

Velkommen til

Rossmollgata 8, 9601 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rossmollgata 8
9601 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 650 000,-
Omkostninger	kr	92 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 742 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 742 340,-

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1952
BRA/BRA-i	239 / 215 m²
Soverom	3

Energimerke 

Eiendomsmegler1 presenterer Rossmollgata 8.

Dette er en innholdsrik tomannsbolig som går over fire plan. Hel tomannsbolig med to bruksenheter, samt en garasje. Boligen holder normal standard ut i fra alder og anses som velholdt. Boligen ligger fint til nederst på Fuglenes med umiddelbar nærhet til skole, VGS, barnehage og sykehus. Praktisk og fin plassering, med kort avstand til sentrum og øvrige fasiliteter.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

+47 905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rossmollgata 8, 9601 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 21, Bnr. 108, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 650 000,-
Omkostninger	kr	92 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 742 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 742 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 756 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 93 750,-

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

Sum omkostninger kr 92 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 27 588,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feste, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 215 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 239 m²
TBA: 15 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 426 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er ukjent byggegrunn. Ifølge tidligere takstrapport er det anlagt ny drenering langs husets frontvegg. Ukjent alder og tilstand på dreneringen rundt husets øvrige tre vegger. Bygningen har grunnmur av betongstein som er kledd utvendig med steinplater. Forstøtningsmurer/ hagegjerdemur er av betong. Lett skrånende, naturlig terreng rundt tomten. Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1953.

Boligen er beliggende på flat, solrik tomt med inngjerdet hage, opparbeidet plen og trær.

Bortfester: Hammerfest kommune
Kontraktsdato: 03.07.1978 - 03.07.2077
Festeavgift: 307,- pr år (inkl. i kommunale avgifter)

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

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

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

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

Byggeår
1952 for bolig og 1982 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 58 m²: 2 trapperom, bad, soverom, 2 boder, gang, vaskerom, kontor.

1. etasje
BRA-i 66 m²: Vindfang, trapperom, toalettrom, kjøkken, gang, stue.

2. etasje

BRA-i 66 m²: Trapperom, bod, entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.

Loft
BRA-i 25 m²: Trapperom, stue, soverom, toalettrom.

Rom i kjeller tilfredsstiller ikke kravene til dagslysflate eller rømningsvei.

I tillegg medfølger garasje på 24 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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I kjeller gjelder dette:
- Etablering av soverom i husholdningsrom og to boder (søknadspliktig).
- Etablering av kontor i disponibelt rom (søknadspliktig).

I 1. etasje gjelder dette:
- To soverom fjernet til fordel for større stue.
- Trapp satt inn i stue (søknadspliktig).
- Spiskammers åpnet opp mot kjøkken (søknadspliktig).
- Vindfang gjenbygget og ny trapp/veranda oppført (søknadspliktig).
- Veranda oppført (søknadspliktig).

I 2. etasje gjelder dette:
- Bad etablert i spiskammers (søknadspliktig).
- Veranda gjenbygget og benyttet som bod (søknadspliktig).

På loft gjelder dette:
- Etablering av WC-rom på soverom.

Endring av tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendring, er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut i fra byggeår.

Kjøkken, 1. etg:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Bad, 2. etg:
Belegg på gulv og malte overflater på vegg og tak. Badet bør renoveres og er derfor ikke beskrevet.

Bad, kjeller:
Eldre bad med fliser på gulv og vegger. Badet bør renoveres og er derfor ikke beskrevet.

Vaskerom, kjeller:
Eldre vaskerom med betonggulv som er malt. Vegger bestående av pusset betong samt trepanel. Opplegg for vaskemaskin og vaskekar. Vaskerommet bør renoveres og er derfor ikke beskrevet.

Toalettrom, loft:
Toalettrom med belegg på gulv og plater på vegg. Frittstående toalett og servantskap med vask.

Toalettrom, 2. etg:
Toalettrom med belegg på gulv og malte vegger.
Frittstående toalett og servantskap på vegg.

Toalettrom, 1. etg:
Toalettrom med belegg på gulv og malt veggplater.
Frittstående toalett enkel servantskap.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har malt tretrapp belegg i trinn samt en spindeltrapp fra stue i furu som er beiset. Innvendig har boligen malte furudører samt eldre tredører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjeller.

Rom Under Terreng:
Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk med åpne og skjulte føringer. Automatsikringer i sikringskap. Boligen har totalt 2 sikringskap.

Branntekniske forhold:
Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Værslitte karmer, omramminger og dørblad. Høy slitasje på ytterdør. Generell bruksslitasje på hengsler og låsemekanisme.
- Balkonger og terrasser: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Andre utvendige forhold: Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.
- Grunnmur og fundamenter: Sprekker og løspuss er registrert fra innsiden av muren. Utvendig inspeksjon av muren lot seg ikke gjennomføre på grunn av snø og innkledning. Det anbefales ny vurdering når forholdene tillater utvendig inspeksjon.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Sprekker forekommer flere steder i veggoverflater i alle etasjer. Stedvis mangler det listverk. Overflatene er eldre og har stedvis høy slitasje. Det er stedvis skader i laminat og parkett. Panel er løst enkelte steder. Det er enkelte skader og merker stedvis i takoverflater. Fuktskader forekommer stedvis i gulvparkett.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Kjøkken, 2. etg: Manglende fuge mellom bakplater og benkeplate over vask og fare for fuktskader. Skader på benkeplate.
- Kjøkken, 1.etg: Svelling i benkeplate over oppvaskmaskin. Skader og svellinger på fronter. Manglende kantlist mot ovn, noe som medfører fare for fuktskader i benkeplaten. Deler av topplist mangler. Generell bruksslitasje er observert. Eldre kjøkkenvifte som fungerer, men nærmer seg tidspunkt for utskiftning.
- Toalettrom, 2. etg: Kun vindusventil gir naturlig avtrekk, noe som ikke oppfyller kravene til mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600. Toalettet er løst og bør festes bedre for å sikre stabilitet og funksjon. Det er registrert avvik i overflater som bør utbedres.
- Toalettrom, 1. etg: Fuktsvelling på innredning. Fuktsvelling på plater bak vask. Avvik i listverk. Ujevnheter i belegg.
- Vannledninger: Løse vannrør og ikke fagmessig utførelse er observert. Stedvis er det eldre rørføringer fra byggeåret.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG3 - Utvendig:
- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Større skjevheter målt.
- Rom Under Terreng: Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Bad, 2. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Defekt avtrekk samt overflate avvik i tak og vegg. Eldre jernsluk med dårlig tetting. Hull i veggoverflater. Fuktsvelling på innredning.
- Bad, kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Motfall til sluk. Hull i vegger etter tidligere montasje. Bom under fliser samt sprekker i fuger. Fuktskader på innredning. Manglende dokumentert membran.
- Vaskerom, kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Eldre muroverflater uten fuktsikring. Manglende tetthet på vegg samt i overganger.
- Kjøkken, 2. etg: Eldre vifte som fungerer men som er klar for utskiftning.
- Toalettrom, loft: Ikke fagmessig utførsel av overflater samt manglende listverk. Enkelt eldre overflater.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring på nyere installasjoner. Eier opplyser at det var brann i inntaksskapet på loftet i 2018, men at alt nå er utbedret. Siden det er registrert løs ledning, manglende dekklokk og manglende samsvarserklæring fra nyere tid, bør anlegget sjekkes og utbedres av en elektriker.

- Utstyr for varsling og slukking av brann: Aldersmessig vurdering.

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: Satt inn dusjkabinett bad kjeller. Utført av faglært i 2025. Satt inn nytt toalett 1. etg og ny vask 1. etg. Toalettrom 2. etg. satt inn ny vask, og nye rør. Utført av faglært i 2017. Satt inn toalett og vask toalettrom loft. Utført av faglært i 2016.

Pkt. 4: Rørlekkasje i 2017 fra toalettrom 2. etg. Skiftet rør, tak, vegger i kjøkken og toalett 1. etg. Utbedret skade i toalett 2. etg. Forsikringssak.

Pkt. 6: Punktert vindu kjøkken 1 og 2. etg. Vindu loft bør skiftes.

Pkt. 11: Drenert bak hus av tidligere eier i 1999.

Pkt. 14: Har vært tett kloakk i kommunens anlegg.

Pkt. 23: Satt inn ny strømkurs til loft. Satt inn automatsikring (hovedsikring loft). Bluetooth-styredimmere sy system på loft og stikkbrytere. Trukket opp nettverkskabel opp til loft. Panelovner m /termostat og appstyrt (loft) (Nobo).Ny termostat bad og soverom appstyrt Nobo (kjeller). Etter kontroll av Hammerfest energi er alle feilmeldinger utbedret.

