

Velkommen til

Nedre Rairo 49, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Rairo 49
9603 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 600 000,-
Omkostninger	kr	41 000,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 641 000,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1962
BRA/BRA-i	126 / 126 m²
Soverom	4

Energimerke G

Eiendomsmegler 1 presenterer Nedre Rairo 49

Eldre enebolig beliggende i Nedre Rairo, som er et etablert og barnevennlig boligområde. Boligen strekker seg over totalt tre etasjer og inneholder blant annet fire soverom, bad, vaskerom som er under oppføring, kjøkken, hyggelig stue, samt loftstue som ikke er ferdigstilt. Boligen er eldre og har behov for vedlikehold. Det er parkering på biloppstillingsplass på eiendommen, samt gode sol- og utsiktsforhold.

Boligen har flott beliggenhet med kort vei til blant annet skoler, barnehager, lekeområder, gode servicetilbud og fine rekreasjonsområder. I tillegg er det flotte turområdet i nærområdet.

Velkommen på visning!

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
Nedre Rairo 49, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 376, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 600 000,-
Omkostninger	kr	41 000,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 641 000,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 654 900,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 40 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 41 000,- 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 16 802,- pr. år 2024
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: 126 m²
BRA totalt: 126 m²
TBA: 21 m²
GUA: 133.00 m²
ALH: 7.00 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 313 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Bortfester: Hammerfest kommune
Kontraktsdato: 26.06.1962
Gjelder til: 26.06.2061
Festeavgift kr. 285 er inkludert i de kommunale avgiftene.

Hammerfest kommune har ikke funnet dokumentasjon på regulering av festeavgift, i dagens eller i historisk arkiver.

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 i henhold til endringer i konsumprisindeksen (KPI).

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

Hammerfest tilbyr festere å kjøpe festetomten sin. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Byggeår
Enebolig oppført i ca. 1962 ifølge kommunen.

Innhold
Loftsetasje
BRA-i 18 m²: Uinnredet loft.

2. etasje
BRA-i 51 m²: Trapperom, gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

1. etasje
BRA-i 57 m²: Gang, trapperom, fire soverom og vaskerom.

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 1. etasje gjelder dette vegg mellom stue og kjøkken som er fjernet, samt vegg mellom entrè og trapperom fjernet.

I 2. etasje gjelder dette 2 soverom omgjort til 3 soverom, vaskerom omgjort til toalettrom, entrè og ganger slått sammen til gang, udefinert rom omgjort til entrè (søknadspliktig tiltak), matbu, kullbu og deler av gang omgjort til soverom (søknadspliktig tiltak) og det er etablert veranda (søknadspliktig tiltak).

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger av loftsetasjen i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med gjennomgående lav standard. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold/ferdigstillelse av påbegynt arbeid.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk inn i pipe som er tatt ned fra loftetasjen

Bad:
Veggene har fliser, taket er malt og gulvet er flislagt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse, membran registreres i sluk under vask men ikke i dusjsonen. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er naturlig ventilering.

Vaskerom:
Eldre vaskerom med ukjent alder som er under oppføring. Toalett og vask er ikke tilkoblet.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har malt tretrapp og malte fyllingsdører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe.

Rom under terreng:
Gulvet har plater og har laminat, veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer. Nyere sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere og brannslokkingsapparat i henhold til dagens krav.

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: Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført. Manglende vindskier og overflatebehandling, fuktig rupanel i undertak, ikke fagmessig utførsel av beslag mellom tilbygg og hovedbygg, fare for vanninntrenging, samt manglende ferdigstillelse, værslitt materiale og manglende vedlikehold.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, det er påvist spredte råteskader i bordkledningen og manglende ferdigstillelse.
- 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, det er manglende beslag og omramminger utvendig, samt er det motfall på beslag.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer og det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Drenering: Aldersmessig vurdering og det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk, grunnmuren har sprekkdannelser, det er registrert løs puss på muroverflater og manglende overflatebehandling.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Bygningsdel bør holdes under observasjon på bakgrunn av svekkelser av utvendig drens, samt svakt forhøyede fuktverdier i vegg.

- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Skader og ikke fagmessig utførsel av dørmonteringer.
- Bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker, det er påvist at noen fliser har bom, det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen og det er trappinger i overflater mellom fliser. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel ikke er i henhold til krav, det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet og det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Rommet har kun naturlig ventilasjon og våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken: Skjeve gulv og manglende ferdigstillelse, samt stedvis eldre og slitasje.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

TG3 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet, det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, løse beslag, manglende nedløp og ikke fagmessig utførsel av beslag og takrenner.
- Takkonstruksjon: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje, konstruksjonene har omfattende skjevheter og loftet må renoveres/ferdigstillelse i sin helhet.
- Balkonger og terrasser: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, det er ikke montert rekkverk, rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder, det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, manglende telesikring og dårlig betongsøyler, samt har konstruksjonene skjevheter.
- Trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper, konstruksjonene har skjevheter og det er manglende vedlikehold.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren og det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav.

TG3 – Innvendig:
- Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater, overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Manglende ferdigstillelse/sprekker, eldre gulvoverflater med skader, sprekker i vegger/avvik, avvik i overganger og buller i gulv.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Gjennomgående høydeforskjell som ikke er i henhold til dagens krav.
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, det er påvist betydelige sprekker i pipe og pipe er fjernet i deler av huset men står igjen i enkelte etasjer.
- Krypkjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren, det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader, det er manglende fuktsperre på bakken og det er registrert symptom på sopp/råte.
- 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, det er liten frihøyde i trappeløp og trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende ferdigstillelse av rommet.
- Kjøkken: Det er registrert avvik med avtrekk. Vifte er koblet til i pipe, pipen er demontert fra loftetasjen og ut.
- Elektrisk anlegg: Det registreres ikke fagmessig utførsel på det elektrisk anlegget samt løse ledninger. Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Ufaglært renoverte badet i ca. 2023. På badet ble det installert våtromsplate på veggene. På gulvet og sluk ble installert våtromsmembran.

Pkt. 5: Ufaglært skiftet tak i ca. 2023. Ny takmembran, ny metallplate på taket og taket er isolert med glassull og steinull.

Pkt. 6: Det er ett vindu på veranda som er sprukket.

