



Velkommen til

Tåkeheimen 135
9601 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tåkeheimen 135
9601 Hammerfest

Innholdsrik enebolig over tre plan | Gangavstand til skole, barnehage og butikk

Velkommen til Tåkeheimen 135!

Her presenteres en innholdsrik enebolig over tre plan. Boligen ligger i et etablert og barnevennlig område, med kort gangavstand til skoler, barnehager, butikker og bussholdeplass. Planløsningen er familievennlig, med tre soverom og et flislagt bad med gulvvarme samlet i første etasje. Andre etasje har en åpen løsning mellom stue og spisestue, med god plass til både sofagruppe og langbord. En moderne vedovn gir varme og hygge, og fra stuen er det utgang til en stor terrasse med plass til utemøbler og grill. Etasjen inneholder også et kjøkken med godt med skap- og benkeplass, samt et praktisk, separat vaskerom med toalett. I tillegg har boligen en romslig loftstue (ikke omsøkt) som gir ekstra plass for familien, samt godt med lagringsplass i to utvendige boder. Det er parkering på egen tomt.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 400 000
Omkostninger	kr	86 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090
BRA/BRA-i		154 m² / 140 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1963
Tomt		338 m² festet tomt
Energimerke		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tåkeheimen 135, 9601 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 22, Bnr. 132, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	86 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 502 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 85 000,-

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

Sum omkostninger kr 86 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 19 701,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/tilsyn, festeavgift og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 140 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 154 m²
TBA: 27 m²
GUA: 176 m²
ALH: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 72 m²,
2: 52 m²,
Loft: 30 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
2
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
Eiendommen har asfaltert innkjørsel og parkering på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 338 m² på festet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 08.09.2025 av Hammerfest kommune.

Eiendommen er inngjerdet og opparbeidet med plen og beplantning, samt asfaltert innkjørsel. Det registreres at en mindre del av bod/terrasse overstiger tomtegrensa til kommunal grunn. Det er ikke tinglyst avtaler vedr. forholdet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Fuktsikring og drenering:
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur oppført med ringmur i plasstøpt betong og innstøpt sparestein. Tilbygg er fundamentert på plasstøpte betongpele. I tillegg impregnerte pele i krypkjeller for understøtting av stubbgulv mot bad/wc 1. etasje.

Forstøtningsmurer:
Støttemur for plenavslutning i plasstøpt betong.

Terrengforhold:
Utvendig terreng er hovedsakelig flatt samt uten tilstrekkelig fall fra bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av elde soilrør fra 1963 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1963 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Festet tomt. Bortfester er Hammerfest kommune. Festeavgiften er kr 308,- for inneværende år. Festetiden er 99 år fra 12.06.1962. Festeavgift kan reguleres hvert 10. år iht. KPI. 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 iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

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

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

Byggeår
1963 for enebolig og tilbygg fra 2004 ifølge kommunen.

Innhold
Frittliggende enebolig over tre plan bestående av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 58 m²: Vindfang, gang, bad/wc, tre soverom og kott.
BRA-e 14 m²: To boder.

2. etasje
BRA-i 52 m²: Gang, trapperom, vaskerom/wc, kjøkken og stue.

Loft
BRA-i 30 m²: Loftstue og trapperom.

Det er utgang til veranda/takterrasse på 27 m² fra 2. etasje, og en liten terrasse på terreng inntil boddør i 1. etasje.

I tillegg er det et ikke måleverdig areal (ALH) på loft på 22 m² med lav himlingshøyde/skråtak.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 1960, 1962 og 2004. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Etablering av soverom etablert i gang og to boder (søknadspliktig).
- Et soverom innlemmet i stue i 2. etasje.
- Terrasse over inngang/bod er utvidet mer enn tegninger viser (søknadspliktig).

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

Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan 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. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Enebolig fra 1963 med tilbygg fra 2004 og et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og takhøye overskap. Benkeplate i laminat. Integrert løsning av platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har aldersbestemt slitasje på innredning og overflater, og det er ikke montert komfyrvakt.

Bad/wc 1. etasje:
Flislagte vegger og himlingsplater med innfelt downlight. Flislagt gulv med elektriske varmekabler og plastsluk. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Avtrekksventilasjon med fuktstyrt vifte. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom/wc 2. etasje:
Vegger med malte trefiberplater og himlingsplater på innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler og plastsluk. Innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vindu som kan åpnes for ventilering. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Belegg, parkett og gulvfliser. Gulvsystemer er trebjelkelag med stubbgulvkonstruksjon.
Vegger: Fabrikkmalte veggplater, trepanel i malt utførelse samt malt miljøtapet/glassfiberstrie.
Himling: Folierte og malte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbgulvkonstruksjon. Isolasjonsgrad er ikke kjent.

Pipe og ildsted:
Boligen har pipe i teglstein uten helbeslag over yttertak. Det er montert vedovn i 2. etasje, og sotluke/feieluke er plassert i 1. etasje.

Innvendige trapper:
Malt tretrapp med belegg i trinn. Rekkverk i galvanisert strekkmetall med furu malte bord.

Innvendige dører:
Malte, glatte dører i fabrikkmalt utførelse med furukarmer.

Krypkjeller:
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vannledninger:
Sanitært ledningsnett med vannrør i plast type rør-i-rør-system med fordelerskap montert i kott i 1. etasje. I tillegg vannrør i kobber fra byggeår.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av plastrør i kombinasjon med eldre soilrør.

Ventilasjon:
Ingen mekanisk ventilering foruten åpning av vindu i oppholdsrom. Bad i 1. etasje har avtrekksventilasjon. Vaskerom/wc i 2. etasje har ingen tilfredsstillende ventilering ut over vindu som kan åpnes. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
198 liters varmtvannstank fra 2016.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer. Fordelingsnettet er dels skjult og åpent anlegg. Det elektriske anlegget er fra 1963 med påkostninger og endringer utført etter 1. januar 1999.

Branntekniske forhold:
Brannslukningsapparat av pulvertype samt røykvarsler er montert.

Lagring:
Boligen har to boder i 1. etasje med utvendig adkomst via boddører, med et samlet eksternt bruksareal på ca. 14 m². I tillegg er det et kott i 1. etasje. På loftet er det raftekott langs sidene av loftsrommet.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen ute i raftekott. Det er påvist synlige skjevheter og nedbøyninger i takkonstruksjonen fra loft og vestfasade. Takkonstruksjonen har begrenset og dårlig ventilering med manglende ventiler og luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting. Raftekott er oppført med manglende ventiler i gavl. Loftet er en lukket konstruksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Redusert ventilering gir risiko for kondensering, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Ytterdører - 1: Boddørene har høyere slitasjepreg og skader på dørblad. Enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke. En av boddørene lar seg ikke lukke uten at den låses.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter på verandaen. Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen ute langs raftkasse og i rekkverk. Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har usikker fremtidig funksjon. Det er ingen ventilering eller lufting av yttertak. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Ved befaring observeres fuktskjolder i underliggende himling.
- Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen og i rekkverk. Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting. Det er symptomer på skader på overflater. Svekket innfesting på terrassebord og rekkverk, samt tegn på manglende vedlikehold med malingslitasje.
- Krypkjeller: Krypkjelleren er ikke tilstrekkelig ventilert. Fuktmåling ved befaring viser økt fuktkvote i stubbgulvkonstruksjonen. Det er avdekket ny oppført bæring og understøtting for bæring av bjelkelag inn under bad. Manglende ventilasjon gir risiko for fuktoppbygging, mugg- og råteskader i konstruksjonen samt dårlig inneklima.
- 1. Etasje Bad/wc - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk, samt deler av areal med motfall mot gulvsluk. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom. Fallforhold er målt til 0:100, altså flatt gulv uten fall til sluk.
- 1. Etasje Bad/wc - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende og er ute av drift ved test. Våtrommet mangler tilluftsventilering, noe som hindrer tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- 2. Etasje Vaskerom/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist ikke-fagmessig utførelse av membran og tettesjikt rundt sluk. Det er påvist mangelfull og feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er symptomer på fukt i konstruksjonen og punktskader ved gjennomføringer. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon, og det er avdekket flere symptomer på utettheter med lekkasje til tilstøtende konstruksjoner. Påstrykningsmembran på gulv er eldre enn 22 år og har usikker fremtidig funksjon. Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt.
- 2. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Det forserte avtrekket fra kokesonen er ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet ut over vindu som kan åpnes. Kjøkkenventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Avstand mellom koketopp og avtrekksvifte er målt til 42 cm, noe som er under anbefalt minimumsavstand på 60 cm av brannhensyn.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er registrert merkbare nedbøyninger og skjevheter. Måleavvik overstiger retningsgivende toleranser i henhold til NS3600. Det er registrert svikt i gang i 1. etasje. Det er målt lokal høydeforskjell på 20 mm over 2 m strekke, og total høydeforskjell på ca. 40 mm i stuen i 2. etasje. Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv. Opprinnelig vegg mellom soverom og stue i 2. etasje er fjernet og erstattet med en drager. Veggen antas å ha hatt en bærende funksjon for loftets gulvbjelkelag. Det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering av bæresystemet, og det er målt vesentlig nedbøyning av drager.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år, og på bakgrunn av alder må det påberegnes redusert gjenværende funksjonstid, særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyere og langs randsone. På loft er det avdekket fuktskjolder ute i raftekott. Undertak er av ukjent montasje og tilstand, og på bakgrunn av fuktskjolder i raftekott må det påregnes svekkelser som utettheter i

undertak.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av manglende utkast på taknedløp og ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmur og yttervegg. Ved sørvestlig hjørne er det skade på taknedløp. Det er påvist heng på takrenne på både vest- og østfasade. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Deler av nedløp fra takrenne mangler.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen avsluttet ned mot vannbrett og omramming rundt vindu. Det er påvist manglende gnagesikring. Langs etasjeskille er det avdekket bordkledning montert ned på vannbrett, noe som ansees som svak konstruksjon med fare for kapillær opptrekk av fukt i endeved.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte vinduer kniper mot karm og er vanskelige å åpne og lukke. Det er aldersbestemt slitasje på hengsler, vridere og overflater. Karmene er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Ytterdører: Hovedytterdør har mindre skjevheter hvor dørblad kniper mot karm samt mindre utetthet mellom dørblad og karm. Det er aldersbestemt slitasje på hengsler, vridere og overflater. Balkongdør bør justeres da låsing er vanskelig.
- Overflater - gulv: Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av elde kvalitet og aldersbestemt slitasje, samt påviste skader på overflater. Det er avdekket fuktskjolder i himling i 1. etasje; ved befaring ble det ikke målt unormale fuktverdier i overflater med fuktskjolder. Det er påvist områder med bom i flis. Det er påvist knirk i større deler av gulvet, samt svikt i undergulv i 1. etasje.
- Overflater - vegger og himlinger: Det er påvist sprekker og brudd i innvendige plateskjøter. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente, samt økt grad av umodernitet og eldre kvalitet.
- Innvendige dører: Det er påvist at enkeltdører kniper mot karm. Enkelte innvendige dører har aldersbestemt bruksslitasje på hengsler, vridere og overflater.
- 1. Etasje Bad/wc - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å fastslå om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
- 1. Etasje Bad/wc - Overflater, vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskjolder i himling.
- 1. Etasje Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist mangelfull og feil utførelse rundt rørgjennomføring i vegg inn under servant, noe som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Påstrykningsmembran på vegg og gulv er eldre enn 22 år og har usikker fremtidig funksjon.
- 1. Etasje Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Manglende inspeksjonsluke begrenser muligheten for å kontrollere sisternen og lekkasjesikringen.
- 2. Etasje Vaskerom/wc - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å fastslå om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
- 2. Etasje Vaskerom/wc - Overflater, vegger og himling: Det er påvist fuktskader i overflater på nedre del av trefiberplatene. Det er montert ikke-fuktbestandige plater, og veggplater er montert ned på gulvnivå med fare for kapillær opptrekk av fukt i platekant.
- 2. Etasje Vaskerom/wc - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift. Fallforhold er målt til 0:100, altså flatt gulv uten fall til sluk. Det er påvist avvik på varmekilde.
- 2. Etasje Vaskerom/wc - Sanitærutstyr og innredning: Mer enn halvparten av forventet brukstid for sanitærutstyr og innredning er oppbrukt.
- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Det er aldersbestemt bruksslitasje på hengsler, garnityr og overflater. Det er ikke montert komfyrvakt.
- Innvendige vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Trykkførende vannrør er ikke tilstrekkelig klamret i kjøkkenbenk samt under vask på bad i 2. etasje. Tettemuffe er ikke montert på avsluttende varerør i oppvaskbenk på kjøkken. I krypkjeller er det avdekket trykkførende vannrør som ikke er tilstrekkelig innfestet samt manglende frostsikring.
- Innvendige avløpsrør: Eldre soilrør fra byggeår i krypkjeller samt stigeledninger med redusert

gjenværende funksjonstid. Ved befaring er det avdekket fuktroser i underliggende himling for kjøkken, og det ansees som sannsynlig at lekkasje på avløp kan være tilstede.
- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning. Oppholdsrom mangler ventilering ut over vindu som kan åpnes.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. El-tilkobling på varmtvannsberedere med over 1500 watt skal gå direkte på strømnett og ikke via stikkontakt.
- Andre installasjoner: Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektriske varmekabler. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring er utført etter datidens byggeskikk og standard. Alder på drenering er ca. 63 år, og det kan forventes at drenering er svekket med usikker fremtidig funksjon. Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i krypkjeller.
- Grunnmur og fundamenter: Utvendige grunnmursflater er kledd med steniplater og utvendige overflater er derfor ikke besiktiget. Fundamenter for tilbygg er ikke kontrollert på grunn av stengt adkomst.
- Forstøtningsmurer: Støttemur for plenavslutning i plasstøpt betong. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, og det er dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Det er ikke påvist utvendig stengeventil. Vannledninger er av kobberrør fra byggeår og har usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger er av soilrør fra byggeår og har usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- 1. Etasje Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det mangler samtykkeerklæring til hulltaking fra huseier. Tilstanden til tilliggende konstruksjoner er derfor usikker, og det kan finnes skjulte feil.
- 2. Etasje Vaskerom/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert/gitt samtykkeerklæring til hulltaking. Tilstanden til tilliggende konstruksjoner er derfor usikker, og det kan finnes skjulte feil.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko ved snøras.
- Rekkverk balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker.
- Rekkverk utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Trapp innfesting og rekkverk: Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk, noe som kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for fall.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Brennbart materiale ved sotluke/feieluke: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, noe som øker risikoen for antennelse.
- Ildfast plate under sotluke/feieluke: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe, noe som øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Åpninger i rekkverk innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, noe som øker risikoen for fall, særlig for barn.
- Rekkverkshøyde innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Håndløper i trappeløp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.
- Komfyrvakt: Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010, noe som øker risikoen for brann.