Pkt. 27: Laget 2 soverom og 1 baderom i kjeller (tidligere eier). Laget stue, soverom og toalett på loft.

Pkt. 31: Det er to boenheter i huset, betaler renovasjon for to boenheter. Boenhetene har vært sitt strømanlegg.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Plast takrenner og beslag med avrenning til bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning av tre.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Loftet er innredet med knekott som er lukket. Inspeksjon var kun mulig fra underliggende kledde rom/kott.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder. Hovedsakelig vinduer fra 1990-tallet, eldre vinduer i kjelleren.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt kobbletglass.

Dører:
Bygningen har hovedytterdør med teak overflater samt malt verandadør i tre.

Balkonger og terrasser:
Boligen har 2 verandaer fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Stående rekkverk.

Utvendige trapper:
Trapp ved inngangsparti og ned fra veranda av trykkimpregnert materialer og malt rekkverk. Stekkmetaltrinn ved inngang.

Andre utvendige forhold:
Garasje oppført som tilbygg langs boligens kortvegg.

Garasje:
Garasjen er bygget inntil boligen, med ukjent fundament med betonggulv. Veggene har bindingsverk i tre, oppført som en kaldkonstruksjon uten isolasjon eller tilstrekkelig tetting. Vinduene består av enkeltlags glass. Takkonstruksjonen er i tre med plassbygde elementer, og yttertaket er av stål. Garasjeporten er leddet og har finerspeil.

Beliggenhet
Tomannsboligen ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Fuglenes i Hammerfest kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av bymessige fasiliteter. Området har kort vei til ballbinge, lekeplass, idrettshall, svømmehall, skiløyper, hesteridning, alpinanlegg og treningssenter m.m. Boligen ligger også nært kortbaneflyplass, men likevel så langt unna at man ikke plages av støy. Eiendommen har i tillegg nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Man er ute av bebygget område etter ca. 10 min gange.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger innflytningstillatelse for bolig datert 30.11.1953, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Det foreligger ikke ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1952, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasje datert 13.05.1982. Det gjøres oppmerksom på at garasjen avviker fra godkjente tegninger da tegninger viser frittstående garasje, og dagens garasje er oppført som tilbygg til boligen. Det er også ulik utførelse på

tak.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Adgang til utleie
Det er to bruksenheter i boligen.

Bruksenhetene i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse, men har i etterkant av oppføring blir ominnredet i begge bruksenheter. En selvstendig boenhet må ha alle hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Boenhet i 1. etasje mangler godkjente soverom, og bruksenhet i 2. etasje mangler godkjent bad, kun WC-rom. Det anbefales å få dette omsøkt, evt. tilbakeført for å bli komplett. Bygningssakkyndig opplyser også om at rom i kjeller ikke tilfredsstiller krav om lys og rømningsvei.

Det gis ingen garanti for at bruksendring vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

En boenhet er pr. dags dato utleid. Leietaker er ikke sagt opp, og leieavtalen medfølger handelen.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er uregulert, men avsatt til boligbebyggelse iht. kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 792 226,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 168 904,-.

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
Anne Mari Bech

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 2377
Dato: 12.09.1952
Registrering av grunn

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2746
Dato: 04.07.1978
ÅRLIG AVGIFT NOK 40
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium med rabatt kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 09-12-2025 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få

informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 09.12.2025
Selgers egenerklæring, datert 18.11.2025
Energiattest, datert 18.12.2025
Bygningstegninger, datert 24.06.1952
Bygningstegninger garasje, datert 13.05.1982
Innflytningstillatelse, datert 30.11.1953
Matrikkelrapport, datert 12.11.2025
Målebrev, datert 02.09.1957
Grunnkart, datert 12.11.2025
Kommuneplan, datert 12.11.2025
Festekontrakt, datert 03.07.1978
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








WANTED

Plantegning



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

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.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 21, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 28.11.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21852-1368 **Referansenummer:** PK1984

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 boligsalgsrapport, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger.

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen

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

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NITO

Byggtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Egenskaper særlig for varmeisolering, vindsperresjikt og ventilasjon vil være
svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.
Boligen framstår med normal vedlikeholdt. Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke. Det ble registrert og avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plast takrenner og beslag med avrenning til bakkenivå.
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning av tre
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.
Loftet er innredet med knekott som er lukket.
Inspeksjon var kun mulig fra underliggende kledde rom/kott.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder.
Hovedsakelig vinduer fra 1990-tallet, eldre vinduer i kjelleren.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt kobbletglass
Bygningen har hovedytterdør med teak overflater samt malt verandadør i tre.
Boligen har 2 verandaer fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Stående rekkverk
Trapp ved inngangsparti og ned fra veranda av trykkimpregnert materialer og malt rekkverk.
Stekkmetaltrinn ved inngang
Garasje oppført som tilbygg langs boligens kortvegg.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett,laminat,betong og belegg. Veggene har tapet,trepanel,malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjeller
Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp belegg i trinn samt en spindeltrapp fra stue i furu som er beiset
Innvendig har boligen malte furudører samt eldre tredører

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad uten dokumentasjon.
Belegg på gulv og malte overflater på vegg og tak
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom med betonggulv som er malt.
Vegger bestående av pusset betong samt trepanell.
Opplegg for vaskemaskin og vaskekar
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vaskerommet er omkranser av betongvegger,
Der ble målt ett fukt i mindre trevegg med funn av forhøyede fuktverdier.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Eldre bad med fliser på gulv og vegger
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv og malte vegger.
Frittstående toalett og servantskap på begg
Toalettrom med belegg på gulv og plater på vegg
Frittstående toalett og servanskap med vask
Toalettrom med belegg på gulv og malt veggplater
Frittstående toalett enkel servantskap

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer i sikringskap.
Boligen har totalt 2 sikringskap
Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Ifølge tidligere takstrapport er det anlagt ny drenering langs husets frontvegg.
Ukjent alder og tilstand på dreneringen rundt husets øvrige tre vegger.
Bygningen har grunnmur av betongstein som er kledd utvendig med steinplater.
Forstøtningsmurer/ hagegjerdemur er av betong.
Lett skrånende, naturlig terreng rundt tomten.
Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1953. og er fra 1953.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Eier har innredet loft og kjeller, og det er registrert utvendige fasadeendringer i forhold til omsøkte tegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Garasje

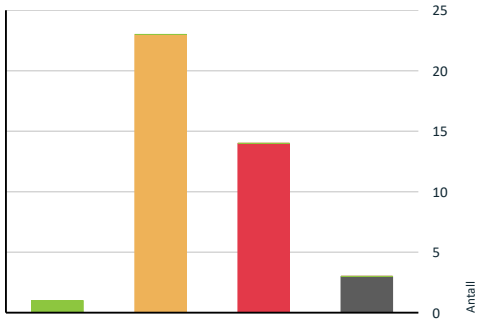
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke med dagens byggverk

Kjøper overtar ansvar og risiko for manglende godkjent tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

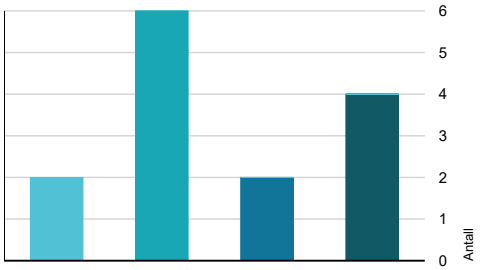
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstanden på enkelte vinduer på loft og i kjeller er så dårlig at de må skiftes i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Avvik i stue i 1. etasje måles til litt over 30 mm i ett og samme rom.
Avvik på kjøkken måles til over 20 mm.
Det er stedvis mykhet i parketten samt mindre knirk enkelte steder i gulvet.
Avvik på loft måles til over 40 mm i ett og samme rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer i sikringskap.
Boligen har totalt 2 sikringskap

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann Gå til side

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er avvik:

Ikke fagmessig utførsel av overflater samt manglende listverk.
Enkelt eldre overflater

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Defekt avtrekk samt overflate avvik i tak og vegg.
Eldre jernsluk med dårlig tetting
Hull i veggoverflater
Fukt svelling på innredning

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.
Det er avvik:

Eldre vifte som fungerer men som er klar for utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Motfall til sluk.
Hull i vegger etter tidliger montasje
Bom under fliser samt sprekker i fuger
Fultskader på innredning.
Manglende dokumentert membran

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Eldre muroverflater uten fuktsikring
Manglende tetthet på vegg samt i overganger
Overflate avvik

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Forhøyede fuktverdier i trevirke inne på selve vaskerommet

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Takrenner har punktvise lekkasjer.