Pkt. 14: Ufaglært byttet ut gamle avløpsrør med plastrør i ca. 2023 da de forrige var tett, samt har ufaglært satt ny pex-rør til huset. Faglært monterte ny varmtvannsbereder og utført arbeider på det elektriske.

Pkt. 17: Det er ikke montert ventilator på bad. Det er montert ny ventilator i gang av merket Mitsubishi.

Pkt. 18: Ufaglært koblet til nytt radiatorsystem i hvert rom i ca. 2023. Radiatorer er koblet til stikkontakt.

Pkt. 19: Ufaglært demonterte ildsted og pipe i ca. 2023.

Pkt. Faglært utførte diverse elektriske installasjoner og skiftet elektrisk sikringsskap i ca. 2023. Informasjon finnes i boligmappen.

Pkt. 38: Det ble iverksatt tiltak for å stabilisere jorda. Det ble foretatt en utgraving, deretter ble det montert betongblokker. Det ble opprettet en parkeringsplass, grus ble lagt på bakken, 4 isolerte betongplater er plassert på samme sted, det er en forberedelse til badstue.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Takavrenning mot utvendig taknedløp, samt saltaksform med renner og nedløp i stål. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har liggende bordkledning samt stein/betongplater

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

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Veranda fundamentert på søyler, oppført med impregnerte materialer og rekkverk i behandlet utførelse.

Trapper:
Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer og rekkverk malt utførelse.

Grunnmur og fundamenter:
Det er ukjent byggegrunn men området er kjent for leire i bakken. Ingen opplysninger om drenering er gitt. Det vurderes at boligens drenssystem er med oppbygget drenerende lag av grus/kult. Bygningen har betonggrunnmur og det er såleblokk under grunnmur av blokker. Forstøtningsmurer er av betong.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde ved Storvannet i Hammerfest kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, lekeområder, gode servicetilbud og fine rekreasjonsområder. Her finner du blant annet nye baksalen skole og ny dagligvarebutikk.

Rundt Storvannet er det naturskjønne omgivelser, hvor Nissenskogen ligger i kort gangavstand fra boligen. Storvannet camping ligger like bortenfor boligen, og her finnes blant annet tennisbane. I tillegg ligger Hammerfest stadion med både fotball- og friidrettsbane få minutters gange fra boligen. Det er kort vei til Hammerfest frisbeeklubb der det spilles frisbeegolf.

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 innflyttningstillatelse datert 11.09.1963. Det foreligger i midlertid ikke ferdigattest i kommunens arkiver. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Boligen er tilbygget ved inngangspartiet. Det fremkommer ingen informasjon i kommunens arkiver om byggeår eller oppbygging. Megler kan ikke verifisere dagens bruk i henhold til lovlighet. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med radiatorer i flere rom, samt annen elektrisitet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

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

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

Regulering
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 med plan-ID 20130002, datert 19.06.2014. Eiendommen er ikke regulert.

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
Skattemessig formuesverdi er innhentet fra Altinn.
kr 688 395,- for 2022
Sekundærverdi kr 2 615 901,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Martin Nagy

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1477
Dato: 05.07.1962
Registrering av grunn

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1478
Dato: 05.07.1962
ÅRLIG AVGIFT NOK 30
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
LÅN AV STATSLÅNEINNRETNING
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
FESTERETTEN GJELDER OGSÅ FESTERENS ETTERKOMMERE

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).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 16-12-2024 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 16.12.2024
Selgers egenerklæring, datert 03.12.2024
Energiattest, datert 05.10.2020
Bygningstegninger, datert 02.01.1961
Innflyttningstillatelse, datert 11.09.1963
Matrikkelrapport, datert 20.12.2023
Målebrev, datert 27.09.1963
Grunnkart, datert 06.11.2024
Kommuneplan, datert 06.11.2024
Festekontrakt, datert 06.06.1962
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

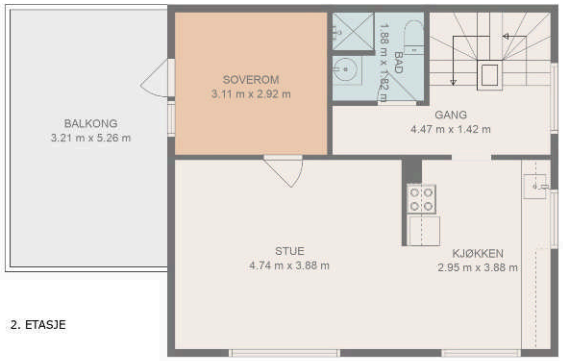




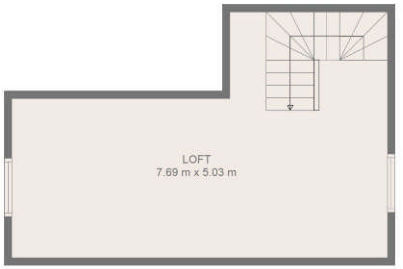




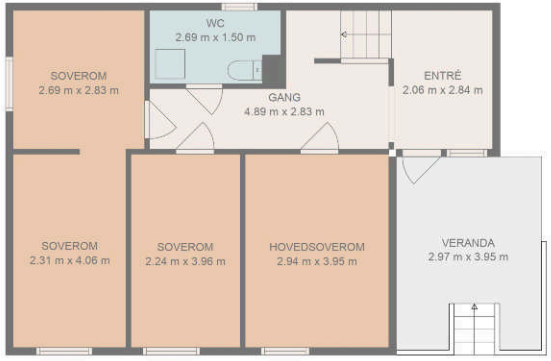
Plantegning



2. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE

BRA: 112 m2
1. ETASJE: 59 m2, 2. ETASJE: 53 m2, 3. ETASJE: 0 m2
S-ROM: VERANDA: 11 m2, BALKONG: 17 m2, LOW CEILING: 7 m2,
LOFT: 24 m2

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.

bankID SIGNERT 08.01.2025
Nagy, Martin

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Martin Nagy

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Rairo 49
9603 Hammerfest

5603-24/376/0/0

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**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

På badet ble det installert våtromsplate på veggene. På gulvet (også sluk) ble installert våtromsmembran.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Beskrivelse av arbeidet: Taket ble skiftet. Det er ny takmembran, ny metallplate på taket, taket er isolert med glassull og steinull.

