOPPSTILLINGSPLASSER:

§ 15.

Det skal til hver leilighet være minst 1 biloppstillingsplass, jfr. også § 20.

§ 16.

For grupper av boliger som oppføres under ett, rekkehus og kjedehus skal (felles) garasjer og parkeringsplasser være angitt i bebyggelsesplanen.
Bebyggelsesplanen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 17.

Hvor det er angitt på planen, skal garasjer plasseres som vist. For øvrig skal enkle garasjer (eller parkeringstak) fortrinnsvis bygges i sammenheng med bolighuset og tilpasses dette i form og utseende. Hvor spesielle forhold

taler for det, kan bygningsrådet tillate oppført frittstående garasjer. Garasjer skal i tilfelle plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.

Hvor terrengmessige eller andre forhold gjør det vanskelig å legge garasje på egen tomt, kan bygningsrådet henvise til tomt for felles garasjeanlegg.

§ 18.

Garasjer tillates, hvor ikke annet er angitt i planen, bare oppført i 1 etasje og, når det skal gis plass til 2 biler, med maksimal grunnflate 40 m^2.

§ 19.

For frittliggende bolighus (ene- og tomannsboliger) skal det utenom garasje være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver bolig på egen grunn, vanligvis foran garasjen. Bygningsrådet kan forlange at det mellom biloppstillingsplass og gate ikke oppsettes port. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

§ 20.

Plassering av garasjer skal byggeanmeldes sammen med bolighus, selv om garasjer vil bli oppført på et senere tidspunkt enn bolighuset.

UTSEENDE , MATERIALVALG OG FARGE.

§ 21.

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.

§ 22.

Farge på bebyggelsen skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at husgrupper skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

INNHEGNING OG YTRE UTSTYR.

§ 23.

Gjerders (eventuelt hekk eller buskplantning) oppsetting, konstruksjon, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.

Porter og portstolper skal ikke ha større høyde enn gjerde og fortrinnsvis være av samme materiale.

§ 24.

Tørkestativ med eventuell innhegning plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe for naboene og strøket. Plassering og eventuell innhegning skal godkjennes av bygningsrådet, som også kan kreve slike innretninger plassert og utført etter en samlet plan for en gruppe bolighus.

§ 25.

Søppelbeholdere plasseres slik at de blir lett tilgjengelig og minst mulig synlige. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 26.

For grupper av boliger som oppføres under ett, rekkehus og kjedehus, skal det utarbeides felles opparbeidelsesplan for terrengbehandling, beplantning og parkering som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 27.

For hus med flere leiligheter skal antenneanlegg være felles for hvert hus.

B. FELLESAREAL OG FRIOMRÅDER.

§ 28.

Friområder skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

C. FORRETNINGSBYGG.

§ 29.

På arealet tillates vanligvis bare oppført bygninger for virksomheter som etter bygningsrådets skjønn tjener beboerne i det område sentret skal betjene, og som ikke er skjemmende eller sjenerende for strøket.

§ 30.

Bensin- og servicestasjoner tillates bare hvor bygningsrådet finner at særlige grunner taler for det og forholdene, bl.a. trafikkmessig, ligger til rette for det.

§ 31.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 32.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer uten takoppbygg og med flatt tak. Hvor spesielle grunner taler for det, kan bygningsrådet, innen rammen av bygningslovens regler godkjenne en annen byggehøyde og takform.

§ 33.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet detaljert bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 34.

Gårdsplass kan med bygningsrådets samtykke inngjerdes med inntil 2 m. høye tette gjerder. Forøvrig tillates tomtene ikke inngjerdet. Det skal nyttes kantstein som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre-

og gangtrafikk, evt. kan også lave parkgjerder benyttes etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 35.

All parkering og av- og pålessingskal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et etter bygningsrådets skjønn tilstrekkelig stort areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående.

D. OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 36.

Utnyttingsgrad og bygningsmasser skal stå i et harmonisk forhold til den omliggende bebyggelse. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, likeså adkomstveier, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l.

E. INDUSTRIBEBYGGELSE.

§ 37.