Stedvis heng i takrenner på grunn av isdannelse registreres.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Isdannelse registreres utvendig, noe som er et tegn på svak ventilasjon i takkonstruksjonen.
Det er manglende klemming/tetting av dampsperre, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer og redusert funksjon av konstruksjonen.

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

Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres.

Utvendig > Dører Gå til side
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Værslitte karmer, omramminger og dørblad.
Høy slitasje på ytterdør.
Generell bruksslitasje på hengsler og låsemekanisme.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Det er avvik:

Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Bygget er ikke tilstandsvurdert

Innvendig > Overflater Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Sprekker forekommer flere steder i veggoverflater i alle etasjer.
Stedvis mangler det listverk.
Overflatene er eldre og har stedvis høy slitasje.
Det er stedvis skader i laminat og parkett.
Panel er løst enkelte steder.
Det er enkelte skader og merker stedvis i takoverflater.
Fuktskader forekommer stedvis i gulvparkett.

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Løse vannrør og ikke fagmessig utførelse er observert.
Stedvis er det eldre rørføringer fra byggeåret.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker og løspuss er registrert fra innsiden av muren.
Utvendig inspeksjon av muren lot seg ikke gjennomføre på grunn av snø og innkledning. Det anbefales ny vurdering når forholdene tillater utvendig inspeksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kun vindusventil gir naturlig avtrekk, noe som ikke oppfyller kravene til mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600.
Toalettet er løst og bør festes bedre for å sikre stabilitet og funksjon.
Det er registrert avvik i overflater som bør utbedres.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Manglende fuge mellom bakplater og benkeplate over vask og fare for fuktskader.
Skader på benkeplate.(Fukt svelling)

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er påvist skader på innredning.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Fuktsvelling på innredning.
Fuktsvelling på plater bak vask.
Avvik i listverk.
Ujevnheter i belegg.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Sammendrag av boligens tilstand

Svelling i benkeplate over oppvaskmaskin.
Skader og svellinger på fronter.
Manglende kantlist mot ovn, noe som medfører fare for fuktskader i benkeplaten.
Deler av topplist mangler.
Generell bruksslitasje er observert.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Eldre kjøkkenvifte som fungerer, men nærmer seg tidspunkt for utskiftning.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar
I følge innflyttelse tillatelsen

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Ombygging av loft. Etablert soverom, stue og toalett rom
2025	Modernisering	Nytt dusjkabinett på bad i kjeller. Comfort
2021	Modernisering	Pusset opp soverom i kjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 1989 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.
Konsekvensen av manglende undersøkelser og oppfølging kan være skjulte skader, lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenner og beslag med avrenning til bakkenivå.

Tilstandsrapport

Årstall: 1989 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Stedvis heng i takrenner på grunn av isdannelse registreres.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

Takrenner bør rettes opp og eventuelle lekkasjer utbedres for å sikre korrekt bortledning av vann fra taket.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktbelastning på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og forringelse av bygningsmaterialer.



Punktvis lekkasj

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning av tre

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, og det bør etableres musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre skadedyr i å komme inn.
Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og kledning, samt for å forhindre videre råteutvikling og fuktskader.
Værslitt og oppsprukket trevirke bør behandles eller byttes for å redusere risikoen for ytterligere forringelse og skjulte skader i konstruksjonen.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.
Loftet er innredet med knekott som er lukket.
Inspeksjon var kun mulig fra underliggende kledde rom/kott.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Isdannelse registreres utvendig, noe som er et tegn på svak ventilasjon i takkonstruksjonen.
Det er manglende klemming/tetting av dampsperre, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer og redusert funksjon av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om luftingen av takkonstruksjonen er tilstrekkelig.

Tiltak for å forbedre ventilasjonen bør vurderes for å redusere risikoen for kondens, isdannelse og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende klemming/tetting av dampsperre bør utbedres for å hindre økt risiko for fuktproblemer og redusert funksjon av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Isdannelse på tak kan være et tegn på dårlig lufting.



Manglende klemming/tetting av dampsperre



Fuktmerker

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder.
Hovedsakelig vinduer fra 1990-tallet, eldre vinduer i kjelleren.

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

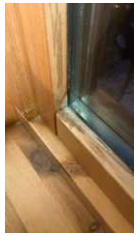
Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres.

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

Omramming bør utbedres slik at det ikke står ned mot beslag under vinduene, for å hindre fuktopptrekk i kledningen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på både kledning og vinduer.



Enkelt kobbletglass vinduer.



Kodens merker

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt kobbletglass

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstanden på enkelte vinduer på loft og i kjeller er så dårlig at de må skiftes i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes komplett utskifting av enkelte vinduer, da tilstanden er så dårlig at reparasjon ikke er tilstrekkelig.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere fuktskader, varmetap og forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Råteskader

TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør med teak overflater samt malt verandadør i tre.

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

Værslitte karmer, omramminger og dørblad.
Høy slitasje på ytterdør.
Generell bruksslitasje på hengsler og låsemekanisme.

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

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene.
Værslitasje og sprekker kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



Generell bruksslitasje på hengsler og låsmekanisme



Værslitte karmer, omramminger og døeblad



Høy slitasje på ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har 2 verandaer fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Stående rekkverk

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger/terrasser når de er snøfrie for å vurdere tilstand på trevirke og rekkverk.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader.

Rekkverkets høyde bør vurderes i forhold til dagens krav for å ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk kan medføre økt fare for fallulykker.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG IU Utvendige trapper

Trapp ved inngangsparti og ned fra veranda av trykkimpregnert materialer og malt rekkverk.
Stekkmetaltrinn ved inngang

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.
Konsekvensen av manglende vurdering er at skjulte feil eller sikkerhetsrisikoer ikke oppdages, noe som kan føre til økt fare for ulykker eller kostbare reparasjoner.

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje oppført som tilbygg langs boligens kortvegg.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utbedringer på garasje må påregnes både på konstruksjon, fundament og tettesjikt
Det bør gjennomføres en grundig tilstandsvurdering av garasjens konstruksjon for å avdekke eventuelle fukt- og råteskader.

Manglende tilstandsvurdering medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand, noe som kan føre til skjulte skader og økte utbedringskostnader over tid.



Ikke fagmessig utførsel stedvis blandt anna på panelbord



Betongskader



Fuktmerker

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

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

Tilstandsrapport

Sprekker forekommer flere steder i veggoverflater i alle etasjer.
Stedvis mangler det listverk.
Overflatene er eldre og har stedvis høy slitasje.
Det er stedvis skader i laminat og parkett.
Panel er løst enkelte steder.
Det er enkelte skader og merker stedvis i takoverflater.
Fuktskader forekommer stedvis i gulvparkett.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avvik som sprekker i vegger, manglende listverk, eldre overflater, skader i laminat og parkett, løst panel, samt skader og merker i takoverflater. Fuktskader i gulvparkett bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene, økt risiko for følgeskader og redusert estetisk og teknisk standard.


Sprekk i veggoverflater


Stedvis høy slitasje på parkett gulv


Enkelte skader og merker stedvis i takoverflater


Eldre overflater på enkelt rom i kjeller.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Avvik i stue i 1. etasje måles til litt over 30 mm i ett og samme rom.
Avvik på kjøkken måles til over 20 mm.
Det er stedvis mykhet i parketten samt mindre knirk enkelte steder i gulvet.
Avvik på loft måles til over 40 mm i ett og samme rom.

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å vurdere oppretting av gulvene ved en eventuell fremtidig renovering, da dette sjelden er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Mykhet og knirk i parketten bør undersøkes nærmere, da dette kan indikere underliggende konstruksjonssvikt eller slitasje. Dersom gulvbelegg skal skiftes ut, må underlaget rettes opp for å unngå videre oppsprekking og knirk.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for skader på gulvbelegg, redusert bokomfort og mulig forverring av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Avvik i gulv måles til over 30 mm i gulv i stue 1 etasje.

TG 2 Radon

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.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonverdier.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn i kjeller

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing.
Det anbefales å få gjennomført en kontroll av ovner og trekkforhold, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller dårlig trekk i ildstedet.
Utbedringer må påregnes dersom det avdekkes feil eller mangler. Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsted for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer av røykgass, noe som kan føre til personskade eller materielle skader.