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

• **Ja**

Jeg vet om ett vindu på verandaen som er sprukket.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

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

Den gamle avløpsrør var tett men vi byttet den ut med en plastavløpsrør. Vi har sett ny vann pex rør til huset.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Den gamle avløpsrør var tett men vi byttet den ut med en plastavløpsrør. Vi har sett ny vann pex rør til huset. Bademiljø har montert nytt varmtvannsbereder og gagama elektro har koblet elektro

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Den gamle avløpsrør var tett men vi byttet den ut med en plastavløpsrør. Vi har sett ny vann pex rør til huset. Bademiljø har montert nytt varmtvannsbereder og gagama elektro har koblet elektro

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

På badet er ikke montert ventilator. På gang er montert nytt ventilator mitsubishi.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Huset har nye radiátor systém (hver romet). Koblet til stikkontakt

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

Idsted og pipe var demontert.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Idsted og pipe var demontert.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Demontering av pipe

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?: 2023

Firmanavn: Gagama Elektro 2023/2024

Beskrivelse av arbeidet: Alle elektriske instalasjoner fra og med El skapet er skiftet. De ble montert av Gagama Elektro.

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

   Firmanavn: Gagama Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Boligmapa der er beskrivelse av utført arbeid.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Wøhni mini maskin

Beskrivelse av arbeidet: Det ble iverksatt tiltak for å stabilisere jorda. Det ble foretatt en utgraving. Deretter ble Det montert betongblokker. Det ble opprettet en parkeringsplass. Grus ble lagt på bakken. 4 isolert betongplater er plassert på dette sted. Det er en forberedelse til badstue.

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 24, bnr. 376

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 15.11.2024 **Rapportdato:** 16.12.2024 **Oppdragsnr.:** 21852-1123 **Referansenummer:** ER8775

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

Byggtakst AS

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

Byggtakst as.

Vi er en sertifisert takstbedrift for boligsalgsrapport, skadetaksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger.

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965

Byggtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Huset er bygde i henholde til normal byggeskikk på 60 tallet..
Egenskaper særlig for varme isolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav. Det vurderes til at de aller fleste bygningsdeler er fra byggeår.
Det registrere flere avvik og vesentlige mangler på boligen og en god del ikke fagmessig arbeide som er utført.
Boligen må sess på som en renoverings objekt og det må påregnes en betydelig oppgraderings sum på boligen skal den tilfredsstilles dagens krav.
Før øvrig henvises det til rapporten som helhet og enkelt punkter

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takavrenning mot utvendig taknedløp.
Saltaksform med renner og nedløp i stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning samt stein/betongplater
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte
materialer, samt rekkverk i behandlet utførelse.
Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer samt
rekkverk malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliselagt bad av nyer dato, men det har uvis alder og det mangler dokumentasjon på arbeidet som er utført
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 14.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
membran registeres i sluk under vask men ikke i dusjsonen
Rommet har servant,toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Måleresultat under 5 fuktprosent

Vaskerom
Eldre vaskerom med ukjent alder som er under oppføring.
Toalett og vask ikke tilkobblet.
overflater/tettesjikt er ikke ferdigstilt, slik rommet fremstår må det oppgraderes i sin helhet skal det tilfredstill krav til tetthet.
Ingen dokumentasjon fremlagt på påbegynt arbeid
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk inn i pipe som er tatt ned fra loftetasjen

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

I
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer.
Nyere sikringsskap med automatsikringer.
Brannvarsler og brann slukker apparat ble registret under befaringen

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn men området er kjent for leire i bakken.

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Det vurderes at boligens
drenssystem er med oppbygget drenerende lag av grus/kult.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Forstøtningsmurer er av betong.
Skrående naturlig terreng inn mot bolig
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1962. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

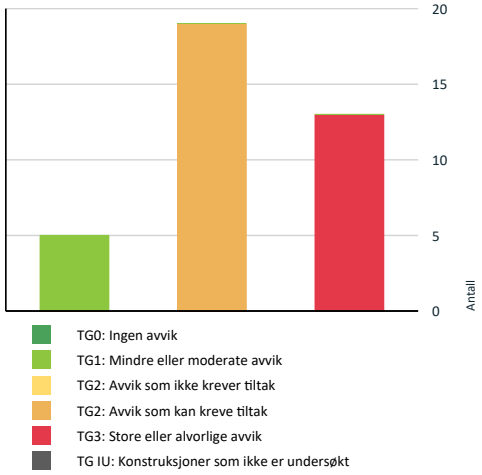
Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

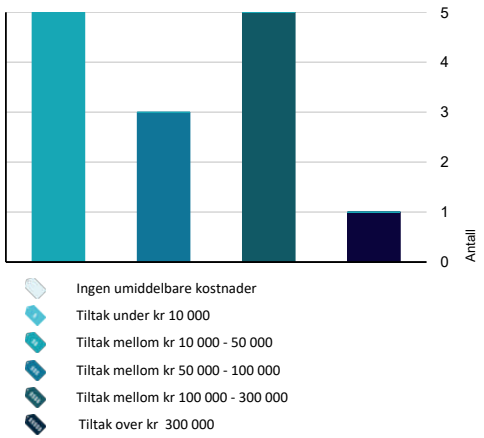
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig vil ikke bli anført som egne
punkter på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig for enhver ved egen befaring vil
ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten.
Skjulte konstruksjoner er ikke kjent, og ved befaring er det ikke fremlagt dokumenter som
beskriver disse forhold. Beskrivelse av skulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessige
byggeskikk fra byggetiden, dette kan inneholde avvik og forbehold tas derfor. Før rapporten tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant.
Dersom rapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold/ferdigstillelse av påbegynt arbeid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Manglende vindskier og overflatebehandling
Ikke fagmessig utførsel av beslag mellom tilbygg og hovedbygg, fare for vanninntrenging
Manglende ferdigstillelse

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Ferdig stillelse og utbedringer må påregnes

Tilstandsrapport



Fuktig rupanel i undertak, fare for råte



Ikke fagmessig utførsel av beslag mellom tilbygg og hovedbygg, fare for vanninntrenging



Værslitt materialer og manglende vedlikehold



Manglende ferdigstillelse

TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Løse beslag
Manglende nedløp og ikke fagmessig utførsel av beslag og takrenner

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres nedløpe og takrenner der det mangler

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende nedløp



Defekte renner og ikke fagmessig utførsel

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning samt stein/betongplater

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Manglende ferdigstillelse

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ferdigstillelse av bakvegg og det må påregnes utbedringer av panel



Manglende overflatebehandling og lufting bak kledning, fare for råte i kledning



Ikke fagmessig utførsel av panel



Manglende ferdigstillelse

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Loftet må renoveres/ferdigstillelse i sin helhet

Konsekvens/tiltak
- De påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Loftet må renoveres/ferdigstillelse i sin helhet
Utbedringer av skjevheter må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Skjevheter i møne



Loftet må renoveres/ferdigstillelse i sin helhet



Feil montering av plater, for lang avstand mellom lekter og fester

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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.