Tomtene skal nyttes til bebyggelse for industriell virksomhet (industri, lager, servicebedrifter o.l.) og anlegg i tilknytning til denne. Virksomheter som etter bygningsrådets skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligstrøk, kan nektes oppført, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industriarealer.

§ 38.

Bygningsrådet kan etter at helserådets uttalelse er innhentet tillate innredning av enkelte boliger som er nødvendig for driften av de enkelte anlegg (vaktmesterleiligheter o.l.).

§ 39.

Hvor tomtedeling er vist på planen, er denne å betrakte som vegledende, og bygningsrådet kan godkjenne andre delelinjer. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form. Før delingslinje fastsettes kan bygningsrådet kreve framlagt forprosjekt for bebyggelsen.

§ 40.

Utnyttingsgraden kan være maksimum 0.8. Minst 1/3 av nettotomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager.

§ 41.

Det kan bygges i opptil 2 etasjer eller en gjennomsnittlig gesimshøyde på 9 m. Hvor særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet godkjenne en større byggehøyde.

§ 42.

Hvor eiere av tilgrensende tomter er enige om det, kan bygningsrådet godkjenne at det bygges til nabogrense med brannvegg, når gavlene dekker hverandre.

§ 43.

Bebyggelsesplanen for hver enkelt eiendom skal utformes på en arkitektonisk tilfredsstillende måte i seg selv og i forhold til naboeiendommene, og den skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 44.

Bygningene skal ha tilfredsstillende fasademessig utstyr og fasadeutforming til alle sider, og skjemmende tekniske anlegg må unngås eller skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.

§ 45.

All parkering og av- og pålessing av varer skal skje på egen grunn. Av hver tomt utlegges og opparbeides et tiltrekkelig areal til det antall parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjønn vil svare til bedriftens framtidige behov. Bygningsrådet kan, hvor spesielle forhold tilsier det, tillate at deler av arealet mellom byggelinje og gate nyttes til parkering, i den utstrekning dette ikke hindrer nødvendig sikt i kryss og innkjørsler.

§ 46.

Den ubebygde del av tomta skal opparbeides på en mest mulig tilfredsstillende måte og så vidt mulig parkmessig behandles.

Utvendig lagring skal ordnes slik at den blir minst mulig synlig, eventuelt skjermes med murer eller annen innhegning. Hvor tomtene vil bli sett ovenfra, kan bygningsrådet kreve at opplagsplass skjermes med tak. Areal mellom gate og byggelinje tillates ikke nyttet til lagring.

§ 47.

Innhegning (gjerder, eventuelt hekker) skal godkjennes av bygningsrådet. Det samme gjelder innhegnings plassering, høyde, konstruksjon og farge. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Areal mellom gatelinje og byggelinje kan eventuelt bare innhegnes med lave parkgjerder eller hekker.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 48.

Mot hovedveger og samleveger tillates ikke porter eller inn- og utkjørsler for tomter som har mulighet for atkomst fra lokal veg. Slike tomter skal planlegges med atkomst fra lokalvegen.

§ 49.

Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Det skal ved byggemelding gjøres greie for disse forhold, som skal godkjennes av bygningsrådet og forøvrig utføres etter anvisninger fra ingeniørvesenet eller vedkommende tekniske etat.

§ 50.

Ved byggemelding skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprissene.

Skjemmende forstøtningsmurer bør unngås og terrengforskjeller formidles ved mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 51.

Eksisterende trær bør søkes bevart. Forøvrig må tomtene ikke beplantes slik at det blir sjenerende for naboer eller for ferdselen.

§ 52.

Transformatorkiosker og stolper for elektrisitet og telefon søkes plassert så diskret som mulig, såvel på offentlig som på privat eiendom.

§ 53.

I de regulerte friområder kan bygningsrådet tillate at det oppføres barnehager og mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett, og dessuten transformatorkiosker. Bygningsrådet skal ha for øye at disse anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med omliggende bebyggelse og terreng.

§ 54.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Sørøysund kommune.

§ 55.

Etter at disse bestemmelser er trådt ikraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprette forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 56.

Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260161 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Myrveien 14, 9612 Forsøl
Gnr. 19, Bnr. 31, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.:_____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no