Dårlig plassering av sotluke , da ovn må flyttes for å komme til.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt- og råteskadene, samt utbedre de påviste skadene.
Det anbefales å fjerne alt skadet treverk og sørge for god utlufting av kjelleren, samt vurdere utvendig fuktsikring og drenering for å redusere risikoen for videre fuktinntrenging.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fukt- og råteskader, samt forringelse av inneklima og bygningskonstruksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Forhøyede fuktverdier måles i tilfarer gulv.



Høye fuktverdier måles i trevirke i kjelleren.



Saltutslag på betong vegger.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp belegg i trinn samt en spindeltrapp fra stue i furu som er beiset

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Rekkverk og håndløper bør monteres for å ivareta personsikkerhet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.
Åpninger mellom trinn og i rekkverk bør reduseres for å hindre fallulykker, spesielt for barn.
Slitasje på trappen bør utbedres for å sikre trygg bruk og forlenge trappens levetid.
Manglende eller utilstrekkelig rekkverk og håndløper medfører økt risiko for fall og personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avstanden mellom spilene er for stor.



Rekkverk for lavt



Manglende rekkverk på den elsdte trappen til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furudører samt eldre tredører

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak på dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidig vedlikehold.

Tilstandsrapport



Enkelt eldre dør med høy slitasje



Skjevheter i dørlad i forhold rammer



Skader på terskler



Skader på dørblad.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre bad uten dokumentasjon.
Belegg på gulv og malte overflater på vegg og tak

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

Defekt avtrekk samt overflate avvik i tak og vegg.
Eldre jernsluk med dårlig tetting
Hull i veggoverflater
Fukt svelling på innredning

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utbedring av defekt avtrekk, utskifting av eldre jernsluk med dårlig tetting, reparasjon av hull i veggoverflater og utbedring av fuktskader på innredning.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og dårlig inneklima, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Defekt avtrekk samt overflate avvik i tak og vegg.



Fuktskader i tak og vindusforing



Eldre jernsluk med dårlig tetting

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson



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

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Eldre bad med fliser på gulv og vegger

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

Tilstandsrapport

Motfall til sluk.
Hull i vegger etter tidliger montasje
Bom under fliser samt sprekker i fuger
Fultskader på innredning.
Manglende dokumentert membran

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utbedring av motfall til sluk, tetting av hull i vegger, utskifting av fliser med bom og reparasjon av sprekker i fuger, samt utskifting av skadet innredning.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og økt risiko for vannskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt fare for vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bom under fliser samt sprekker i fuger

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader, da det er påvist indikasjoner på fukt i våtsonen.
Unnlatelse av å utbedre kan føre til skjulte skader i konstruksjonen, med risiko for forverring av skadeomfang og økte utbedringskostnader. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høye fuktverdier måles i gulv under badet



Høye fuktverdier og synlig fuktskader registeres utvendig rundt badet

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom med betonggulv som er malt.
Vegger bestående av pusset betong samt trepanell.
Opplegg for vaskemaskin og vaskekar

Vurdering av avvik:

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

Eldre muroverflater uten fuktsikring
Manglende tetthet på vegg samt i overganger
Overflate avvik

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring og tetthet i henhold til dagens krav.

Manglende fuktsikring og utettheter i vegger og overganger medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Overflate avflassing på vegg og gulv.



Eldre jernsluk med manglend tetting



Forhøyede fuktverdier måles i trepanel.



Manglende tetthet på vegg samt i overganger

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vaskerommet er omkranser av betongvegger,
Der ble målt ett fukt i mindre trevegg med funn av forhøyede fuktverdier.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Forhøyede fuktverdier i trevirke inne på selve vaskerommet

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forhøyede fuktverdier i trevirke

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

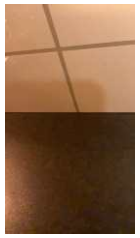
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Manglende fuge mellom bakplater og benkeplate over vask og fare for fuktskader.
Skader på benkeplate.(Fukt svelling)

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

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Manglende fuge mellom bakplater og benkeplate over vask bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og svelling av benkeplaten. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Manglende fuge mellom bakplater og benkeplate over vask og fare for fuktskader.



Skader på benkeplate.(Svelling



Svelling på benkeplate

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Eldre vifte som fungerer men som er klar for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skjevhet i viftemotor. (Løs vifte i ett hjørne)

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

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

Svelling i benkeplate over oppvaskmaskin.
Skader og svellinger på fronter.
Manglende kantlist mot ovn, noe som medfører fare for fuktskader i benkeplaten.
Deler av topplist mangler.
Generell bruksslitasje er observert.

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

Det bør utføres utbedring eller utskifting av skadet benkeplate og fronter for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader.

Manglende kantlist og topplist bør ettermonteres for å beskytte benkeplaten mot fukt, da manglende beskyttelse kan føre til ytterligere svelling og skade.

Generell bruksslitasje bør følges opp med jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Svelling i benkeplate over oppvaskmaskin



Skader og svellinger på fronter



Skader



Manglende kantlist mot ovn og fare for fuktskader i benkeplate

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkkenvifte som fungerer, men nærmer seg tidspunkt for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenviften bør vurderes for utskiftning da den er eldre og nærmer seg slutten av forventet levetid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for redusert funksjon og dårligere luftkvalitet på kjøkkenet.



Eldre vifte som fungere men nærmer seg klar for utskiftning

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og plater på vegg
Frittstående toalett og servanskap med vask

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Ikke fagmessig utførsel av overflater samt manglende listverk.
Enkelt eldre overflater

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det bør utføres fagmessig utbedring av overflater og montering av nødvendig listverk for å sikre et tilfredsstillende og varig resultat.
Manglende eller ufagmessig utførelse kan føre til økt slitasje, fuktskader og redusert estetisk kvalitet.
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom samt etablering av tilluft

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke fagmessig utførsel av gulv



Stedvis eldre overflater



Ikke fagmessig utførsel



Manglen listverk samt avtrekk.

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og malte vegger.
Frittstående toalett og servantskap på begg

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

Kun vindusventil gir naturlig avtrekk, noe som ikke oppfyller kravene til mekanisk avtrekk i henhold til NS 3600.
Toalettet er løst og bør festes bedre for å sikre stabilitet og funksjon.
Det er registrert avvik i overflater som bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon.
Toalettet bør festes forsvarlig for å unngå bevegelse og sikre funksjon.
Overflateavvik bør utbedres for å opprettholde god hygiene og estetikk.
Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet, redusert brukssikkerhet og økt risiko for skader på overflater.

Tilstandsrapport



Løst toalett



Sprekker i tak samt stedvis slittasje på overflater

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og malt veggplater
Frittstående toalett enkel servantskap

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Fuktsvelling på innredning.
Fuktsvelling på plater bak vask.
Avvik i listverk.
Ujevnheter i belegg.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

Fuktskadet innredning og plater bør utbedres eller byttes for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte ved dør, samt mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader.

Ujevnheter i belegg og avvik i listverk bør utbedres for å sikre god funksjon og estetikk, samt redusere risiko for ytterligere skader.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Fuktsvelling på innredning



Kun vindusventil



Fuktsvelling på plater bak vask.
Avvik i listverk



Ujevnheter i belegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Løse vannrør og ikke fagmessig utførelse er observert.
Stedvis er det eldre rørføringer fra byggeåret.

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

Vannrørene bør kontrolleres og eventuelt utbedres av rørlegger for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for lekkasjer eller vannskader.

Eldre rørføringer har økt sannsynlighet for skader, noe som kan medføre plutselige vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.



Løse vannrør og ikke fagmessig utførsel



Eldre rør fra byggeår

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

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

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

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på bygningskonstruksjoner ved rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventiler, nettinger og gjennomføringer bør skiftes ut der de er svekket som følge av elde og slitasje, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneluft og fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann og elektriske feil.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannsberedere har økt risiko for plutselige lekkasjer og skader.



Tank fra 1997

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer i sikringskap.
Boligen har totalt 2 sikringskap

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1953

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Det mangler samsvarserklæring på nyere installasjoner..

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Eier opplyser at det var brann i inntaksskapet på loftet i 2018, men at alt nå er utbedret.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Siden det er registrert løs ledning, manglende dekklokk og manglende samsvarserklæring fra nyere tid, bør anlegget sjekkes og utbedres av en elektriker.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Enkelt løse ledninger



Sikringskap 1 etasje.



Manglende dekklokk



Sikringskap 2 etg

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Slukkemiddel fra 2014
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Slukkemiddel fra 201

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge tidligere takstrapport er det anlagt ny drenering langs husets frontvegg.
Ukjent alder og tilstand på dreneringen rundt husets øvrige tre vegger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden på dreneringen rundt de øvrige veggene.