Manglende beslag og omramminger utvendig
Motfall på beslag

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport



Manglende beslag og omramming



Eldre koblet glass vinduer



Defekt vinduer



Motfall på beslag

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk i behandlet utførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk og overflatebehandling



Manglende telesikring og dårlig betong søyler



Manglende vedlikehold

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer samt
rekkverk malt utførelse.

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

Manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater

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

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

Manglende ferdigstillelse/ Sprekker
Eldre gulvoverflater med skader.
Sprekker i vegger/ avvik
Avvik i overganger, samt buller i gulv

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

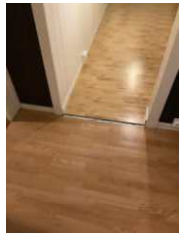
Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sprekker i tak



Avvik i overganger, samt buller i gulv



Manglende ferdigstillelse/ Sprekker



Eldre gulvoverflater med skader

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 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.

Store avvik i gulv. måles stedvis til over 8 cm

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Stor skjevheter i gulv.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

Pipe er fjernet i deler av huset men står igjen i enkelte etasjer

Konsekvens/tiltak
• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det må etableres pipe i boligen

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pipen er delvis fjernet i enkelte etasjer men står igjen i enkelte etasjer

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdel bør holdes under observasjon på bakgrunn av svekkelser av utvendig drens samt svakt for høyede fuktverdier i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av drens kan ikke utelukkes da fuktverdier er svakt forhøyede

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport



Fuktverdier i øvrig sjikt
Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt
med tanke på fukt/kondensskader.

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er registrert symptom på sopp/råte.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Stedvis oppjekking registreres



Forhøyede fuktverdier måles



Forhøyede fuktverdier måles

TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.

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.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avvik i forhold til åpninger/rekkverk og elde

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Skader samt ikke fagmessig utførsel av dør monteringer

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



Ikke fagmessig utførsel



Skader

VÅTROM

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad av nyer dato, men det har uvis alder og det mangler dokumentasjon på arbeidet som er utført

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Trappinger i overflater mellom fliser

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fuger bør etterfylles



Åpninger i fuger



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

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 14.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
membran registeres i sluk under vask men ikke i dusjsonen

Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
Membran ikke registret i sluk i dusj sone. Fremskaff dokumentasjon om mulig



Det mangler dokumentasjon på membran rundt sluk



Det mangler dokumentasjon på membran rundt sluk

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant,toalett og dusjvegger/hjørne.



Ugunstig plassering av toalett

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Måleresultat under 5 fuktprosent

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport



Det registreres ikke forhøyede fuktverdier i konstruksjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Eldre vaskerom med ukjent alder som er under oppføring.
Toalett og vask ikke tilkobblet.
overflater/tettesjikt er ikke ferdigstilt, slik rommet fremstår må det oppgraderes i sin helhet skal det tilfredstill krav til tetthet.
Ingen dokumentasjon fremlagt på påbegynt arbeid

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende ferdigstillelse av vaskerom



Manglende ferdigstillelse av vaskerom

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



Det registreres ikke forhøyede fuktverdier i konstruksjon.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjeve gulv og manglende ferdigstilles
Stedvis eldre og slitasje

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ferdig stillelse og oppgraderinger må påregnes



Avvik i vegg bak vask



Manglende ferdigstillelse av gulv



Eldre innredning

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk inn i pipe som er tatt ned fra loftetasjen

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vifte koblet til i pipe. Pipen er demontert fra loftetasjen og ut.
Utbedring/ omlegging av avtrekks kanal må utføres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport



Utbedring/ omlegging av avtrekks kanal må utføres

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer.
Nyere sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1962

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Tydelig tegn til oppgraderinger av det elektrisk anlegget

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det forlig samsvarserklæring på deler av det elektrisk anlegget fra Gagama elektro.
   Bytting av sikringsskap med enkelte kurser, samt monteringa av enkelt stikk til kjøkken og bad.

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?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    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 Det registreres ikke fagmessig utførsel på det elektrisk anlegget samt løse ledninger.
    Anlegget som helhet må sjekkes av godkjent elektriker og dokumentasjon må fremskaffes

Generell kommentar

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Anlegget må sjekkes av elektriker og det må påregnes oppgraderinger av anlegget
Kostnad estimatet er kun basert seg på el-kontroll av hele anlegget, evt avvik med anlegget vil komme som tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke fagmessig utførsler



Åpninger i skap



Løse lednings ender

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brann slukker apparat ble registret under befaringen

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?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn men området er kjent for leire i bakken.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Det vurderes at boligens drenssystem er med oppbygget drenerende lag av grus/kult.

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.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

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

Manglende overflatebehandling

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.



Sprekker i grunnmur

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk



Skader på støttemur



Skader på støttemur

TG 2 Terrengforhold

Skrående naturlig terreng inn mot bolig

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1962. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1962. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

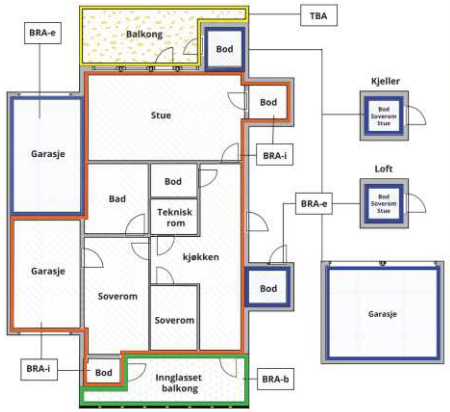
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i branncceller 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

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	18			18		7	25
2 Etasje	51			51	12		51
1 Etasje	57			57	9		57
SUM	**126**				**21**	**7**	**133**
SUM BRA	**126**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2 Etasje	Trapperom , Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom		
1 Etasje	Gang , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Vaskerom		

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.
Lav takhøyde på loft og under 2400 i øvrig etasjer
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart
gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	108	18

Kommentar

Enebolig

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Martin Nagy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	376		0	313.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Rairo 49

Hjemmelshaver

Nagy Martin, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde ved Storvannet i Hammerfest kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, lekeområder, gode servicetilbud og fine rekreasjonsområder. Her finner du blant annet nye baksalen skole og ny dagligvarebutikk.