- AV-dekning i sikringsskap: AV-dekning er ikke montert i sikringsskapet.
- Samsvarserklæring elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Eier/rekvirent har ikke fylt ut egenerklæring for elektrisk anlegg, noe som gir mangelfull informasjon om anleggets historikk.

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.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Yttertaket er en saltaksformet, plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Det er innredet loftsrom med skråhimling, knevegger og raftekott. Taktekkingen er oppført med metallplater på underliggende sløyfer og lekter.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av plast. Det er utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er oppført med betonghulstein samt med innvendig utforet bindingsverkskonstruksjon. Isolasjonsgrad er ikke kjent. Utvendig kledning med stående trepanel/tømmermannspanel.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 1-lags glass ved tilbygg, 2-lags glass fra 2007 og 3-lags isolerglass fra 2010.

Dører:
Ytterdør til vindfang med isolert dørblad i hvit fabrikkmalt utførelse fra 2008. Verandadør med furukarmer samt isolert dørblad med 2-lags isolerglass fra 2009. Bodører er eldre dører i malt treverk.

Balkonger/terrasser:
Veranda med utgang fra 2. etasje er oppført med en plassbygd, isolert trekonstruksjon (oppført i 2004, areal 27 m²). Verandaen danner yttertakkonstruksjon over innredet tilbygg, og er tekket med papp samt oppført med impregnert tremmegulv. Isolasjonsgrad er ikke kjent. I tillegg er det rekkverk i furu i malt utførelse. Det er oppført en liten terrasse inntil boddør (oppført i 2004) med rekkverk i malt utførelse.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer i malt utførelse. I tillegg er det rekkverk i galvanisert strekkmetall og med furu malte bord.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og veletablert beliggenhet i et rolig boligstrøk på Fuglenes i Hammerfest. Her bor du i et trygt og oversiktlig nabolag med gode solforhold og åpen utsikt mot nærområdet og sjøen. Bebyggelsen i området består i hovedsak av frittliggende eneboliger og småhus, og eiendommen har enkel adkomst med asfaltert innkjørsel og gode parkeringsforhold. Med adresse i Tåkeheimen bor du i fredelige omgivelser, samtidig som du har byens tilbud like i nærheten.

For barnefamilier legger beliggenheten godt til rette for en enkel hverdag. Fuglenes barneskole ligger en kort gåtur unna, og både Håja barnehage og Radioen barnehage nås raskt til fots. For

de eldre klassetrinnene ligger Hammerfest videregående skole innen gangavstand, mens Breilia skole er en kort kjøretur unna. Daglige innkjøp gjøres enkelt til fots med både Coop Prix Fuglenes og Rema 1000 like i nærområdet. For et bredere utvalg av forretninger, apotek, kaféer og øvrige servicetilbud er Nissen Hammerfest Senter og sentrumskjernen kun en kort biltur fra boligen.

Nærmiljøet byr på rike fritids- og aktivitetsmuligheter for både store og små. Idrettsfasiliteter som aktivitetshallen ved barneskolen og Hammerfest Turnhall ligger en kort spasertur fra eiendommen. For friluftsinteresserte er det lett tilgang til variert natur og merkede turstier i skog og mark, med populære ruter mot Storvannet, Sikksakkveien og toppen av Tyven. Kollektivforbindelsene er gode med Dalbakken bussholdeplass en kort spasertur unna, og Hammerfest lufthavn ligger likeledes i gangavstand for videre reiser.

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

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

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

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger innflytningstillatelse datert 02.05.1963, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Tilbygg (2004):
Det foreligger melding om tiltak for redskapshus på 12 m² datert 14.05.2004. Det utstedes ikke ferdigattest for dette tiltaket, da tiltaket kun er meldepliktig.

Det foreligger også tegninger og tillatelse for nytt tilbygg med entré og vaskerom hvor entré og redskapsbod sto, men disse er utgått på tid og ikke lenger gyldig.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Elektriske varmekabler i gulv på vindfang, ett soverom, gang og bad/wc i 1. etasje, samt på vaskerom/wc i 2. etasje. Vedovn i 2. etasje.

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

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

salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

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

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

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), vedtatt 19.06.2014. I henhold til planen er et areal på 339 m² avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (feltnavn B).

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 787 382,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 149 528,-.

Notater









Plantegning



SIKT

PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Plantegning

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Abdul Karim A Abbara og Heba Hussain Tayzar

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2317
Dato: 20.07.1973
ÅRLIG AVGIFT NOK 40
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

DIVERSE PÅTEGNING
Dagboknr.: 422
Dato: 03.02.1992
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1251
Dato: 13.06.1962
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse

av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 21-08-2026 av Bjarne Hansen i Mester Nord AS.

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

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

landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 21.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 09.08.2026
- Energiattest datert 24.08.2026
- Bygningstegninger datert 26.01.1960 og 04.07.1962
- Melding om tiltak datert 14.05.2004
- Innflytningstillatelse datert 02.05.1963
- Matrikkelrapport datert 08.09.2025
- Eiendomskart datert 08.09.2025
- Grunnkart datert 08.09.2025
- Kommuneplankart datert 08.09.2025
- Målebrev datert 13.10.1961
- Festekontrakt datert 12.06.1962
- 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

TÅKEHEIMEN 135

Nabolaget Tåkeheimen/Lilledalen - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Dalbakken Linje 30, 32, 258	**3 min** 0.3 km
Hammerfest lufthavn	**12 min**
Alta lufthavn	**1 t 55 min**

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	**6 min** 0.6 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**4 min** 2.1 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**12 min** 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hammerfest lufthavn	**12 min**
Hammerfest lufthavn P1	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

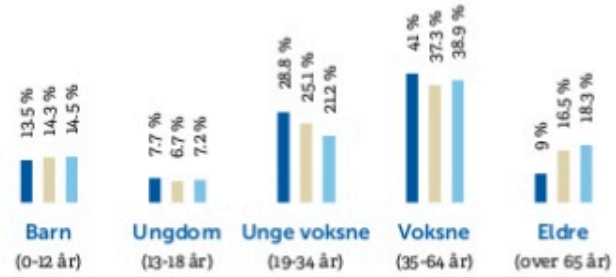
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tåkeheimen/Lilledalen	1 285	789
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Håja barnehage (0-5 år) 67 barn	**6 min** 0.4 km
Radioen barnehage (1-5 år) 33 barn	**7 min** 0.6 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fuglenes	**5 min**
Rema 1000 Hammerfest Post i butikk, PostNord	**6 min** 0.5 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

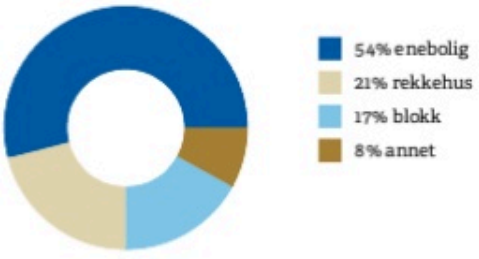
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Fuglenes skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.5 km
Hammerfest Turnhall Turnhall	14 min 1.2 km
Feel24 Hammerfest	14 min
Hammerfest Treningssenter	24 min

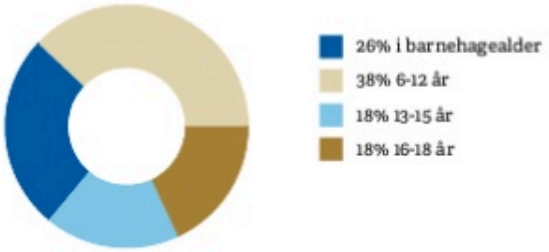
BOLIGMASSE



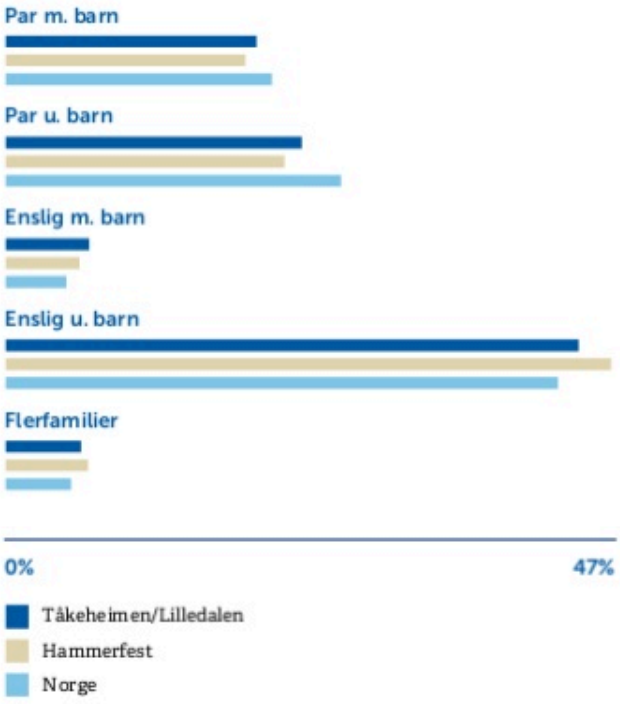
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	5 min
Apotek 1 Hammerfest	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