Utskifting eller utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje, da manglende eller sviktende drenering medfører økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningskonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det måles forhøyede fuktverdier, og det registreres synlig saltutslag i kjellerrommet. Det er et tegn på svekket drenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betongstein som er kledd utvendig med steinplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker og løspuss er registrert fra innsiden av muren.
Utvendig inspeksjon av muren lot seg ikke gjennomføre på grunn av snø og innkledning. Det anbefales ny vurdering når forholdene tillater utvendig inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Påviste skader må utbedres.

Sprekker og løspuss bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risikoen for vanninntrenging og frostskader.

Det anbefales å gjennomføre en ny utvendig inspeksjon når forholdene tillater det, for å få en fullstendig vurdering av tilstanden.



Innkledd mur og snøforhold

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer/ hagegjerdemur er av betong.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer. Manglende vurdering kan medføre risiko for uoppdagede skader som kan føre til svekket stabilitet eller sikkerhet.

TG IU Terrengforhold

Lett skrånende, naturlig terreng rundt tomten.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot bygningskonstruksjonene.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1953. og er fra 1953.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

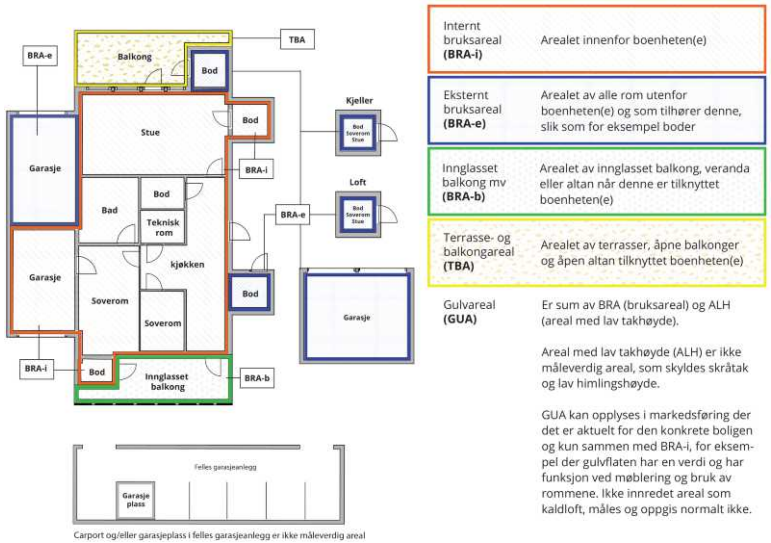
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	25			25	
2 Etasje	66			66	
1 Etasje	66			66	15
Kjeller	58			58	
SUM	**215**				**15**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, stue, soverom, toalettrom		
2 Etasje	Trapperom, bod, entré, toalettrom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
1 Etasje	Vindfang, trapperom, toalettrom, kjøkken, gang, stue		
Kjeller	Trapperom, bad, soverom, bod, bod 2, gang, vaskerom, kontor, trapperom 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 de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Eier har innredet loft og kjeller, og det er registrert utvendige fasadeendringer i forhold til omsøkte tegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det mangler brann- og lyddør mellom enhetene. Det må påregnes at det ikke finnes brannskille mellom enhetene. Beboere forteller at det er lytt mellom etasjene.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Tak høyden i kjeller måles til ☒2070 mm på det laveste.
Rom i kjeller tilfredstiller ikke kravene til dagslysflate eller rømimgsvei.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

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: Tegninger stemmer ikke med dagens byggverk

Kjøper overtar ansvar og risiko for manglende godkjent tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	210	5
Garasje	0	24

Kommentar

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

Rossmollgata 8 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 108
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
28.11.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Anne Mari Bech	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5603 HAMMERFEST	21	108		0	426.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rossmollgata 8

Hjemmelshaver
Bech Anne Mari, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i et sentralt, populært og meget barnevennlig boligområde på Fuglenes i Hammerfest kommune, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og et rikt utvalg av bymessige fasiliteter.

Området har kort vei til ballbinge, lekeplass, idrettshall, svømmehall, skiløyper, hesteridning, alpinanlegg og treningssenter m.m. Boligen ligger også nært kortbaneflyplass, men likevel så langt unna at man ikke plages av støy.

Eiendommen har i tillegg nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Man er ute av bebygget område etter ca. 10 min gange.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Festet tomt på 427 m²
Boligen er beliggende på flat, solrik tomt med inngjerdet hage, opparbeidet plen og trær.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok er ikke lagt fram ved befaring. Det tas forbehold om at grunnboken ikke inneholder servitutt som kan ha betydning for eiendommen prissetting.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
I følge tegninger

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er bygget inntil boligen, med ukjent fundament med betonggulv. Veggene har bindingsverk i tre, oppført som en kaldkonstruksjon uten isolasjon eller tilstrekkelig tetting. Vinduene består av enkeltlags glass. Takkonstruksjonen er i tre med plassbygde elementer, og yttertaket er av stål. Garasjeporten er leddet og har finerspeil.

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	28.11.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	10.02.2015		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 18.11.2025
Bech, Anne Mari

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

Anne Mari Bech

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rossmollgata 8
9601 Hammerfest

5603-21/108/0/0

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?:** 2025
   Firmanavn: Comfort
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dusjkabinett bad kjeller
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Comfort
   Beskrivelse av arbeidet: Toalettrom. Satt inn nytt toalett 1. etg og ny vask 1. etg Toalettrom 2. etg. satt inn ny vask, og nye rør.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Comfort
   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn toalett og vask toalettrom loft

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**

2017 Rørlekkasjen fra toalettrom 2. etg. Forsikringsskade Gjensidige.
Skiftet rør, tak, vegger i kjøkken og toalett 1. etg. Utbedret skade i toalett 2. etg.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Comfort
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av rør bad 2. etg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Reccover

   Beskrivelse av arbeidet: Vegger, tak, 1. og2. etg. (toalettrom)

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Punktert vindu kjøkken 1 og 2. etg
Vindu loft bør skiftes

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

   Firmanavn: Larsen maskin

   Beskrivelse av arbeidet: Drenert bak hus av tidligere eier

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Bak hus i følge tidligere eier

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?

• Ja

Tett kloakk i kommunens anlegg

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Blix

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny strømkurs til loft Satt inn automatsikring (hovedsikring loft) Bluetooth styredimmere sy system på loft og stikk- brytere. Trukket opp nettverkskabel trukket opp til loft Panelovner m /termostat og appstyrt (loft) (Nobo) Ny termostat bad og soverom appstyrt Nobo (kjeller) Etter kontroll av Hammerfest energi er alle feilmeldinger utbedret.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Laget 2 soverom og 1 baderom i kjeller (tidligere eier)
Lager stue, soverom og toalett på loft

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Leilighet med to soverom

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- **Ja**

Det er to boenheter i huset, betaler renovasjon for to boenheter. Boenhetene har vært sitt strøanlegg.

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

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

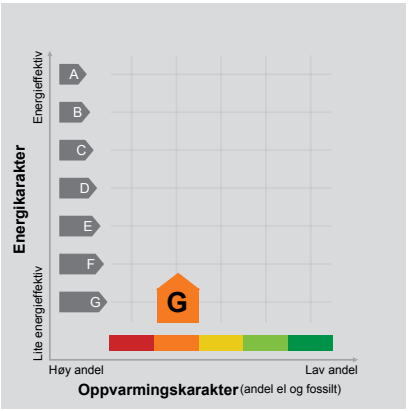
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Rossmollgata 8
Postnummer	9601
Sted	HAMMERFEST
Kommunenavn	Hammerfest
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	108
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	192408563
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236972
Dato	18.12.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av kjellervegg
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	215
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.