Rundt Storvannet er det naturskjønne omgivelser, hvor Nissenskogen ligger i kort gangavstand fra boligen. Storvannet camping ligger like bortenfor boligen, og her finnes blant annet tennisbane. I tillegg ligger Hammerfest stadion med både fotball- og friidrettsbane få minutters gange fra boligen. Det er kort vei til Hammerfest frisbeeklubb der det spilles frisbeegolf.

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

Gjeldene plan for området er:
Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025

Om tomten

Festet tomt / 313 kvm skrående terreng.
I front er anlagt parkering langs huset, øvrig areal fremstår som en naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst forhold er ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.12.2024		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.12.2024		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Nedre Rairo 49 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 376
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 04.12.2024
Mohialdeen, Mohammed Ismael

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	Mohammed Mohialdeen
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2017 • Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fjellgata 19
9603 Hammerfest

5603-23/151/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Bolig har leilighet med 2 soverom i 1 etg som leies ut og hybl i kjeller med 1 soverom

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

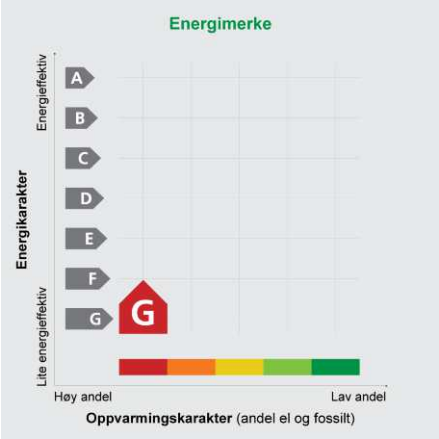
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Nedre Rairo 49
Postnr	9600
Sted	Hammerfest
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	24
Bnr.	376
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1187180
Dato	05.10.2020



Innmeldt av	Håkon Eidem

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

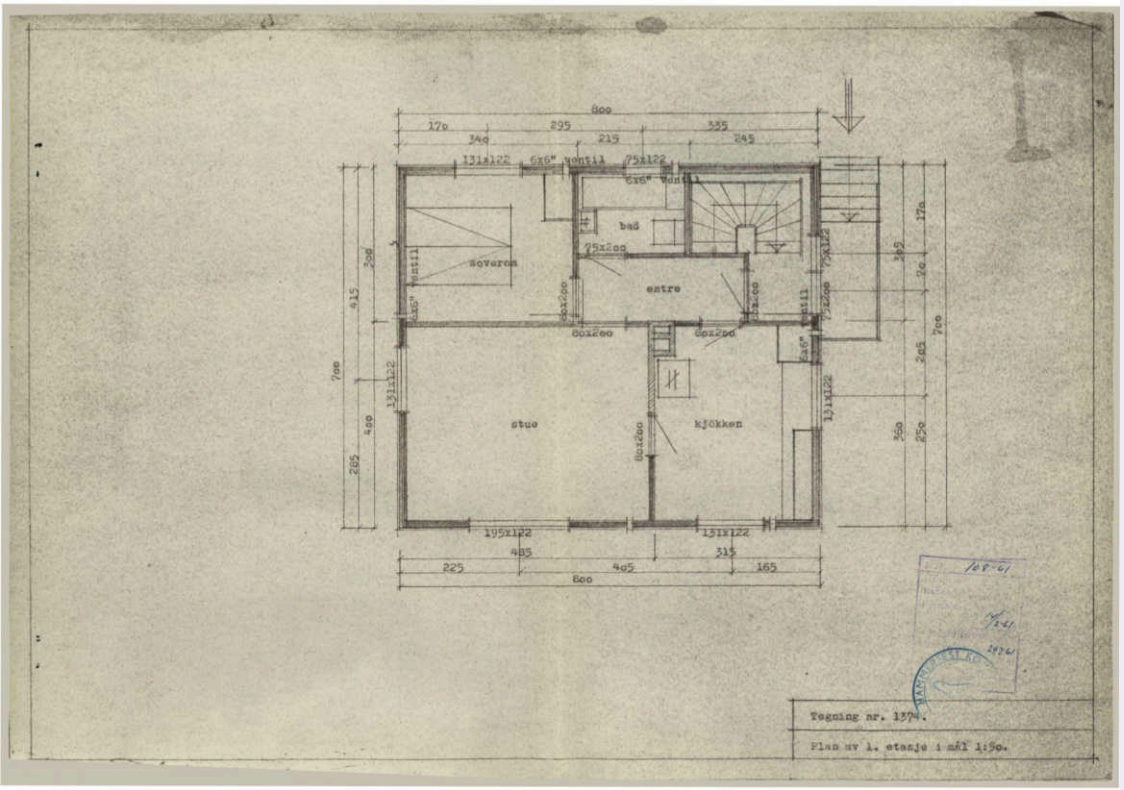
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