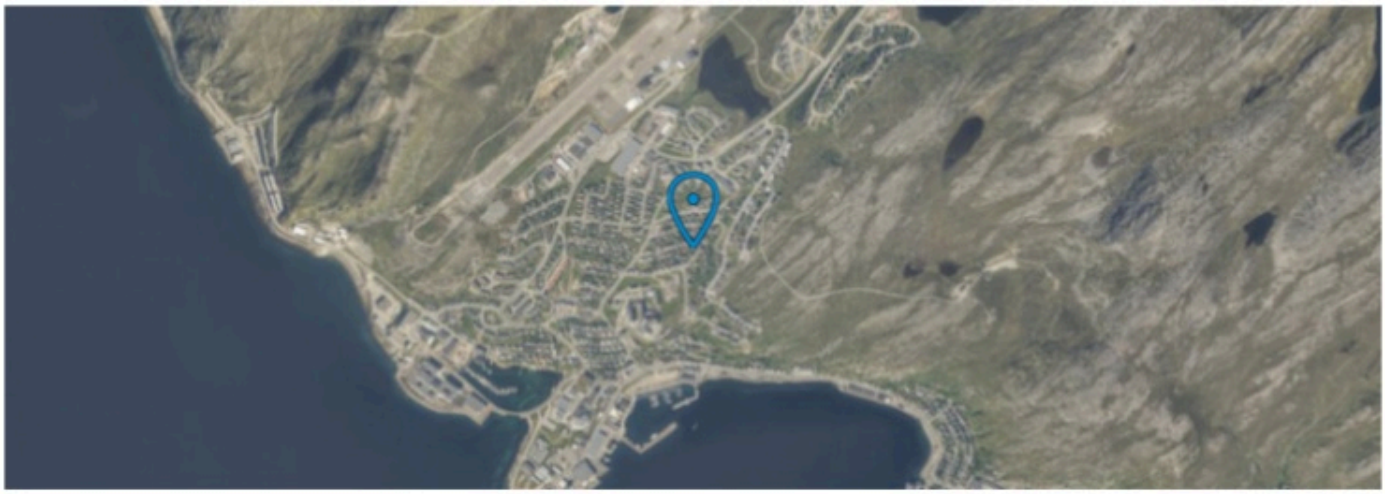
FAMILIESAMMENSETNING

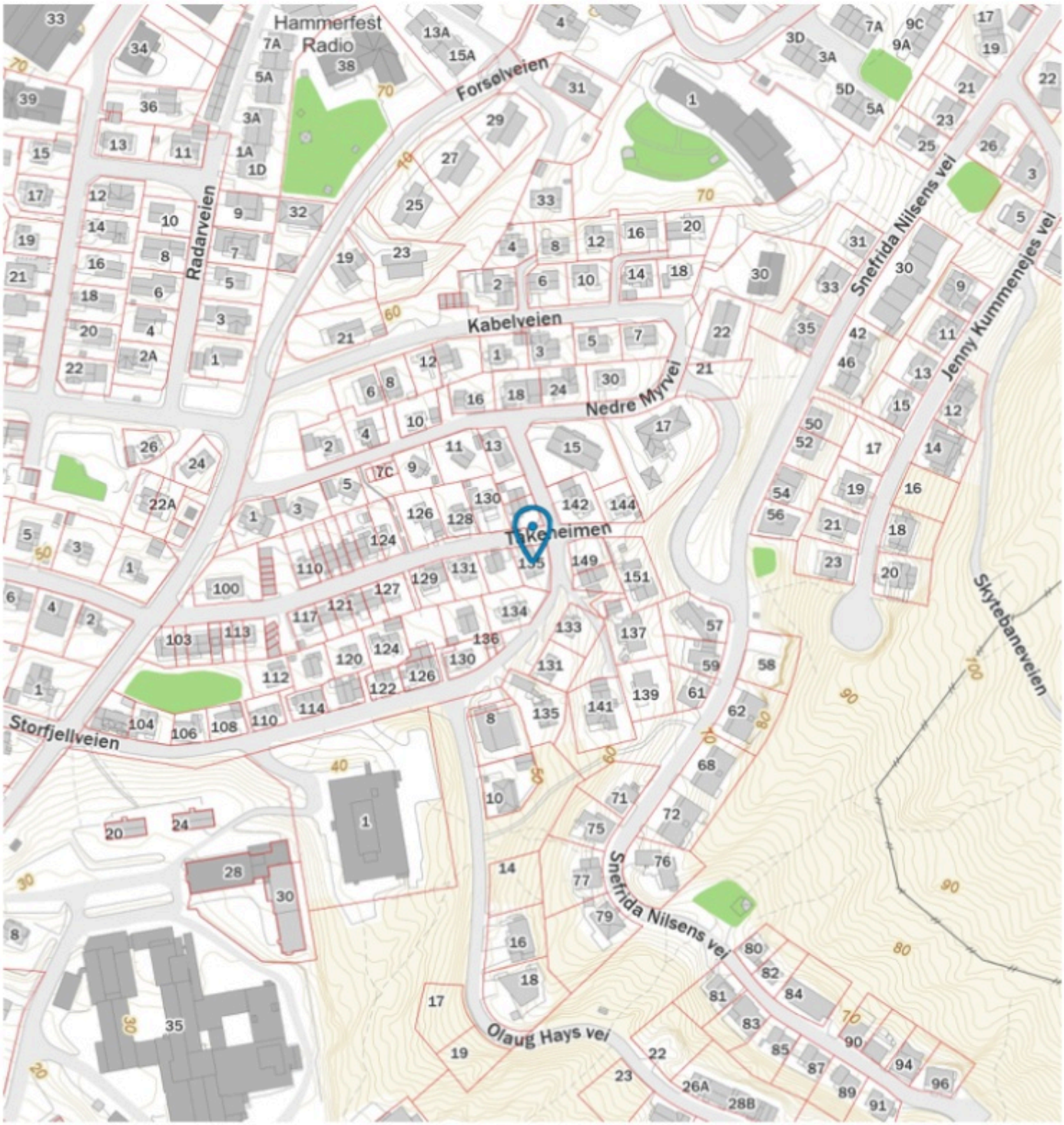


SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	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 2026





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 22, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 21.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12116-1491 **Eiendomsverdi ref nr:** TR1266

Autorisert foretak: Mester Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Hansen **Vår ref:** V-1935

MesterNord

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

Mester Nord AS

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

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

MesterNord

Rapportansvarlig



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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:
Frittliggende enebolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1985 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1986. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:
Grunnmur virker stabil med tanke på setninger og annen avvik. Boligens drenssystem i fra byggeår og alder medfører forventet svekkelse av drenssystem. Tidspunktet for når dreneringen må skiftes ut er vanskelig å si noe om. Svekkelser ved sørvestlig hjørne hvor det innvendig i underetasje måles økt fuktkvote. Overvåk tilstanden jevnlig og det må påregnes redusert gjennværende funksjonstid. Yttertakkonstruksjon hovedsakelig lukket konstruksjon og innsyn derfor ikke mulig. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. I tillegg er raftekott oppført med manglende ventiler i gavl. På bakgrunn av alder bør det påberegnes at undertak også kan ha svekkelser særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyere og langs randsone. Alle hovedsakelig i fra vinduer i fra byggeår. Isolèrglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden framover kunne forventes punkteringer. Det betyr ikke at vinduer umiddelbart må skiftes. Vinduene vil fortsatt kunne fungere som isolerglass, men at tiltakende dugging mellom glassene vil kunne oppstå. Våtrom avdekkes det hovedsakelig flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk. Eventuell overflatevann på gulv utenfor dusjnisje vil kunne bli stående og ikke renne til sluk. Veranda avdekkes det råte ute i raftkasse samt fuktskjolder i underliggende himling. Det må påregnes at taktekking er svekket samt at kondens er gjeldende på grunn av manglende lufting av konstruksjon. Konstruksjonsutforming og alder medfører at skjulte skader i konstruksjon er påregnelig. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport og eiers egenerklæringsskjema. Eier har ikke fylt ut egneerklæring for elektrisk anlegg. Manglende egenerklæring gir mangelfull og begrenset informasjon om anleggets historikk.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Yttertak saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Innredet loftsrom med skråhimling, knevegger og raftekott. Taktekking oppført med metallplater på underliggende sløyfer og lekter. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av plast. Det er utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk.

Yttervegger er oppført med betonghulstein samt med innvendig utforet bindingsverkskonstruksjon. Isolasjonsgrad ikke kjent. Utvendig kledning med stående trepanel/tømmermannspanel. Det er malte vinduer med 1-lags glass ved tilbygg, 2-lags glass fra 2007 og 3-lags isolerglass fra 2010. Ytterdør vindfang med isolert dørblad i hvit fabrikkmalt utførelse fra 2008. Verandadør med furukarmer samt isolert dørblad med 2-lags isolerglass fra 2009. Bodører elde dører i malt treverk. Veranda med utgang fra 2. etasje oppført med plassbygd isolert trekonstruksjon. Veranda danner yttertakkonstruksjon over innredet tilbygg, og er tekket med papp samt oppført med impregnert tremmegulv. Isolasjonsgrad ikke kjent. I tillegg rekkverk i furu malt utførelse. Oppført en liten terrasse intill boddør. Rekkverk i malt utførelse. Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer i malt utførelse. I tillegg rekkverk i galvanisert strekkmetall og med furu malte bord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvflater med belegg, parkett og gulvfliser. Innvendige veggflater med fabrikkmalte veggplater, trepanel i malt utførelse samt malt miljøtapet/glassfiberstrie. Himling med folierte/- og malte himlingsplater. Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon, og isolasjonsgrad ikke kjent. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er pipe i teglstein uten helbeslag over yttertak. I tillegg en vedovn i 2.etasje og sotluke/feieluke i 1.etasje. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er malt tretrapp med belegg i trinn. Innvendige dører er malte, glatte dører fabrikkmalt utførelse og med furukarmer. I følge egenerklæringen og eiers opplysninger, opplyses det at det ikke er registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad/wc
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, og det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke foretatt da det mangler samtykkeerklæring til hulltaking fra huseier.

Våtrom › 2. Etasje › Vaskerom/wc
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, og det foreligger ingen dokumentasjon. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 0 mm fall mot sluk. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv samt plastsluk i gulv. Vegger mangler vanntett sjikt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

for vaskemaskin. Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering ut over vindu som kan åpnes. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke foretatt da det mangler samtykkeerklæring til hulltaking fra huseier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og takhøyde overskap samt benkeplate i laminat. Det er integrert løsning av platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sanitært ledningsnett med vannrør i plast type "rør-i-rør" system og med fordelerskap, samt i tillegg vannrør i kobber fra byggeår. Innvendige avløpsrør er av plastrør og kombinasjon med elde soilrør. Ingen ventilering foruten åpning av vindu som kan åpnes. Varmtvannsbereder på 198 liter. Elektrisk anlegg er det gjort endringer etter 1. januar 1999. El-skap med automatsikringer, fordelingsnettet er dels skjult og åpent anlegg. Det elektriske anlegget er fra 1963 samt påkostninger- og endringer utført i ettertid. Brannslukningsapparat pulvertype samt røykvarsler montert.
Elektrisk oppvarming samt elektriske varmekabler i gulv på vindfang, ett soverom og gang 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent og det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Ingen opplysninger om drenering er gitt og boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå. Grunnmur oppført med ringmur i plasstøpt betong og innstøpt sparestein. Tilbygg er fundamentert på plasstøpte betongpele. I tillegg impregnerte pele i krypkjeller for understøtting av stubbgulv mot bad/wc 1. etasje. Støttemur for plenavslutning i plasstøpt betong. Utvendig terreng er hovedsakelig flatt samt uten tilstrekkelig fall fra bygningen. Avløpsledningene er av elde soilrør fra 1963 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1963 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

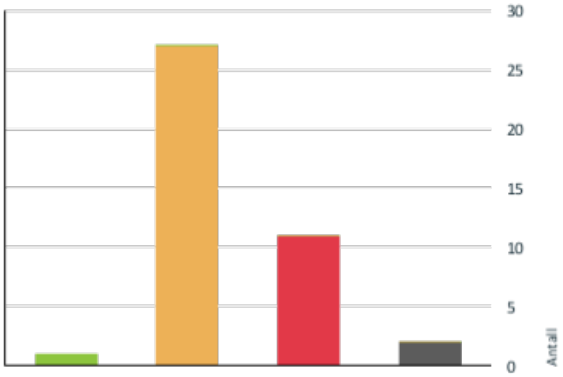
Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder særlig endringer i innvendig romløsning i forhold til opprinnelige tegninger. Byggemeldte tegninger for loft foreligger ikke, det er derfor ikke mulig å kontrollere om loft samsvarer med dagens bruk. Det registreres at takterrasse er oppført over tilbygg i 2. etasje. Fasadeendring med oppføring av takterrasser er vanligvis søknadspliktig, og ved befaring er det ikke framlagt godkjent dokumentasjon for søknadspliktig tiltak. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

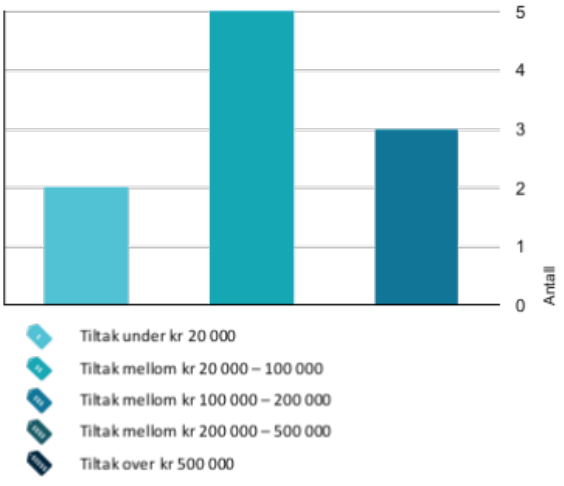
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/wc > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/wc > Overflater, vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/wc > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at AV-dekning ikke er montert i sikringsskap.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell. Eier- rekvirent har ikke fylt ut egenerklæring for elektrisk anlegg. Manglende egenerklæring gir mangelfull og begrenset informasjon om anleggets historikk.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er i henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygningsmassene er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.

Vedlikehold
Det er ikke utført noen særlige påkostninger på boligen foruten generelt vedlikehold. Boligens konstruksjoner har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av boligens enkelte konstruksjoner. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Ihht byggesaksmappe.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. På bakgrunn av alder bør det påberegnes at taktekking har redusert gjenværende funksjonstid. Dette gjelder særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyere og langs randsone. På loft er det avdekket fuktskjolder ute i raftekott.

• Undertak av ukjent montasje og tilstand. Ved befaring er det ikke fremlagt dokumentasjon på dette forhold. På bakgrunn av fuktskjolder ute i raftekott må det kunne påregnes svekkelser som utettheter i undertak.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut. På bakgrunn av alder samt registrerte fuktskjolder i raftekott må det påregnes redusert gjenværende funksjonstid.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på undertakets utførelse og tilstand. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvalitet og levetid, samt økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader. Det anbefales at undertaket vurderes av fagperson dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges. Overvåk tilstanden jevnlig angående fuktskjolder i raftekott.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Taktekking med stålplater.