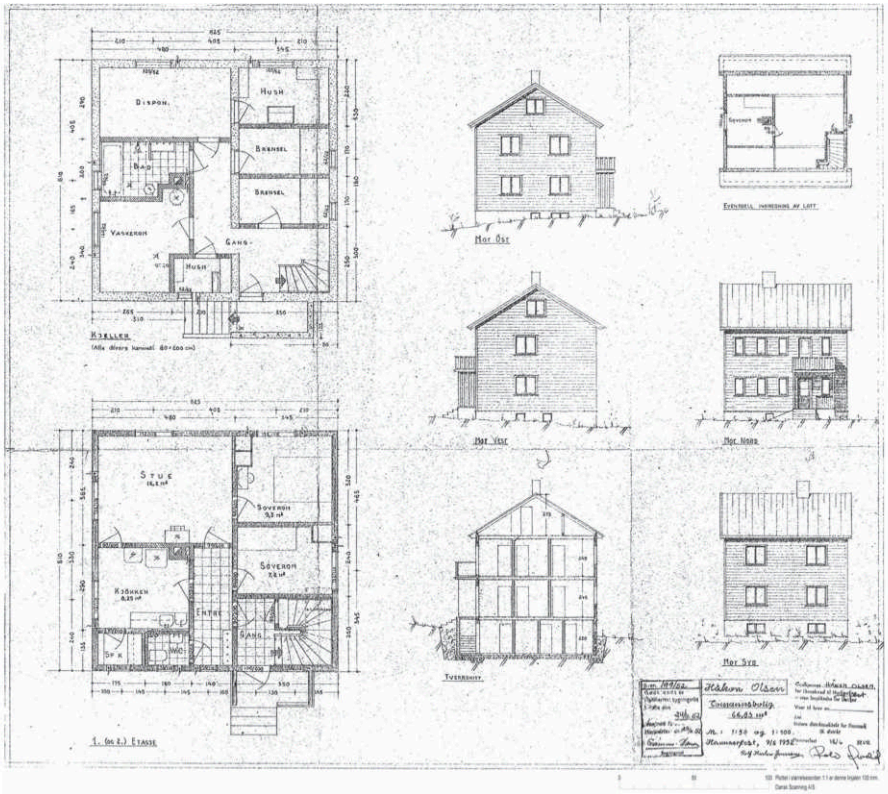
Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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 på elektriske anlegg

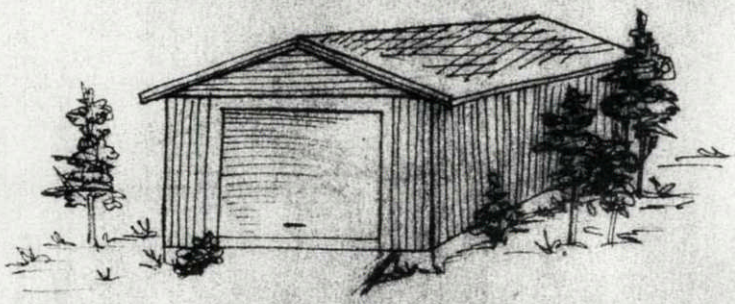
Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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





J.nr. 14/82
Godkjent av
Hammerfest bygningsråd
den 13/5 1982.
18/5-82



22

Fr-H/Hj.

Herr Håkon Olsen,
h.g.r.

Innflytningstillatelse for Rosenvillgt. 8.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 29. ds. meddeles herved innflytningstillatelse for Rosenvillgt. 8. Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 142 pkt. 3 - på betingelse av at helserådets og brannsjefens tillatelse foreligger.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Resterende innredning og elektrikerarbeid i kjeller utføres.
2. WC. luftes over tak, samt gulvene gjøres ferdig.(klosettgulvene).
3. Resterende malerarbeide gjøres ferdig.
4. Sinkbelegg på balkong loddes og kummapperne anbringes.
5. Ett lag papp på taket nå anbringes.
6. Takrenner anbringes.
7. Pipe forsynes med sinkbeslag.
8. Kloakk luftes over tak.
9. Jernplate under fedeluke på loft nå anbringes.
10. Grenrør pusses utvendig og ventilhetter settes inn.
11. Hovedtrapp nå anbringes.

Hammerfest, den 30. september 1953.

F.H.
Fraumes - Hansen
bygningsinsp.

Gjenpart for Distriktsarkitekten D.III.
Firma Hauan Bygg A/S.
Den Norske Stats Husbank.

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	ROSSMOLLGATA 008 M1072	Beregnet areal	426.8
Etablert dato	12.09.1952	Historisk oppgitt areal	427
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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	21/108
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/108
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 1/108/0/0		21/108
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	12.09.1952			21/108 (427)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7844160.08	376980.88	0	Ja	426.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAMMERFEST KOMMUNE S964830533	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	Postboks 1224	

Adresse

Vegadresse: Rossmollgata 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9601 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	302 Fuglenes	Tettsted	8501 Hammerfest

Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192408563		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192408563: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	200
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	200
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	218
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	218
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	70
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		17.02.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rossmollgata 8	H0201	21/108	66	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Rossmollgata 8	H0101	21/108	66	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	11	0	11	11	0	11
H02	1	66	0	66	70	0	70
H01	1	66	0	66	70	0	70
U01	0	57	0	57	67	0	67

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

ROSSMOLLGATA 8.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Mandag den 2. september 19 57 ble det holdt kart og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: Rossmollgata 8 (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av Hammerfest kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen
i overvær av kartvitne Framnes-Hansen.
Ved forretningen møtte:1)
Håkon M. Olsen som er tildelt Rossmollgata 8.
Nabo Harald Hansen for Rossmollgata 6.
Nabo Hjalmar Andersen for Rossmollgata 10.
For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

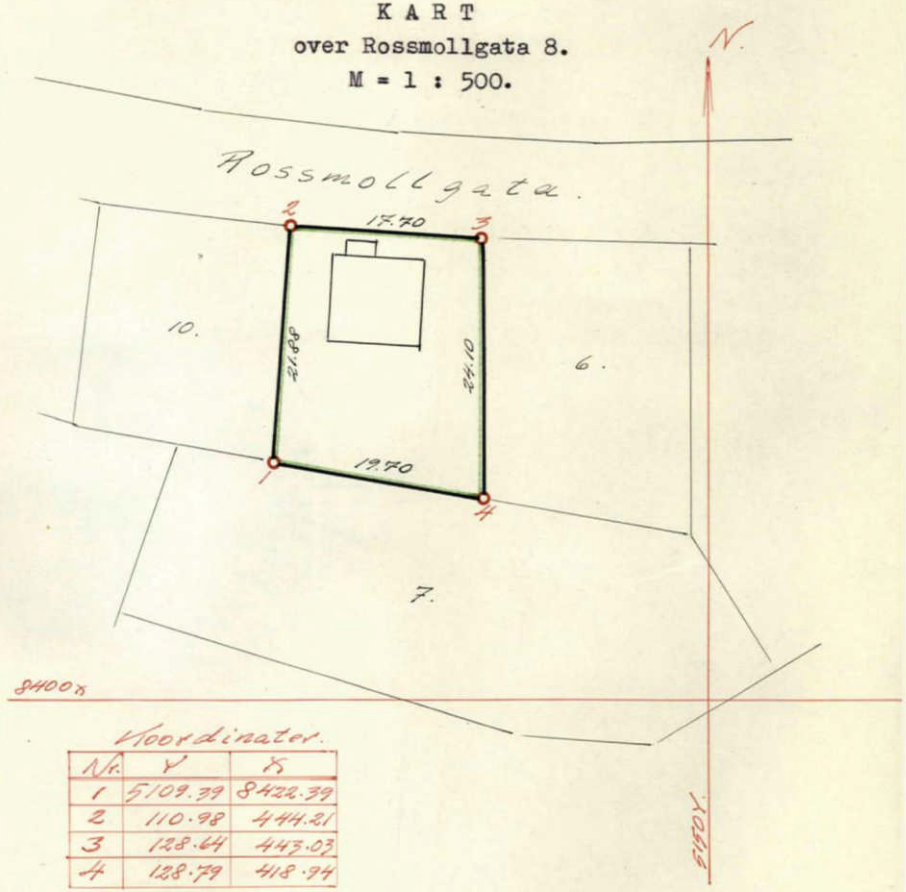
[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist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

Grensene fantes mot v. 21,88 m., mot n. 17,70 m.,
mot ö. 24,10 m., mot s. 19,70 m.
Arealet er beregnet til 427 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

Framnes-Hansen.
Framnes-Hansen.
kartvitne.