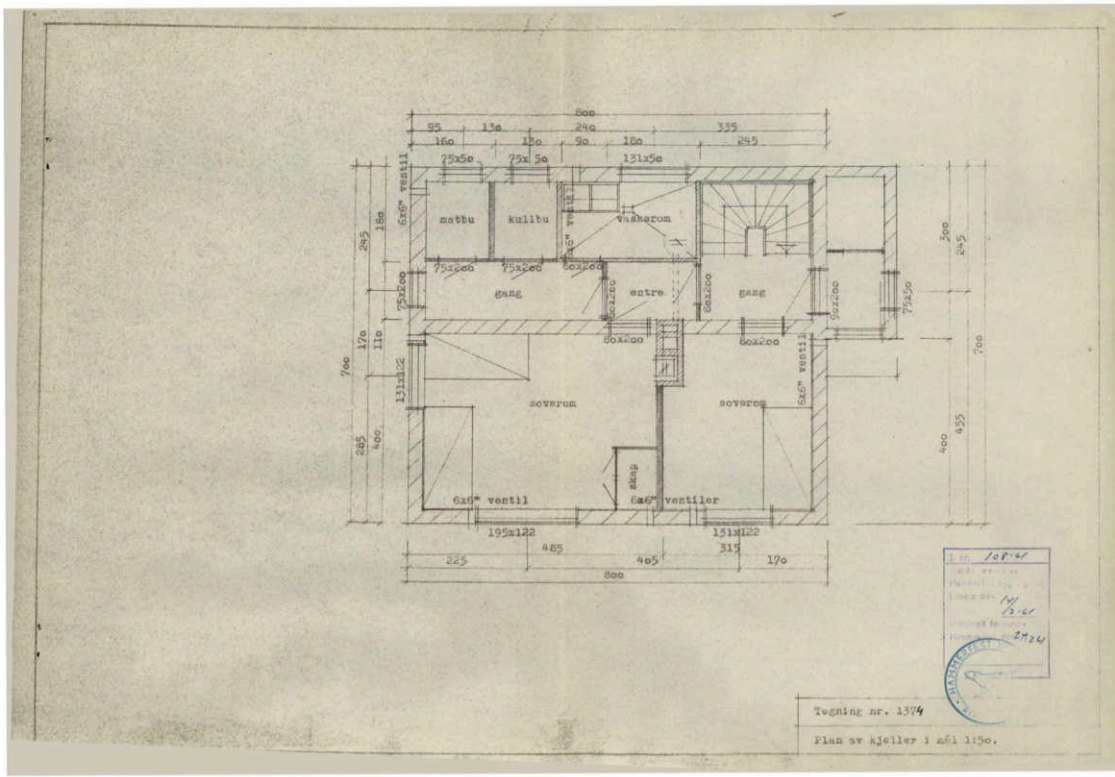
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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


800
170
340
295
215
335
245
131x122
6x6" ventil
75x122
bad
75x200
soverom
entre
60x200
stue
kjökken
195x122
485
315
225
405
165
800
Tegning nr. 1374.
Plan av 1. etasje i målestokk 1:50.


800
95
130
240
335
160
130
90
100
245
75x50
75x50
131x50
6x6" ventil
mattu
kullbu
vaskerom
75x200
75x200
60x200
gang
entre
gang
60x200
60x200
soverom
soverom
6x6" ventil
6x6" ventiler
skap
195x122
151x122
485
405
315
225
170
800
Tegning nr. 1374
Plan av kjeller i målestokk 1:50.

Fr-H/åo 11. sept. 1963.
J. nr. 595/63
ark. 5030

[redacted]
Hammerfest.

Ferdigbesiktigelse Nedre Råiro 49- Kurt Holm.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 10.ds. meddeles innflytningstillatelse med betingelser for ferdigattest for Nedre Rairo 49.

Ferdigattesten gis i henhold til bygningslovens § 142 punkt 3, på betingelse at at helserådets og brannvesenets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest er:

1. På bad anbringes tetningslist over skjøt mellom treverk og betong.
2. Inngang i sokkeletasje gjøres ferdig.
3. Beslag på balatum under feieluke anbringes.
4. Sperrestoler for understøtting av takverk settes opp.
5. Sokkelmur pusses ferdig.
6. Drenering, forskriftsmessig drenskum og tilfylling til mur utføres.

Frasnes-Hansen
byingeniør.

Gjenpart: Distriktsarkitekten D III,
tømmester Asbjørn Nøholdt,
Husbankens avdelingskontor,
Brannmesteren,
Helserådet.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-24/376

Norkart
Utskriftsdato: 06.11.2024 08:37

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	NEDRE RAIRO 49 M1910	Beregnet areal	313.9
Etablert dato	05.07.1962	Historisk oppgitt areal	314
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	24/376
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/376
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 4/376/0/0		24/376
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.07.1962			2004-24/38, 24/376

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7842823.24	378315.85	0	Ja	313.9	

Tinglyste eierforhold

Adresse

Vegadresse: Nedre Rairo 49

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	202 Stadion	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	192399793		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192399793: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	119
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	119
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	129
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	129
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	65
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		17.02.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Rairo 49	H0101	24/376	119	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	8	0	8	8	0	8
H02	0	53	0	53	56	0	56
H01	1	58	0	58	65	0	65

92

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

NEDRE RAIRO 49.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

92

Fredag den **27. september** 1963 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: **Nedre Rairo 49** (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av **Hammerfest kommune**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen., **matr.nr. 289, hvorfra tomten utmåles.**
Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av kartvitne **A. Bergland.**
Ved forretningen møtte:1)
For nabo Peter Movik, Nedre Rairo 45, fru Trude Movik. Nabo Klaus Iversen for Nedre Rairo 53. For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen. Kurt Holm som er tildelt Nedre Rairo 49, var varslet men mötte ikke.