Fuktskjolder ute i raftekott på loft.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast. Det er utvendige beslag samt vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad satt på bakgrunn manglende utkast på taknedløp og ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmur og yttervegg. Ved Sørvestlig hjørne skade på taknedløp. I tillegg avdekkes det heng på tekrenne på både vest- og østfasade.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Skade på taknedløp må utbedres samt ny utkast på nedløp må monteres.

• Deler av nedløp fra takrenne mangler. komplett nedløp må ordnes, mangelfull bortledning av vann vil føre til økt fuktbelastning på konstruksjon.

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

• Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre snøras, som kan medføre fare for personskader og skade på eiendom. Manglende snøfangere utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved bratte tak og glatt taktekking.

Det registreres hovedsakelig aldersbestemt slitasjepreg. Nedløpsrør er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur, samt at ett nedløp er ikke tilkoblet takrenne.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Sørvestlig hjørne skade på taknedløp. Nedløpsvann blir ledet inn mot yttervegg/-fasade.



Østfasade heng på takrenne ut mot nordøstlig hjørne.



Vestfasade heng på takrenne samt skade på taknedløp.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak oppført som følger: Saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Innredet loftsrom med skråhimling, knevegger og raftekott.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen ute i raftekott.
- Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at det på loft og fra vestfasade er påvist synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjon.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. I tillegg er raftekott oppført med manglende ventiler i gavl.
- Loftet lukket konstruksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes åpning av konstruksjon for undersøkelse av årsak til fukt i raftekott. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Svekkelser eller deformasjoner i takkonstruksjonen kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre skade. Overvåk tilstanden jevnlig og ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør gjennomføres en grundig vurdering av takkonstruksjonen av kvalifisert fagperson for å avdekke årsak til skjevheter og nedbøyninger, samt vurdere nødvendige utbedringstiltak.
  Konsekvensen av å ikke utbedre kan være ytterligere deformasjon, redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader på bygningen.
- Redusert ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Konstruksjon med redusert/-svak lufting, er sannsynlig for at kondensering på loft kan oppstå under spesielle inntruffet værfenomen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Økt gjennomgående lufting må opprettes i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggedetaljblad.
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Manglende ventiler/-luftespalte langs raftkasse.



Svank/-nedbøyning i takkonstruksjon vestfasade.



Vestfasade avdekkes det svank-nedbøyning i yttertak.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med betonghulstein samt med innvendig utforet bindingsverkskonstruksjon. Isolasjonsgrad ikke kjent. Utvendig kledning med stående trepanel/tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen avsluttet ned mot vannbrett og omramming rundt vindu.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råtekadet bordkledning bør skiftes ut samt ny kledning må monteres med minimum 5mm avstand til vannbrett.
- Langs etasjeskille avdekkes det bordkledning montert ned på vannbrett. Kledning montert ned på vannbrett ansees som svak konstruksjon med fare for kapillær opptrekk av fukt i endeved. Ytterligere undersøkelse anbefales og det må påregnes svekkelser mot endeved.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Tilstandsgrad vurderes på bakgrunn av manglende musesperre bak kledningen og påviste, spredte råteskader i kledningen.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Manglende musesperre i underkant kledning.



Råte i kledning i mindre avgrenset område.



Ufagmessig utførelse omramming rundt vindu. Kledning montert ned på vannbrett og fare for kapillær opptrekk av fukt.



Endeavslutning på panelbord montert ned på vannbrett.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 1-lags glass ved tilbygg, 2-lags glass fra 2007 og 3-lags isolerglass fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer kniper mot karm og er vanskelig å åpne og lukke.
- Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det bør utføres justering eller reparasjon av vinduene for å sikre normal funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for skader på vinduene.

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør vindfang med isolert dørblad i hvit fabrikkmalt utførelse fra 2008. Verandadør med furukarmer samt isolert dørblad med 2-lags isolerglass fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Hovedytterdør avdekkes mindre skjevheter hvor dørblad kniper mot karm samt mindre utetthet mellom dørblad og karm.
- Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dørblad bør justeres. Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- Eldre konstruksjon med aldersbestemt slitasje, og estetisk foringelse kan før til økt behov for utskifting på sikt.

Balkongdør bør justeres siden låsing fremstår vanskelig. Ytterdør vindfang samt verandadør er nymontert i senere tid.

TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Bodører elde dører i malt treverk.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad satt på bakgrun av høyere slitasjepreg og skader på dørblad boddører.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utskifting av boddører. Skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- En av boddørene lar seg ikke lukke uten at den låses.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Boddør skade på dørblad.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med utgang fra 2. etasje oppført med plassbygd isolert trekonstruksjon. Veranda danner yttertakkonstruksjon over innredet tilbygg, og er tekket med papp samt oppført med impregnert tremmegulv. Isolasjonsgrad ikke kjent. I tillegg rekkverk i furu malt utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.
- Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen ute langs raftkasse.
- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjikt.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist ingen ventilering eller lufting av yttertak.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Svekkelser i tettesjikt og oppkanter kan føre til lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Ved befaring observeres det fuktskjolder i underliggende himling. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene, og nødvendige utbedringer av tettesjikt og oppkanter må utføres for å hindre videre vanninntrenging og følgeskader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
- Begrenset fall kan gi redusert avrenning og risiko for vannansamlinger, som over tid kan føre til fuktskader.
- Det anbefales å forbedre fallforholdene for å sikre bedre avrenning og redusere fuktbelastning.
- Yttertakskonstruksjon med ensidig svakt fall mot en side.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det er ikke fremskaffet dokumentasjon på utført fornyelse av tettesjikt på tilbygg. Manglende dokumentasjon og høy alder på vanntett sjikt medfører økt risiko for at sjiktet har redusert funksjon. I tillegg er det avdekkes fuktskjolder i underliggende himling som tyder på svekket funksjon.
- Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.
- Det må etableres tilstrekkelig ventilasjon i yttertaket for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Økt gjennomgående lufting må opprettes i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggedetaljblad.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Støttekonstruksjon på rekkverk har svekket innfesting til terrassebord, terrassebord er løst.



Målt høyde på rekkverk er ca. 0,85m, og for lav høyde på rekkverk i hht forskriftskrav.



Rekkverk skrudd direkte i membran.



Råte i raftkasse

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Oppført en liten terrasse intill boddør. Rekkverk i malt utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
- Det er påvist mangelfull eller svekket innfesting.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak
- Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet rekkverk.
- Mangelfull eller svekket innfesting kan føre til redusert bæreevne og i verste fall fare for svikt eller sammenbrudd.
- Løse terrassebord bør utbedres, samt svekket innfestning på rekkverk.
- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.
- Det bør gjennomføres utbedring av skader på overflater for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, råte og redusert levetid på terrassen.

Svekket innfestning på terrassebord og rekkverk.
Tegn på manglende vedlikehold av terassebord og håndløper med malingslitasje.
Kostnadsestimat: Under 20 000



Svekket innfestning på rekkverk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer i malt utførelse. I tillegg rekkverk i galvanisert strekkmetall og med furu malte bord.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

Utvendig trapp med diverse malingsslitasje samt noe slark i rekkverk.
Høyde på rekkverk ved trapp er målt under 0,9m, som er for lavt i ihht. TEK17.

INNVENDIG

TG 2 **Overflater - gulv**

Beskrivelse

Innvendige gulvflater med belegg, parkett og gulvfliser.

Vurdering av avvik:

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Tilstandsgrad satt på bakgrunn elde kvalitet og aldersbestemt slitasje over tid, samt det er påvist skade på overflater. Øvrig avdekkes det fuktskjolder i himling 1.etasje. Ved befaring måles det ingen unormale fuktverdiere i overflater med fuktskjolder.

• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget).

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet samt i 1.etasje avdekkes det svikt i undergulv.

Konsekvens/tiltak

• Overflater med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes for å opprettholde funksjon og estetikk.
Fuktskjolder i himling bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell underliggende skade, selv om det ikke ble målt unormale fuktverdier ved befaring. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av overflater og risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

• Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

• Knirk og svikt kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det bør vurderes utbedring av gulv for å redusere knirk og svikt, da dette kan indikere svakheter i undergulvet og føre til ytterligere skader eller redusert komfort over tid.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggflater med fabrikkmalte veggplater, trepanel i malt utførelse samt malt miljøtapet/glassfiberstrie.
Himling med folierte/- og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og brudd i innvendige plateskjøter.

• Tilstandsgrad satt på grunn av overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente og elde kvalitet. I tillegg overflater økt grad av umodernitet samt eldre kvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

• Det må vurderes at overflatene bør oppgraderes eller utskifting for å oppnå ønsket standard og funksjon.
Dagens slitasje og umoderne overflater kan medføre redusert estetisk kvalitet og økt behov for vedlikehold.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon, og isolasjonsgrad ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Tilstandsgrad satt på bakgrunnav avvik i forhold til lokal planhet og helningsavvik. Måleavvik overstiger retningsgivende toleranser i henhold til NS3600. I tillegg registreres det svikt i gang 1.etasje.

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

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm i stue 2.etasje

• Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv.

• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse. Opprinnelig vegg i stue 2. etasje er fjernet, vegg er erstattet med en drager. Veggen antas å ha hatt en bærende funksjon for loftets gulvbjelkelag. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på prosjektering av bæresystem og ved befaring måles det vesentlig nedbøyning av drager.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Er målt lokal høydeforskjell på 20mm over ett strekke på 2m, stuen i 2etg. 27mm ved kjøkken i 2etg.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Er målt total høydeforskjell på ca 40mm, stuen i 2etg.
- Vesentlige sprekker kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, med risiko for videre skadeutvikling.
- Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull.
- Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført.
- Opprinnelig vegg mellom soverom og stue i 2. etasje er fjernet, vegg er erstattet med en drager. Veggen antas å ha hatt en bærende funksjon for loftets gulvbjelkelag. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjente tegninger.



Vesentlige glipper mellom gulv og gulvlist i hjørner av stuen.



Glipper mellom gulv og gulvlister i Loftstue.



Markant nedbøyning på drager i stuen, dette bør kontrolleres av fagkyndig.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein uten helbeslag over yttertak. I tillegg en vedovn i 2.etasje og sotluke/feieluke i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det må monteres ildfast plate inn under sotluke. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og skade på bygningen.

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

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

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Krypkjeller er ikke tilstrekkelig ventilert i henhold til Sintef`s byggedetaljblad 521.203. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av ingen ventilasjon eller lufting av krypkjeller. Fuktmåling ved befaring viser økt fuktkvote i stubbgulvkonstruksjon.

• I krypkjeller avdekkes det ny oppført bæring og understøtting for bæring av bjelkelag inn under bad.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til betydelig fuktoppbygging, med høy risiko for mugg-, råte- og skader på konstruksjonen samt dårlig inneklima.

• Bedre ventilering må etableres i henhold til Sintef Byggedetaljblad 521.203 for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilering øker risikoen for fuktansamling, som kan føre til råte, sopp og skader på trekonstruksjoner.

• Det registreres grunn fundamentering uten telesikring av fundamentene, med risiko for fremtidige skader på overliggende konstruksjon. Det anbefaless å overvåk tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende ventilering av krypkjeller.



Krypkjeller endring av bæresystem for deler av bjelkelag.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører fabrikkmalt utførelse og med furukarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkeltdører kniper mot karm.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Hengsler/vridere og overflater med aldersbestemt bruksslitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Enkeltdører kniper noe mot karm.
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Lokal utbedring må påregnes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

I følge egenerklæringen og eiers opplysninger, opplyses det at det ikke er registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskjolder i himling.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Fuktskjolder rundt innfelt downlight.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk, samt deler av areal med motfall mot gulvsluk.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Bad har manglende fall samt motfall mot sluk er mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette vil medføre stående vann på gulvet, og vann som ikke ledes effektivt til sluket med renner ut over gulv. I tillegg vil overflatevann på gulv medføre til redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
• Overflater må utbedres eller skiftes
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Det er målt et fallforhold på 0:100, altså flatt gulv uten fall til sluk. Fallforhold bør utbedres ihht. våtromsnormen for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Samt er det registrert bom i gulvflis.



Vann fra dusj brer seg over gulv.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

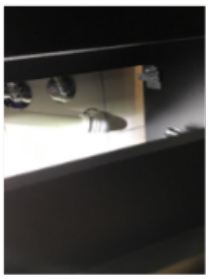
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføring i vegg inn under servant som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utbedring av utettheter rundt rørgjennomføring i vegg. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under vask. som gir fare for fukt i konstruksjonen.