A. Bergland.
A. Bergland.
oppm.sjef.

K A R T
over Rossmollgata 8.
M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	5109.39	8422.39
2	110.98	444.21
3	128.64	443.03
4	128.79	418.94

Påtegning: [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr 2482 den 10/11 1959
Ført inn i grunnboken / personregisteret
Heftelser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

matr nr. 1072

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

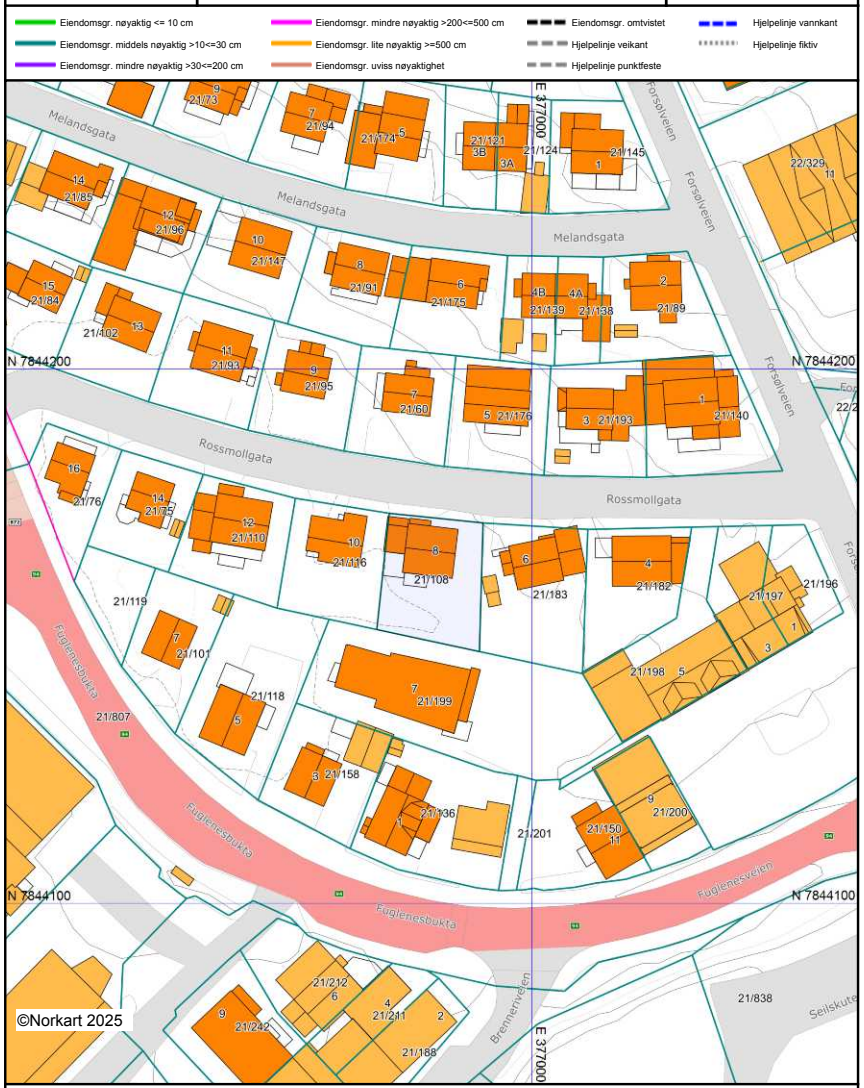
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 21/108
Adresse: Rossmollgata 8
Dato: 12.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

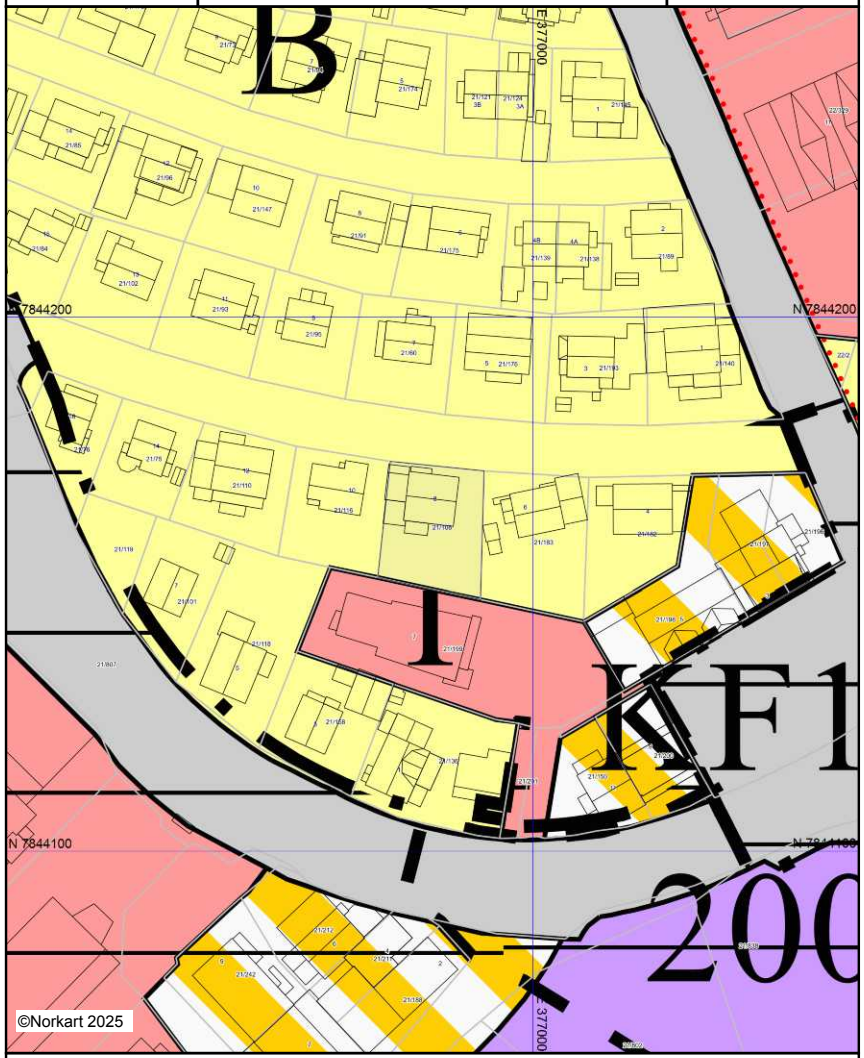
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/108
Adresse: Rossmollgata 8
Utskriftsdato: 12.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og Berit og Olav Svanholm

er blitt enige om følgende festekontrakt:

Hammerfest kommune bortfester herved for et tidsrom av 99 år fra dato en tomt Rossmollgata 8 med areal ca. 400 m².

Betingelsene er:

1. Tomten overlates i den stand den befinner seg.
2. Innfestingsavgift kr. 0,- samt grunnleie kr. 40,- ~~pr.m²~~ for året. Innfestingsavgiften betales ukrevet samtidig med at denne kontrakt undertegnes, og grunnleien betales ukrevet til kommunekassereren med en halvdel innen hvert års 1. mai og 1. oktober. første gang den 1. oktober 1978
3. For innfestingsavgiften og grunnleien har kommunen 1. prioritets panterett i festeretten og i de hus som er eller måtte bli ført opp på tomten. Kommunens panterett står likevel tilbake for lån av statslåneinnretning.
4. Festeren betaler skatter og andre avgifter som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne. likevel skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
5. Tomten brukes/skal brukes til _____
   Hvis tomten ikke er tatt i bruk til dette formål innen 1-ett år fra dato, kan kommunen betrakte festet som forbrutt.
   Enhver senere endring av tomtens bruk skal godkjennes av kommunen.
   I rimelig tid etter at det er gitt ferdigattest for bebyggelsen på tomta, plikter festeren å ha tomten planert og ryddet slik bygningsloven og brannforskriftene forutsetter.
6. Framleie eller framlån av det festede areal eller deler av dette er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Festeren har likevel rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.
7. Ved festetidens utløp eller når festet blir forbrutt, kan tomten forlanges tilbakelevert i ryddiggjort stand, jfr. dog pkt. 9.
8. Hvis innfestingsavgift og/eller grunnleie ikke er betalt innen 3-tre-måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten søksmål og dom etter forutgående innkalling til forliksrådet, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet.
9. Så lenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kredittforeningslån eller lån i offentlig eller halvoffentlige fonds påhviler husene, skal:
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
   b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten nevnte långivers samtykke.
   c. pantehavere eller kommunen i tilfelle festeledighet ha rett til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

   Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett med bebyggelse til andre enn ektefelle, livsarvinger, foreldre eller søsken, har kommunen på ellers like vilkår forkjøpsrett.
   Kommunen plikter for sitt vedkommende å gjøre bruk av forkjøpsretten innen 3-tre- måneder etter at det er blitt gitt anledning til det ved underretning av festeren.
   Alle overdragelser av bygninger på festet område skal meldes kommunen før overdragelsen gjennomføres, uten hensyn til om kommunen har forkjøpsrett.
10. Utgifter ved tomtens utmåling samt ved denne kontrakts stempling og tinglesing bæres av festeren.
11. Grunnavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.