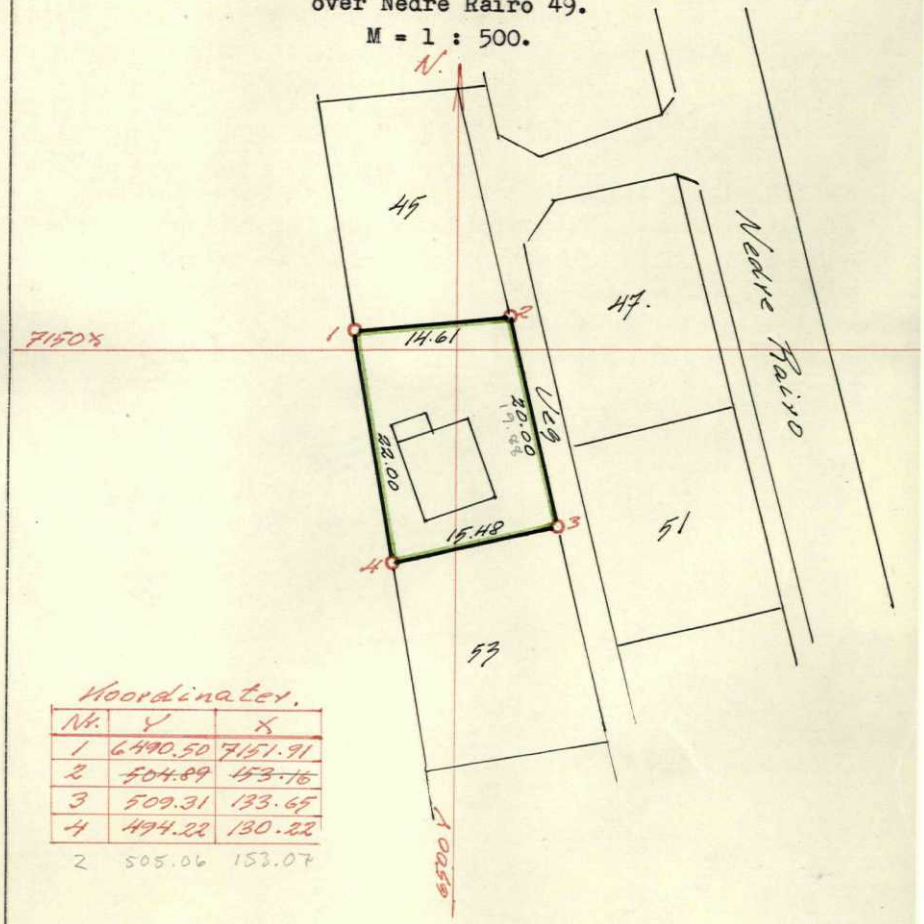
1) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist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

Grensene fantes mot n. 14,61 m., mot ö. 20,00 m., mot s. 15,48 m., mot v. 22,00 m.
Arealet er beregnet til 313 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

A. Bergland.
kartvitne.

Framnes-Hansen.
oppm.sjef.

K A R T
over Nedre Rairo 49.
M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	6490.50	7151.91
2	~~504.89~~	~~153.16~~
3	509.31	133.65
4	494.22	130.22
2	505.06	153.07

Påtegning: [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. den 29/9 1964 mkl. nr. 1910
Ført inn i grunnboken / personregisteret
Heftelser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

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

Grunnkart

Hammerfest kommune

Eiendom: 24/376
Adresse: Nedre Rairo 49
Dato: 06.11.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

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



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

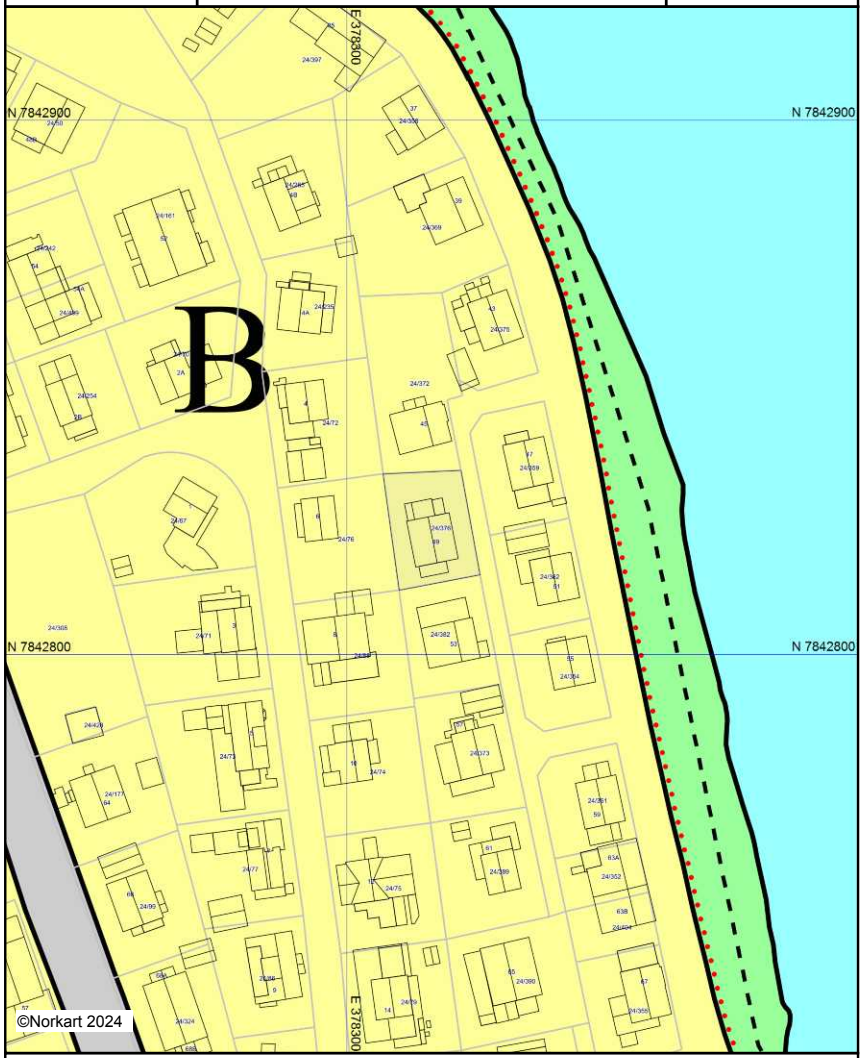
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/376
Adresse: Nedre Rairo 49
Utskriftsdato: 06.11.2024
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
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Friluftsområde - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - framtidig
Turveg/turdrag - nåværende
Abc Påskrift områdenavn

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og [redacted] Hammerfest.

er blitt enige om følgende festekontrakt:

Hammerfest kommune bortfester hermed for et tidsrom av 99 år fra dato en tomt

Nedre Rairo 49 av lengde ..... meter langs

..... gaten og dybde ..... meter, areal ca. 300 m²

Betingelsene er:

1. Grunnavgiften er kr. 30.- pr. år og må erlegges ukrevet til kemneren med en halvdel innen hvert års 1ste mai og 1ste oktober, — første gang den 1ste okt. 19 62.
2. For grunnavgiften har kommunen 1ste prioritets panterett i festeretten og i de huse som er eller måtte bli oppført på tomten. Kommunens panterett står dog tilbake for lån av statslåneinnretning.
3. Festeren betaler skatter og andre utgifter, som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne, dog skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
4. Hvis ikke hovedbygningen er påbegynt innen 1 — ett år fra dato er kommunen berettiget til å betrakte festet som forbrutt.
5. Den opprinnelige festers hustru og arveberettigede slektninger er uten videre berettiget til å fortsette festet.
   Festeren er berettiget til frivillig å pantsette festeretten sammen med sitt hus (huse) på tomten, og panthaveren er således berettiget til ved tvangssalg av huset (husene) også å selge festeretten. Hvis panthaveren ved tvangssalget selv kjøper huset (husene) og festeretten, er han berettiget til å avhende dem videre.
6. Eiendommens benyttelse til annet enn bolig er avhengig av samtykke fra grunneieren, som herfor kan fastsette andre vilkår enn i nærværende kontrakt anført.
7. Hvis festeavgiften ikke er betalt innen 3 — tre måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, og uten søksmål og dom etter forutgående innkallelse til forlikskommisjonen, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet. Festet er forbrutt, når festeren ved tvangsauksjon er frasolgt de på tomten oppførte huser.
8. Sålenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kreditforeningslån eller lån i offentlige eller halvoffentlige fonds påhviler husene skal:
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
   b. grunnavgiften ikke forhøyes
   c. panthavere eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget om fornødiges til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
9. Omkostninger ved tomtens utmåling samt ved nærværende kontrakts stempling og tinglesning, bæres av festeren.
10. Grunnavgiften forbeholdes regulert etter skjønnskommisjonens prisfastsettelse.

Som bortfester: Som fester:

Hammerfest kommune, den 4. juli 1962 Hammerfest, den 26/6-62

HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØREREN

Anton Eide
ordfører

Kurt Holm

G. Hagen, Hammerfest. 5-61-2000.

Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
den 5/7-62 som nr. 1478.
Ført inn i grunnboken.

Nedre Rairo 49, matr. nr. 1910 i
Hammerfest by. Areal ca. 300 kvm.

Hammerfest sorenskriverembete
(stempel)

Ingvald Falch.
(sign.)

Rett avskrift bekreftes:
Ase Olsen

Kartforretning av 27. sept. 1963.
Grensene fantes mot n. 14.61 m. mot ø. 20.00 m.
mot s. 15.48 m. mot v. 22.00 m.
Arealet er beregnet til 313 m2.
Grunnleie pr. år kr. 31.30.

NEDRE RAIRO 49

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Bybo Linje 31	8 min 0.6 km	
Hammerfest lufthavn	8 min	
Alta lufthavn	2 t 7 min	

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 308 elever, 24 klasser	12 min 0.9 km
Fuglenes skole (1-7 kl.) 149 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Breilia skole (8-10 kl.) 299 elever, 24 klasser	18 min 1.3 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

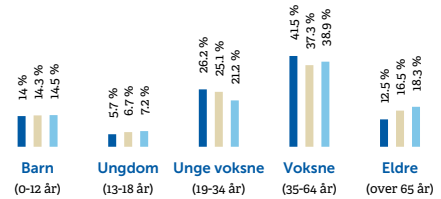
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	12 min 0.9 km
Tyven barnehage (1-5 år) 55 barn	13 min 1 km
Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	7 min 3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	14 min 1 km
Coop Prix Strandgata Hammerfest Post i butikk, PostNord	16 min 1.1 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 91/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

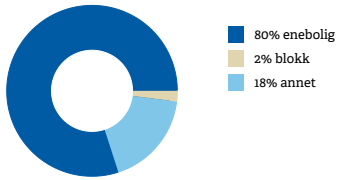
STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

SPORT

Hammerfest stadion Fotball, friidrett	6 min 0.5 km
idrettsall Nye Baksalen skole Aktivitetshall	9 min 0.7 km
Feel24 Hammerfest (2024)	21 min
Gym1 Hammerfest	23 min

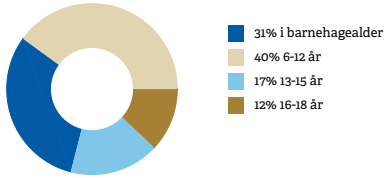
BOLIGMASSE



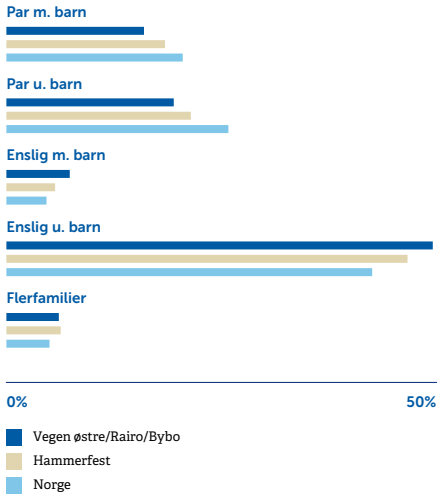
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	20 min
Apotek 1 Hammerfest	16 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 2024





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 2024

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.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- 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**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

- 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

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. PLUSS-dekningen 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 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

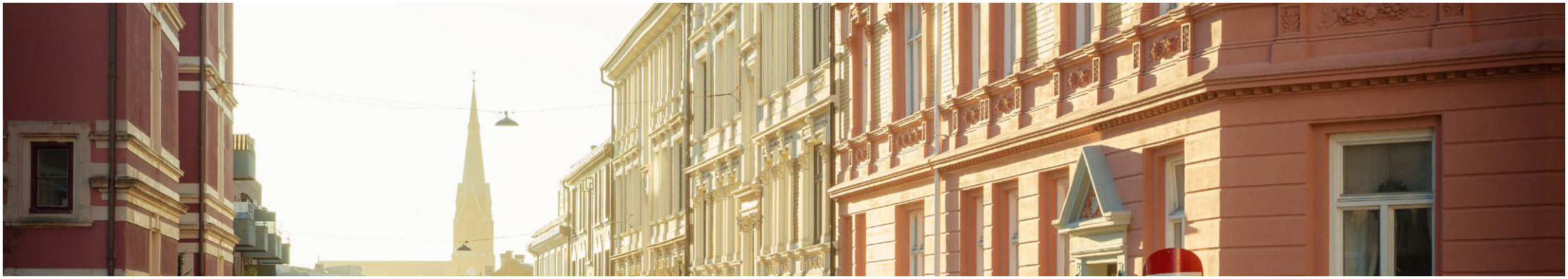
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4240184 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Nedre Rairo 49, 9603 Hammerfest.
Gnr. 24, Bnr. 376, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 4240184
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.01.2025

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no