Membranen bak klemringen fremstår som slitt og har stedvis avflassing. Forholdet kan skyldes aldring og langvarig belastning. Membranens tetthet og gjenværende funksjon er usikker.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
- Veiledningen til TEK17 § 13-15 angir imidlertid at hulrommet rundt en innebygd sisterne skal ha vanntette sjikt, og at eventuelt lekkasjevann skal ledes ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig. Manglende inspeksjonsluke begrenser muligheten for å kontrollere sisternen og lekkasjesikringen.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det er ikke dokumentert eller påvist en tilfredsstillende løsning som vil synliggjøre en eventuell fremtidig lekkasje fra den innebygde sisternen.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

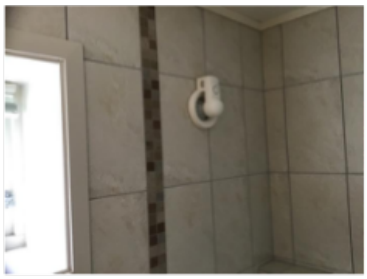
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende og driftsstans på vifte.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.
- Avtrekksystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det etablerte avtrekkssystemet er ute av drift ved test.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktstyrt ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/WC

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke foretatt da det mangler samtykkeerklæring til hulltaking fra huseier.

Vurdering av avvik:

- For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Konsekvens/tiltak

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i overflater på nedre del av trefiberplatene. Det er montert ikke fuktbestandige plater og veggplater er montert ned på gulvnivå med fare for kapillær opptrekk av fukt i platekant. Dersom platene ikke er fuktbestandige eller beskyttet av et dokumentert vanntett sjikt, vurderes de som uegnet i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kartlegge omfang og årsak til fuktskaden ved nærmere undersøkelser. Skadde overflater bør utbedres eller skiftes ut, og fuktkilden må identifiseres og utbedres for å hindre videre skade. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



Det ble observert tegn til fuktpåvirkning på veggplatene ved innfestingen av kabelklips. Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere, og skadde plater bør utbedres eller skiftes.



Fuktmåling ved svelling i veggplate.

2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 0 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik på varmekilde

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det er målt et fallforhold på 0:100, altså flatt gulv uten fall til sluk. Fallforhold bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet og økt fare for fuktskader og lekkasjer.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Dersom avvik ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden
- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.

Det er målt et fallforhold på 0:100, altså flatt gulv uten fall til sluk. Fallforhold bør utbedres ihht. våtromsnormen for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk og redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.



Ingen fallforhold til sluk.



Utett våtrom og utettheter rundt rørgjennomføring i gulv.

2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv samt plastsluk i gulv. Vegger mangler vanntett sjikt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Det er symptomer på fukt i konstruksjonen, evt. punktskader ved gjennomføringer i våt sone eller bakenforliggende konstruksjon.
- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Toalett/-vaskerom framstår med svak fuktsikring og utett våtrom. Det er avdekket flere syptomer på utetther og med lekkasje til tilstøtende konstruksjoner.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til fuktpåvirkningen nærmere. Fuktkilden må identifiseres og utbedres, og skadde områder bør repareres. Gjennomføringer må sikres med korrekt tetting i henhold til gjeldende våtromsnorm for å hindre videre skade.
- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

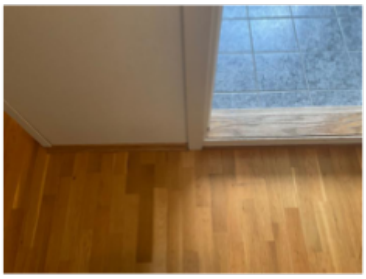
Tilstandsrapport

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet vil føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Manglende høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel.



Skade på gulv i gang.



Svellelser i gulvsluk.

2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering ut over vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad satt på bakgrunn av ingen ventilasjon av rommet.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Eneste mulighet for ventilering av bad, er via vindu.

2. ETASJE > VASKEROM/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke foretatt da det mangler samtykkeerklæring til hulltaking fra huseier.

Vurdering av avvik:

- For våtrom er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da eier ikke har akseptert/- gitt samtykkeerklæring til hulltaking.

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og takhøyde overskap samt benkeplate i laminat. Det er integrert løsning av platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av slitte deler, som hengsler, garnityr og overflater, for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for plutselige skader eller funksjonssvikt.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det forsert avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er Ikke tilfredsstillende.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom), ut over vindu som kan åpnes.
- Kjøkkenventilator hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
- I henhold til Sintef byggedetaljblad bør det av brannhensyn ikke være lavere enn 0,6m mellom koketopp og avtrekksvifte. Avstand målt til 42 cm.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.
- Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut

Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen tegn til avtrekk ved test.



Avstand mellom koketopp og avtrekksvifte målt til 42 cm.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Sanitært ledningsnett med vannrør i plast type "rør-i-rør" system og med fordelerskap montert i kott 1. etasje.
I tillegg vannrør i kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Trykkførende vannrør er ikke tilstrekkelig klamret i kjøkkenbenk, samt under vask på bad i 2. etasje. Inn under kjøkkeninnredning og oppvaskbenk avdekkes det mangelfullt innfesting av trykkførende vannrør. Tettemuffe er ikke montert på avsluttende varerør i oppvaskbenk kjøkken. I krypkjeller avdekkes det trykkførende vannrør som ikke er tilstrekkelig innfestet samt manglende frostsikring av vannrør.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen. Trykkførende vannrør bør klamres i henhold til veiledende utførelse i rørhandboka og Sintef byggforsk. Tettemuffe på avsluttende varerør må monteres for å hindre at eventuell lekkasjevann trenger ut i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffe øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. I krypkjeller må det påregnes utbedringer med frostsikring og klamring av trykkførende vannrør.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det er registrert uoversiktlig og mangelfullt festet føring av slanger og kabler under kjøkkeninnredningen. Forholdet bør undersøkes nærmere av rørlegger og eventuelt elektriker.



Oppvaskbenk kjøkken ufagmessig utførelse.



Bad i 2. etasje ufagmessig utførelse.



Krypkjeller trykkførende vannrør som ikke er frostsikret og svak oppheng/-klamring.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

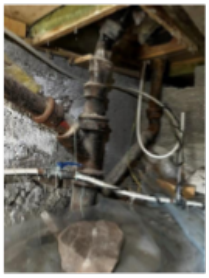
Innvendige avløpsrør er av plastrør og kombinasjon med elde soilrør.

Vurdering av avvik:

- Elde soilrør fra byggeår i krypkjeller samt stigeledninger. Avløpsrør i fra byggeår og med redusert gjennværende funksjonstid. Eldre soilrør kan ha kort gjenværende fuksjonstid.
- Ved befaring er det avdekket fuktroser i underliggende himling for kjøkken. Det ansees som sannsynlig at lekkasje på avløp kan være tilstede.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Eldre soilrør og avløpsrør fra byggeår bør vurderes nærmere av fagperson for å avklare behov for vedlikehold eller utskifting, da redusert gjenværende funksjonstid medfører økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktrosene og eventuelle lekkasjer på avløpsrørene.
Lekkasje fra avløpsrør kan føre til fuktskader i konstruksjonen, med risiko for råte, mugg og redusert inneklima.
Eventuelle skader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling.



Krypkjeller avløpsrør type elde soilrør fra byggeår.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilering foruten åpning av vindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad satt ut i fra at oppholdsrom med manglende ventilering ut over vindu som kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

• Store avvik kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert funksjon.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

• Det må etableres tilfredsstillende ventilasjonsløsning i oppholdsrom, for eksempel ved å montere veggventiler eller tilsvarende tiltak. Manglende ventilasjon medfører økt risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og utvikling av mugg eller andre skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ingen ventilasjonsløsninger.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er på 198 liters varmtvannstank.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I henhold til forskrifter skal el-tilkobling på varmtvannsberedere med over 1500 watt gå direkte på strømnett og ikke via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. El-skap med automatsikringer, fordelingsnettet er dels skjult og åpent anlegg. Det elektriske anlegget er fra 1963 samt påkostninger- og endringer utført i ettertid.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at AV-dekning ikke er montert i sikringsskap.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell. Eier- rekvirent har ikke fylt ut egenerklæring for elektrisk anlegg. Manglende egenerklæring gir mangelfull og begrenset informasjon om anleggets historikk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres AV-dekning i sikringsskapet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for elektrisk støt eller brann. Manglende AV-dekning kan føre til økt fare for personskade og skade på anlegget.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det mangler samsvarserkæringer for enkelte deler av anlegget.

• Det anbefales at det elektriske anlegget inspiseres av autorisert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
Manglende egenerklæring og dokumentasjon gir økt usikkerhet om anleggets tilstand og historikk, noe som kan medføre risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige kostnader.



Sikringsskap med automatsikringer. AV-dekning mangler i sikringsskap.



Ufagmessig utførelse toalett/-vaskerom 2.etasje.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat pulvertype samt røykvarsler montert.

Vurdering av avvik:

• Brannslukningsapparat mangler datostempling. Alder på apparat og kontrolldato mangler.

Konsekvens/tiltak

• Brannslukningsapparatet bør kontrolleres og eventuelt byttes ut dersom det er for gammelt eller ikke kan dokumenteres kontrollert.
Manglende datostempling og ukjent alder/kontroll gir økt risiko for at apparatet ikke fungerer ved brann, noe som kan medføre redusert personsikkerhet og økt fare for skade på bygning og inventar.



Brannslukningsapparat pulvertype.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming samt elektriske varmekabler i gulv på vindfang, ett soverom og gang 1. etasje.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektriske varmekabler. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for de elektriske varmekablene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om installasjonens kvalitet og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader. Videre bør det vurderes om varmekablene fungerer som forutsatt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, noe som gir økt risiko for funksjonssvikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad satt på bakgrunn av elde fuktsikring som er utført etter datidens byggeskikk og standard. Alder på drenering utgjør ca. 63 år og det kan derfor forventes ut fra alder at drenering er svekket, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Tilstandsgrad satt på bakgrunn av manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Det må derfor påregnes kort gjenværende fuktsjons tid og at innsig av grunnvann i krypkjeller kan oppstå.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i krypkjeller. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført med ringmur i plasstøpt betong og innstøpt sparestein. Tilbygg er fundamentert på plasstøpte betongpele. I tillegg impregnerte pele i krypkjeller for understøtting av stubbgulv mot bad/wc 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det påpekes at utvendige grunnmursflater er kledd med steniplater og utvendige overflater er derfor ikke besiktiget. Fundamenter for tilbygg er ikke kontrollert på grunn av stengt adkomst.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales ytterligere undersøkelser samt muliggjøre inspeksjon til fundamenter for tilbygg slik at disse kan kontrolleres. Konsekvensen av manglende inspeksjon er økt risiko for skjulte skader eller svakheter i konstruksjonen, som kan føre til fremtidige skader eller redusert levetid.

Ut fra alder og visuell inspeksjon synes fundamentering å være stabil med tanke på setninger. Overflater på grunnmur er kledd med steniplater og utvendige overflater er derfor ikke inspisert.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Støttemur for plenavslutning i plasstøpt betong.

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

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Utvendig terreng er hovedsakelig flatt samt uten tilstrekkelig fall fra bygningen.

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

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. I henhold til Sintef byggedetaljblad 514.221 skal terrenget rundt bygningen ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren. Terrengarrondering bør endres for å unngå større overbelastning av drenssystem, særlig ved værforhold med frost og etterfølgende snøtining.



Terrengarrondering hovedsakelig flatt samt uten tilstrekkelig fall fra bygningen

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

Beskrivelse
Avløpsledningene er av elde soilrør fra 1963 og har tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1963 og har tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
• Vannledninger av kobberrør fra byggeår og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av soilrør i fra byggeår og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
• Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men det må påregnes ut ifra alder kan skader oppstå plutselig på eldre anlegg.
• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.
• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Trappen har skader rundt innfesting og løst rekkverk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at AV-dekning ikke er montert i sikringsskap.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell. Eier- rekvirent har ikke fylt ut egenerklæring for elektrisk anlegg. Manglende egenerklæring gir mangelfull og begrenset informasjon om anleggets historikk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre snøras, som kan medføre fare for personskader og skade på eiendom. Manglende snøfangere utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved bratte tak og glatt taktekking.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Skader rundt innfesting og løst rekkverk i trapper kan føre til redusert stabilitet og økt risiko for fall og personskader.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Det må monteres ildfast plate inn under sotluke. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og skade på bygningen.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det bør monteres AV-dekning i sikringsskapet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for elektrisk støt eller brann. Manglende AV-dekning kan føre til økt fare for personskade og skade på anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det mangler samsvarserkæringer for enkelte deler av anlegget.
- Det anbefales at det elektriske anlegget inspiseres av autorisert elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Manglende egenerklæring og dokumentasjon gir økt usikkerhet om anleggets tilstand og historikk, noe som kan medføre risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige kostnader.