Som bortfester:

Hammerfest kommune, den 3/7-78

Elling S. Jensen
ordfører

Som fester:

Hammerfest, den 2 Juli 1978

Olav Svanholm, Berit Svanholm

ROSSMOLLGATA 8

Nabolaget Fuglenes/Rossmolbukta - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Fuglenes veikryss Linje 30, 32, 33, 34, 258	2 min 0.2 km
Hammerfest lufthavn	16 min
Alta lufthavn	1 t 54 min

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	3 min 1.6 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	2 min 0.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Rossmolla Parkeringshu...	8 min
Hammerfest lufthavn	16 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

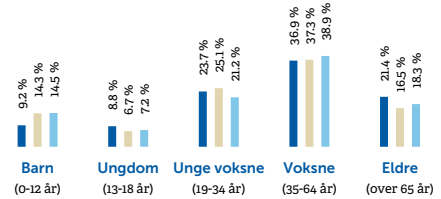
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fuglenes/Rossmolbukta	971	1 044
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.6 km
Radioen barnehage (0-5 år) 32 barn	11 min 0.9 km
Håja barnehage (1-5 år) 62 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fuglenes PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Hammerfest Post i butikk	11 min 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

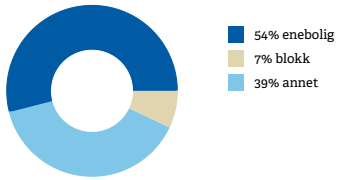
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Isbjørnhallen Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Fuglenes skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Feel24 Hammerfest	21 min
Gym1 Hammerfest	4 min

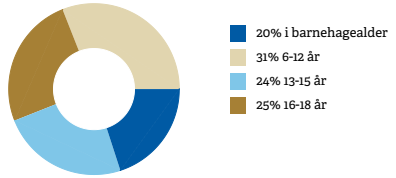
BOLIGMASSE



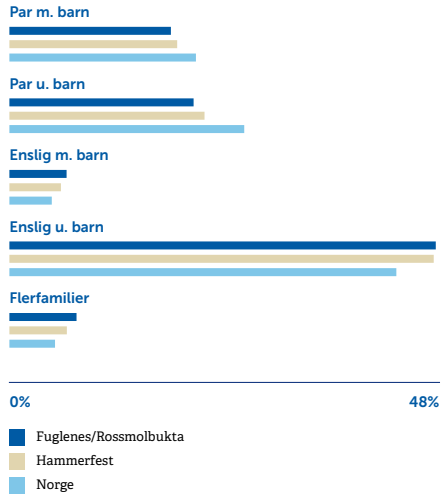
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	4 min
Apotek 1 Hammerfest	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



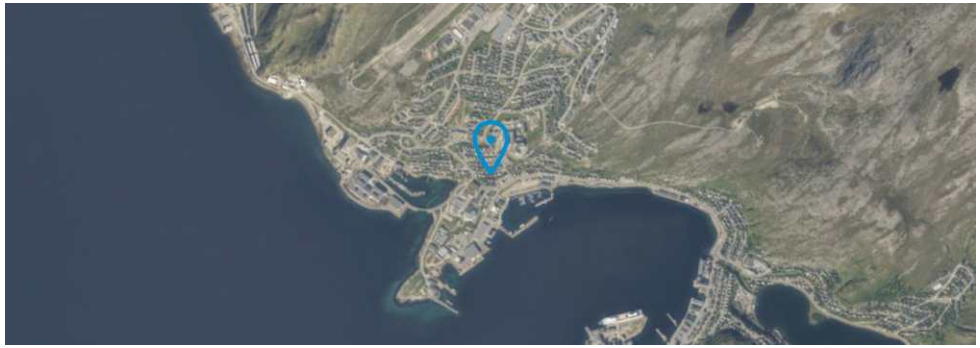
FAMILIESAMMENSETNING

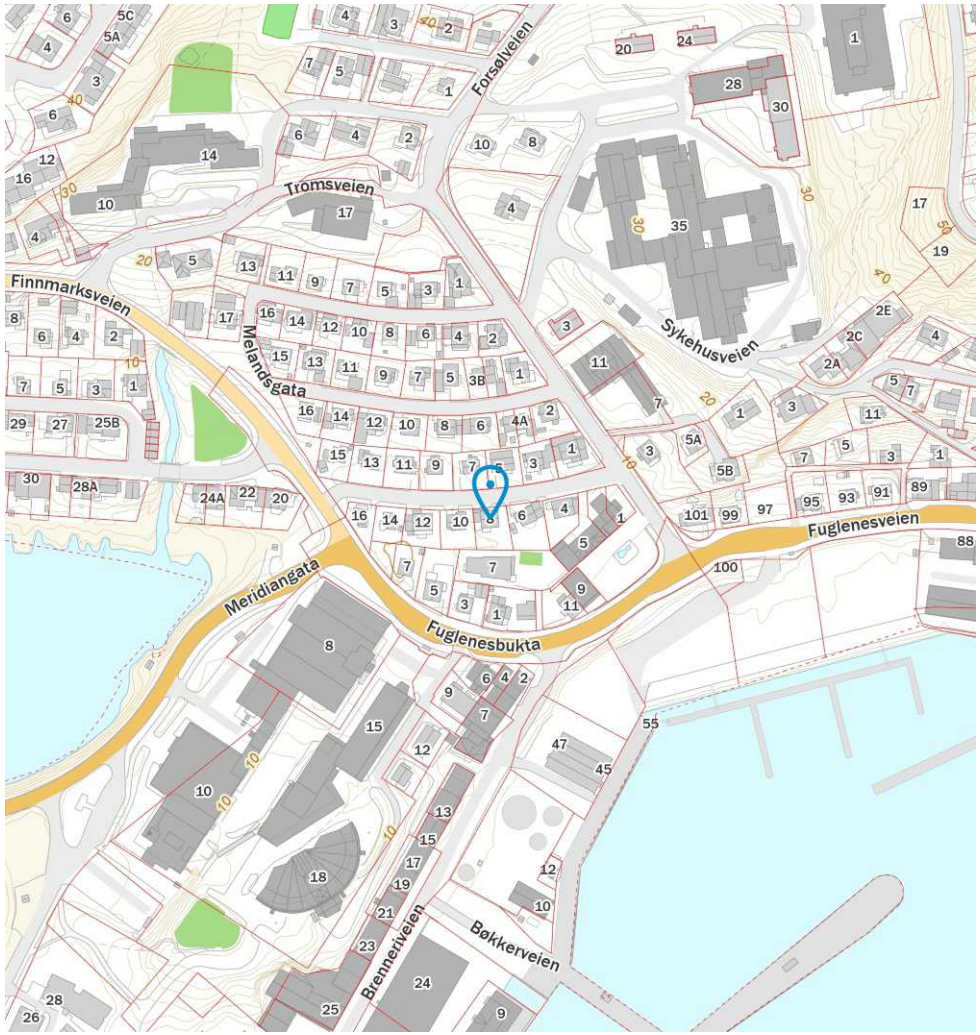


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

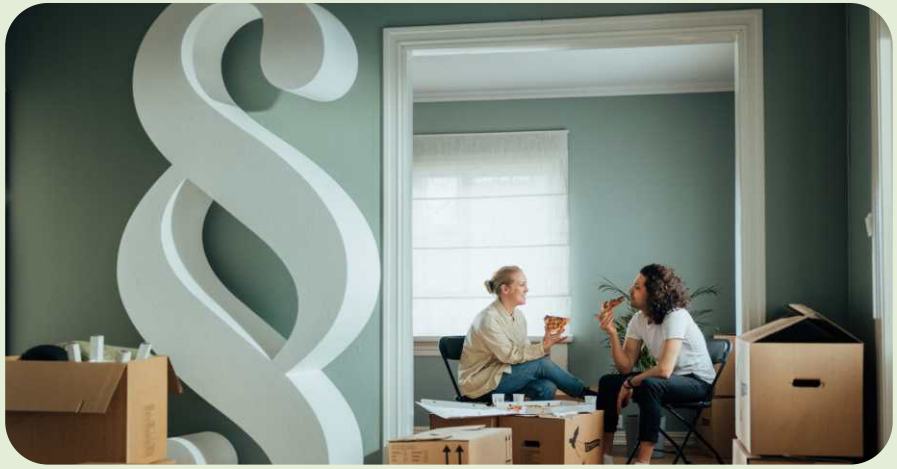
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4250189 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Rossmollgata 8, 9601 Hammerfest.
Gnr. 21, Bnr. 108, Hammerfest kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 4250189
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.01.2026

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no