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

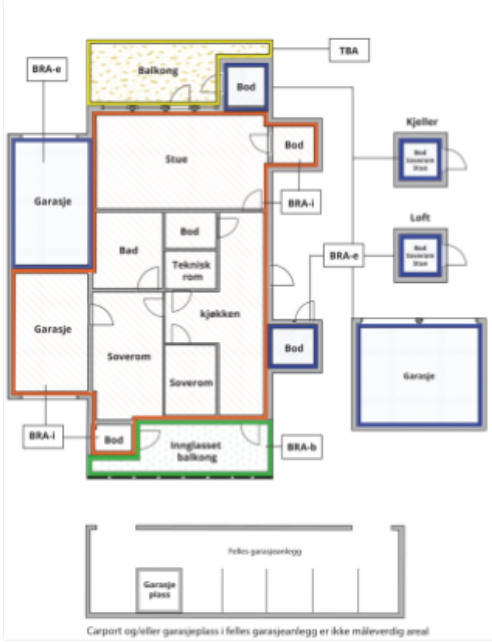
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	58	14		72			72
2. Etasje	52			52	27		52
Loft	30			30		22	52
SUM	**140**	**14**			**27**	**22**	**176**
SUM BRA	**154**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kott	Bod 1, bod 2	
2. Etasje	Gang, trapperom, vaskerom/wc, kjøkken, stue		
Loft	Loftstue, trapperom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder særlig endringer i innvendig romløsning i forhold til opprinnelige tegninger. Byggemeldte tegninger for loft foreligger ikke, det er derfor ikke mulig å kontrollere om loft samsvarer med dagens bruk. Det registreres at takterrasse er oppført over tilbygg i 2. etasje. Fasadeendring med oppføring av takterrasser er vanligvis søknadspliktig, og ved befaring er det ikke framlagt godkjent dokumentasjon for søknadspliktig tiltak. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Bjarne Hansen	Takstingeniør
	Leonard Karlsen	Takstfullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	22	132		0	338.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita) Tomteareal i følge infoland.no	Festet

Adresse

Tåkeheimen 135

Hjemmelshaver

Hjemmel til grunn: Hammerfes Kommune 1/1.
Hjemmel til feste: Abbara Abdul Karim
Abdulkhalek 1/2 og Tayzar Heba Hussain 1/2.

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig på Fuglenes med sentral beliggenhet og gode solforhold. Eiendommen ligger lett tilgjengelig og med god adkomst. I tillegg asfaltert innkjørsel og parkering på eiendommen. Barnevennlig område med nærhet til skole, barnehager, lekeplass, idrettsanlegg og flott tur/-friområde.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er inngjerdet og opparbeidet med plen og beplantning samt, asfaltert innkjørsel. Tomt er ikke tilstrekkelig vedlikeholdt samt hagegjere har belastningsskader- og loddavvik.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

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

Konsesjonsplikt

Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

Mandat

Oppdragets mandat er byggeteknisk gjennomgang med tilstandskontroll av bygningen.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med en enebolig. I følge situasjonskart registreres det at deler av eiendommens bygninger er bebygget utenfor eiendommens tomtegrenser. Det forutsettes at ny grensegang kan gjennomføres, og med utvidelse av eiendommens tomtegrenser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	29.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.08.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	6	Ja
Eiendomsverdi.no	27.07.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	3	Nei
Infoland.no	27.07.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	27.07.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja
Grunnbokutskrift	27.07.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tåkeheimen 135 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 132
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

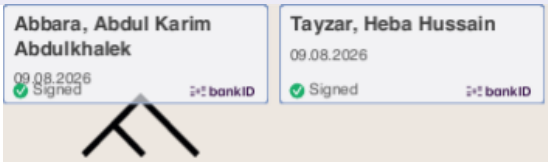
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg



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

Heba Hussain Tayzar

Abdul Karim A Abbara

Boligen

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

Tåkeheimen 135
9601 Hammerfest

5603-22/132/0/0

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 eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

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

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

4



• Nei, ikke som jeg kjenner til

5

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedlegg

enova

Energiattest



Adresse	
Tåkeheimen 135, 9601 HAMMERFEST	
Dato for energimerking **24.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337528**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192406137**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **132**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **154,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
377,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
556,83 kWh/m²	**77 956 kWh**



Tåkeheimen 135, 9601 HAMMERFEST

Detaljering

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

Tåkeheimen 135, 9601 HAMMERFEST

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

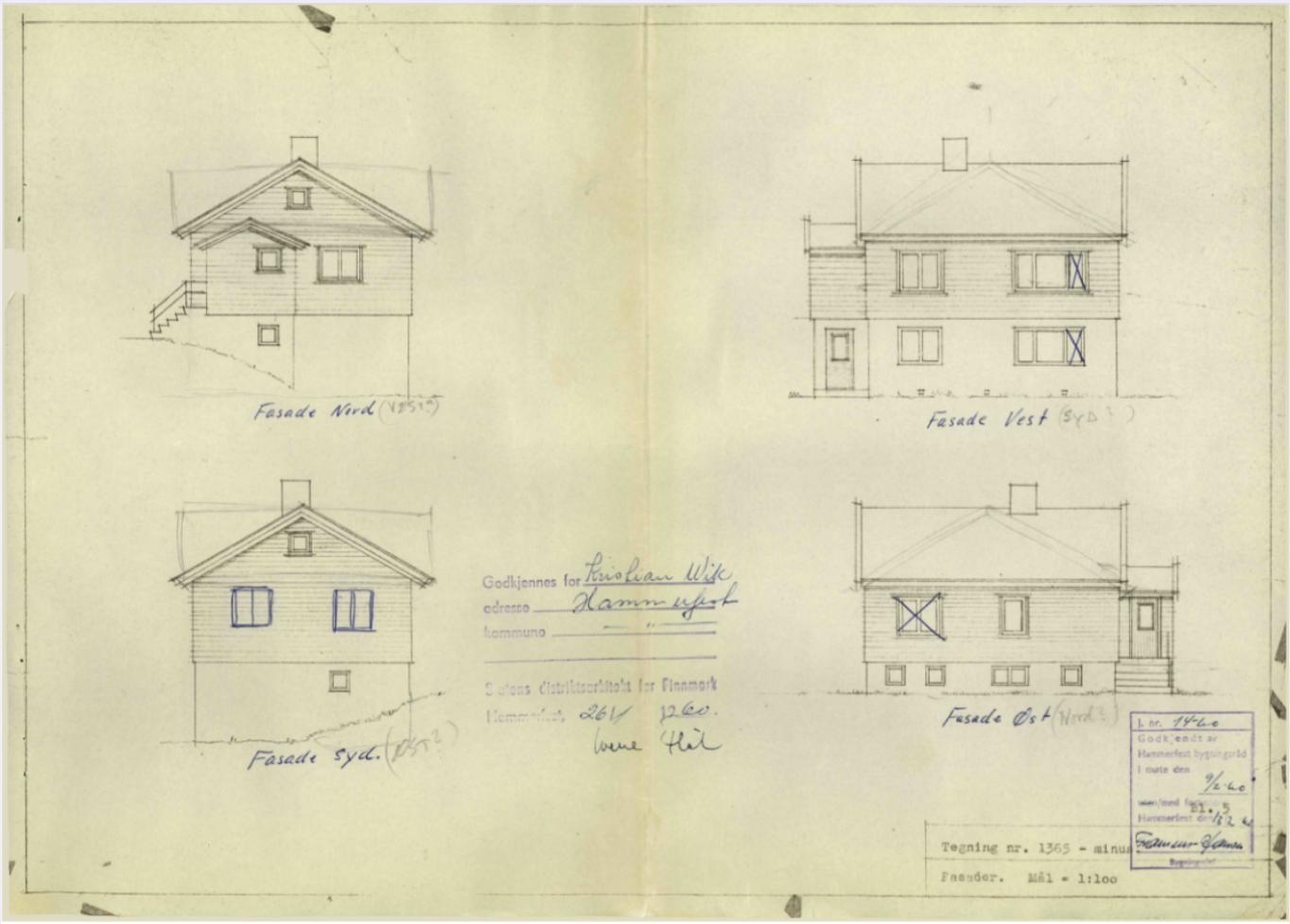
Spørsmål om energiattesten

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

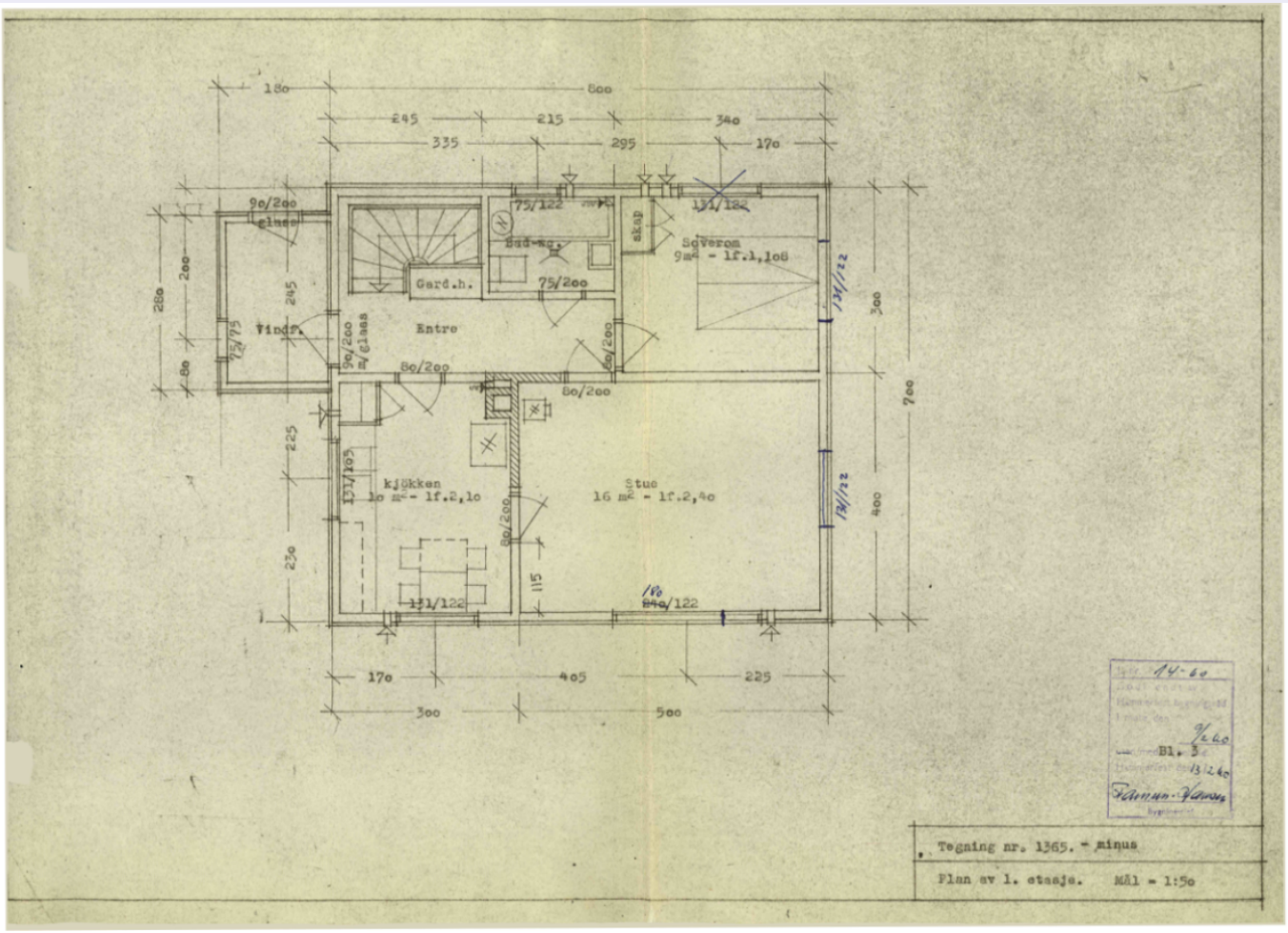
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

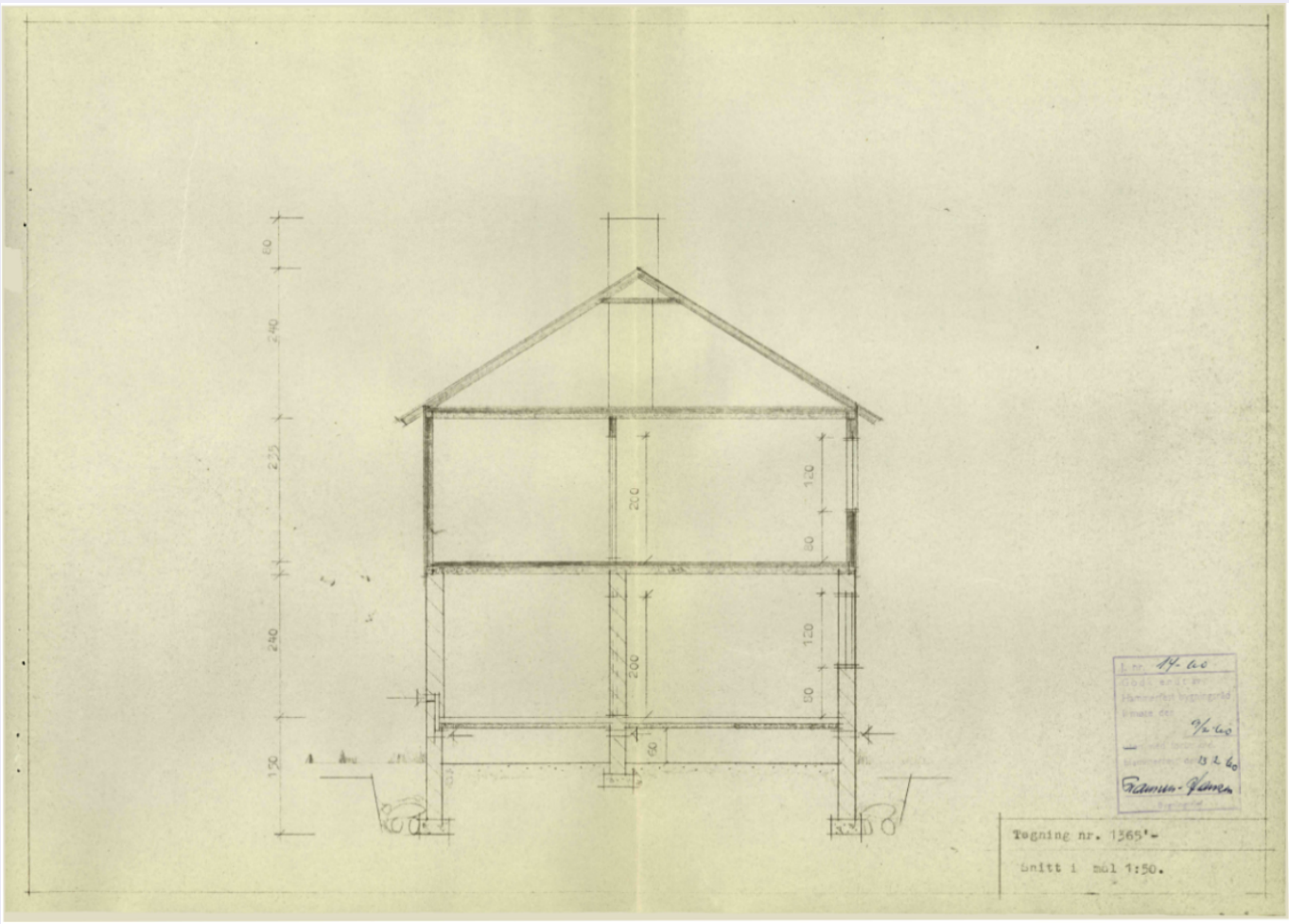
Vedlegg


Fasade Nord
Fasade Vest
Fasade Syd.
Fasade Øst
Godkjennes for Kristian Wik
adresse Hammerfest
kommune
Tegning nr. 1365 - minus
Fasader. Mål = 1:100

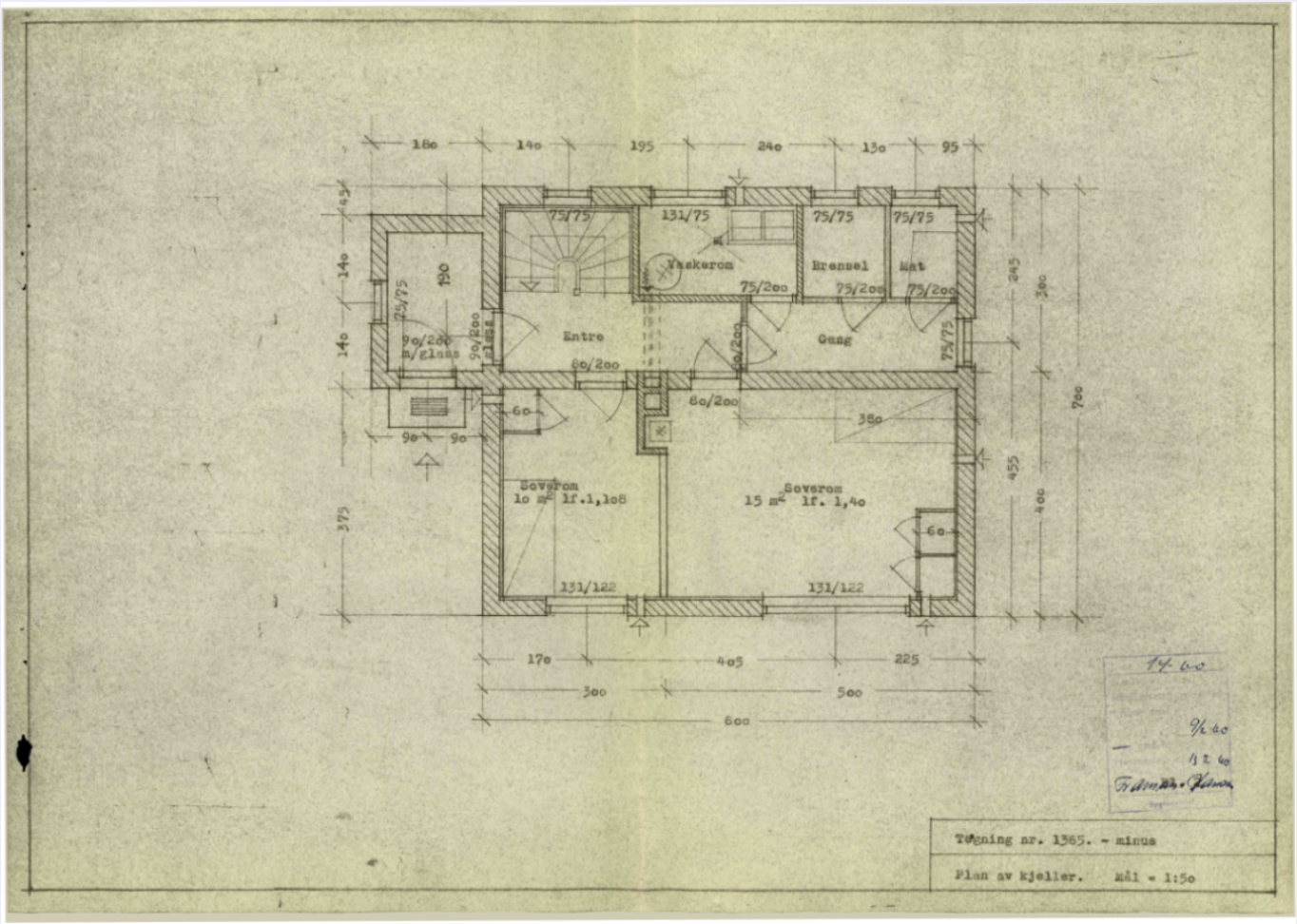
Vedlegg


180
800
245
215
340
335
295
170
90/200 glass
75/122
131/122
Bad-sg.
skap
Soverom
9m² - lf.1,10
75/200
Gard.h.
Vindf.
Entre
90/200 m/glass
80/200
80/200
80/200
kjøkken
10 m² - lf.2,10
stue
16 m² - lf.2,40
131/122
80/200
115
131/122
131/122
131/122
170
405
225
300
500
280
200
80
245
225
250
300
400
700
Tegning nr. 1365. - minus
Plan av 1. etasje. MÅl = 1:50

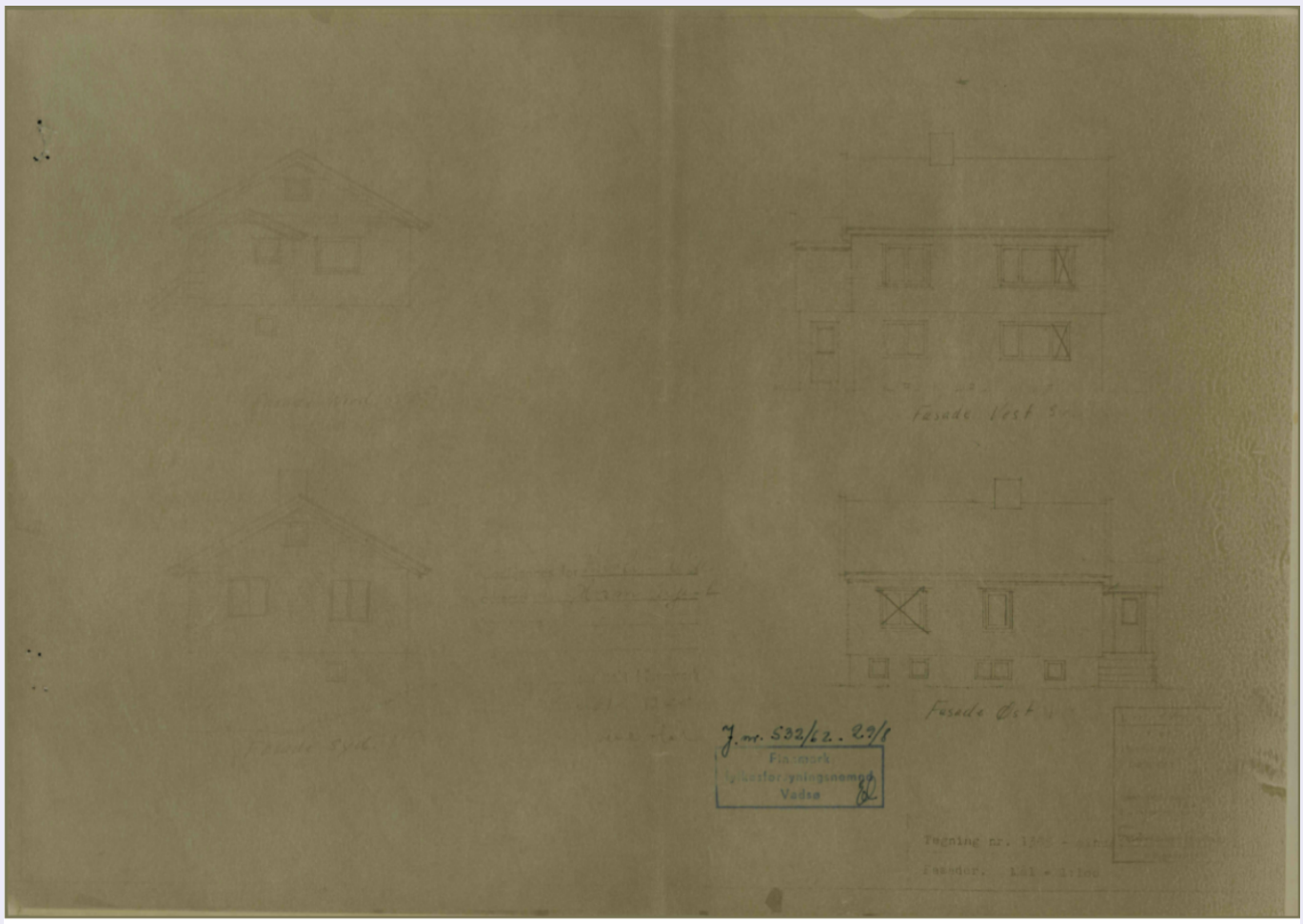
Vedlegg


50
240
225
240
150
200
120
30
200
120
30
30
Tegning nr. 1365'-
Snitt i mål 1:50.

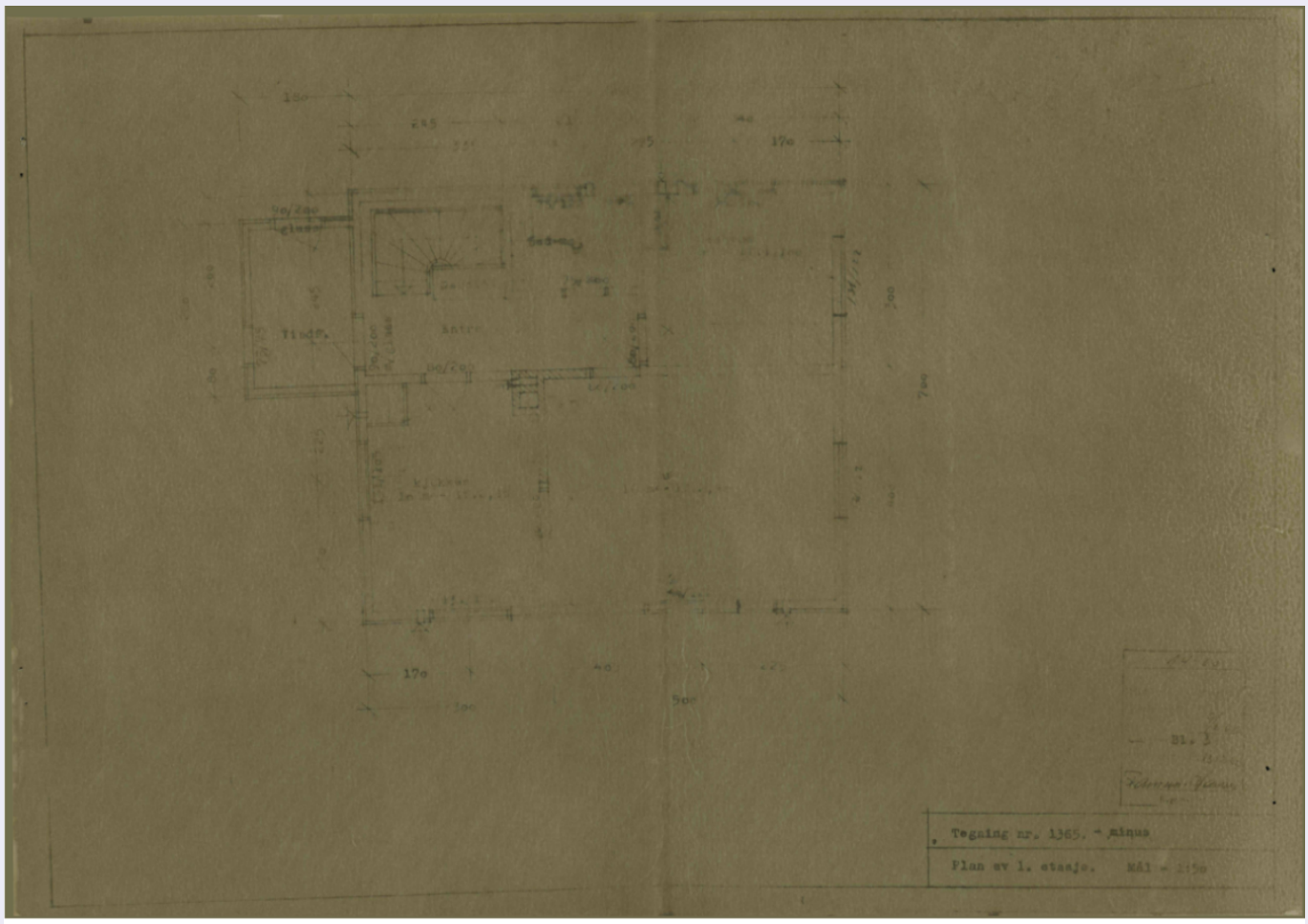
Vedlegg


Entre
Vaskerom
Brensel
Gang
Soverom
Soverom
Tegning nr. 1365. - minus
Plan av kjeller. Mål = 1:50

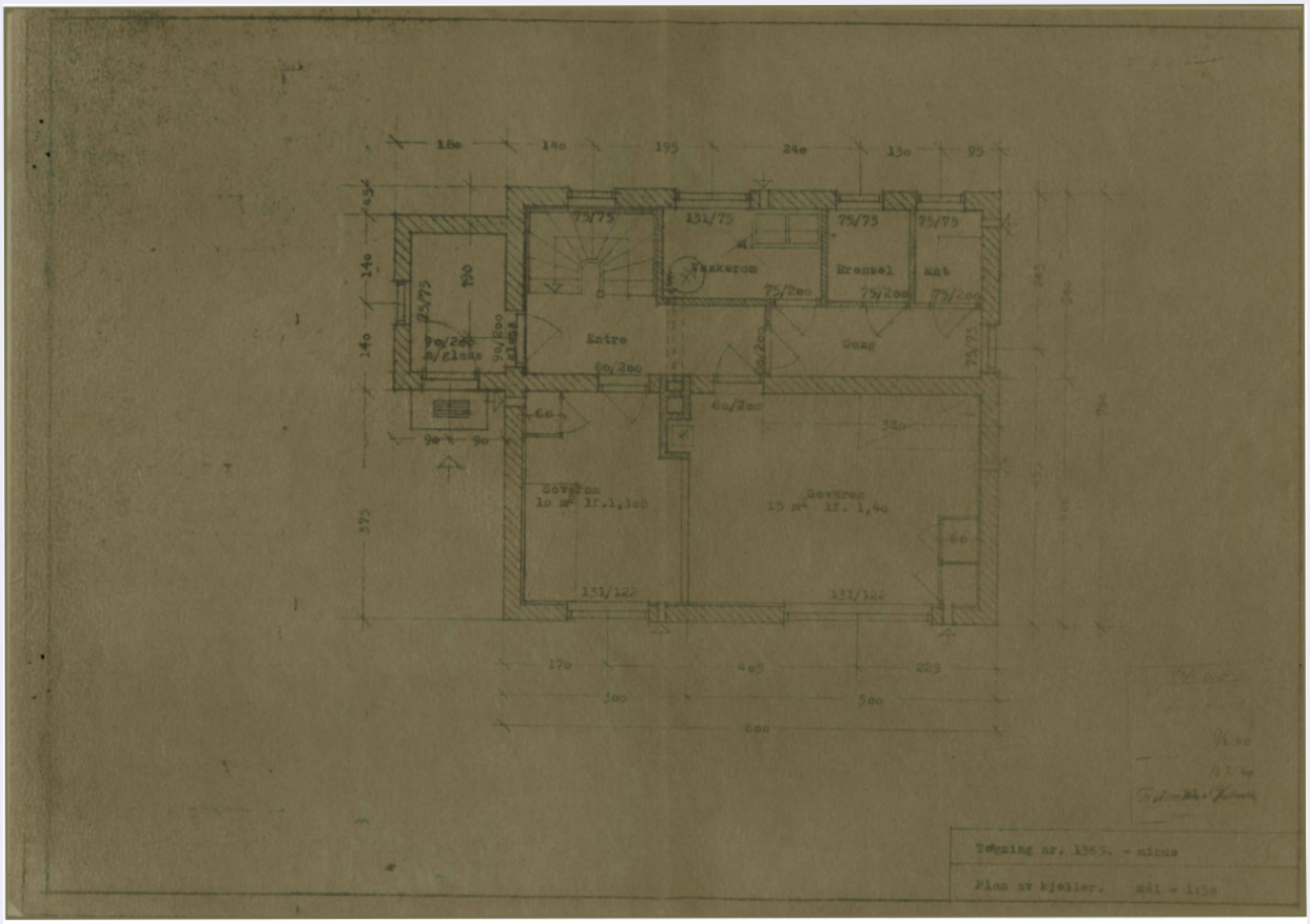
Vedlegg



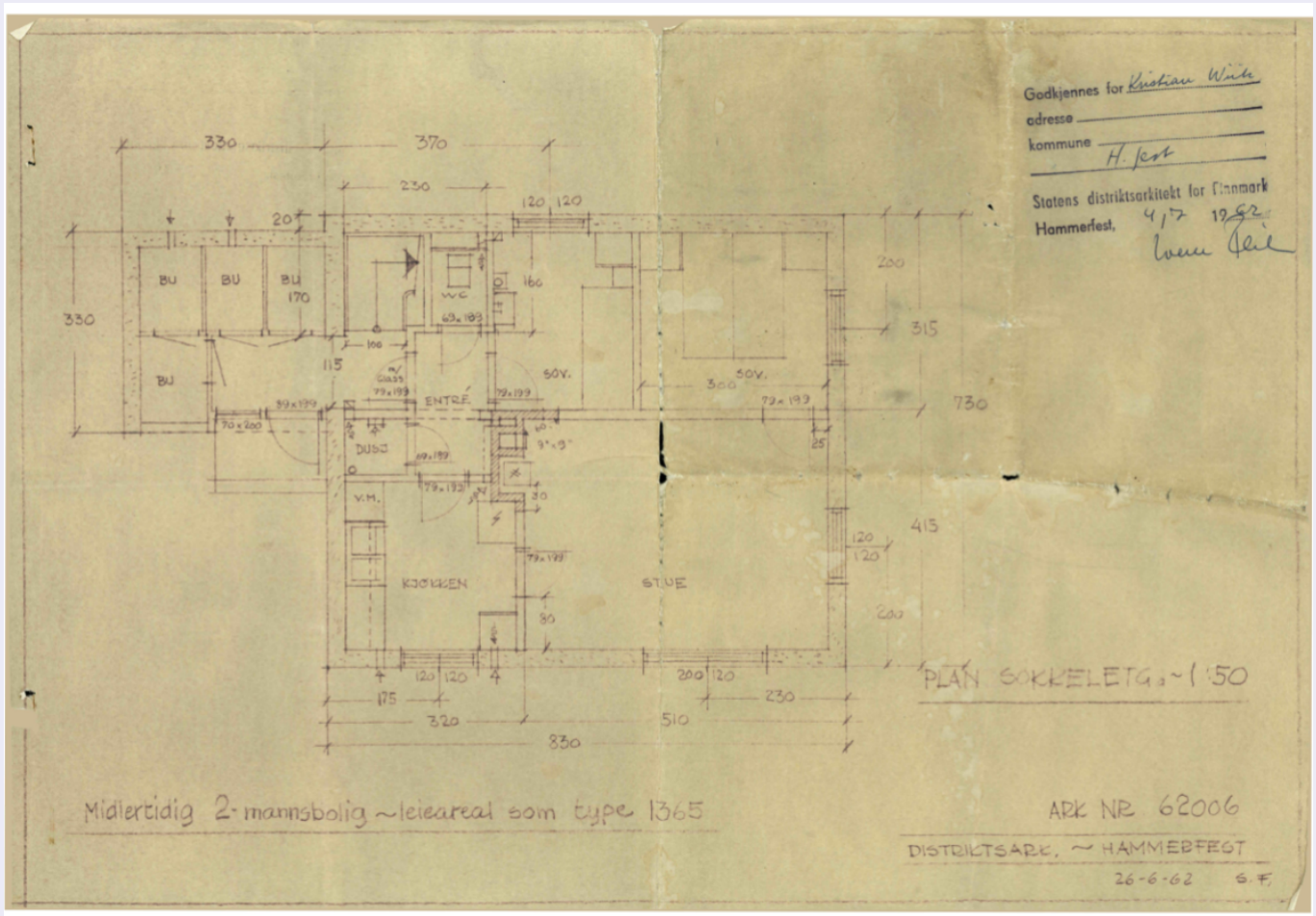
Vedlegg



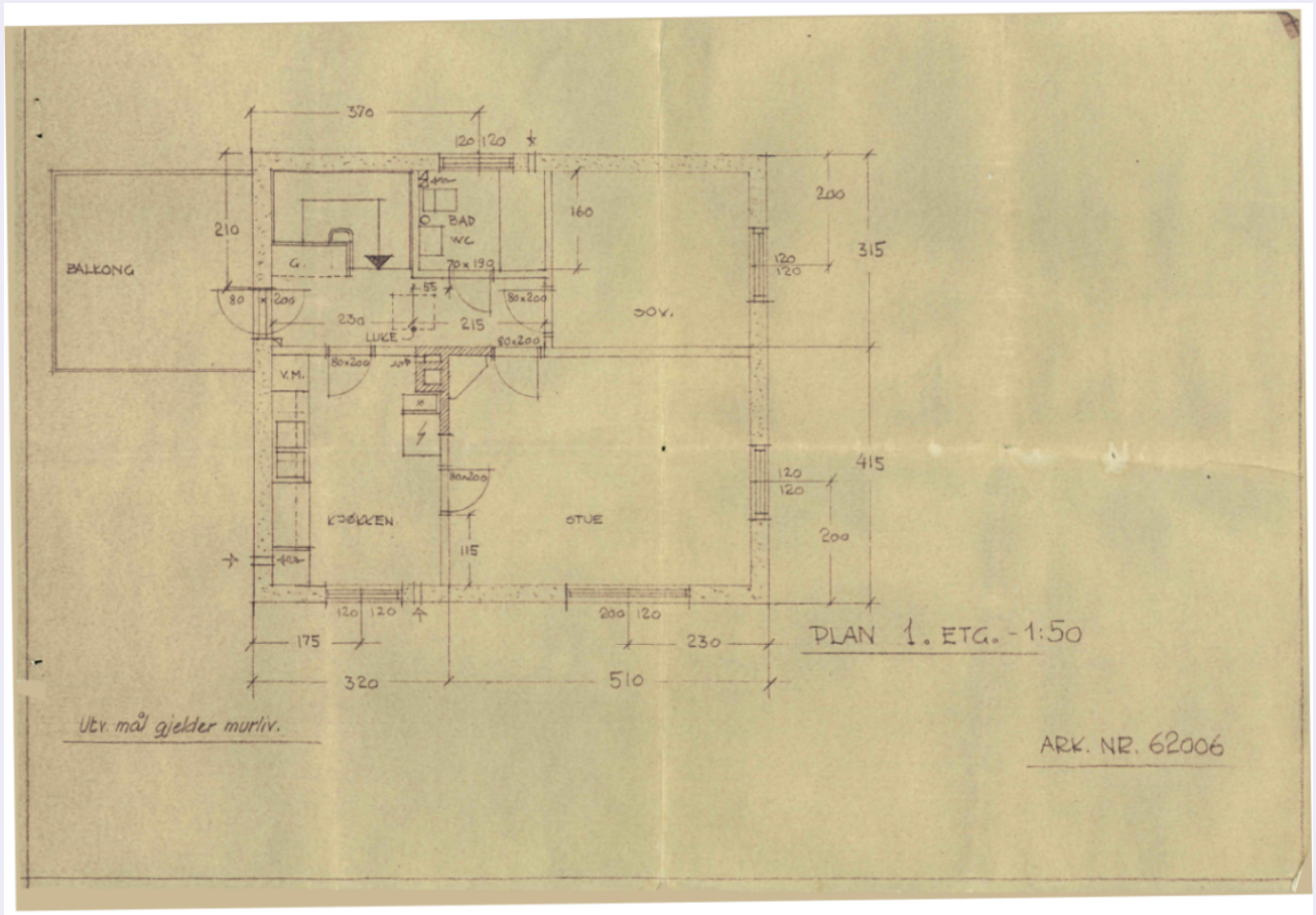
Vedlegg


Entre
Gang
Vaskerom
Brensel
Tegning nr. 1365. - minus
Plan av kjeller. mål - 1:50

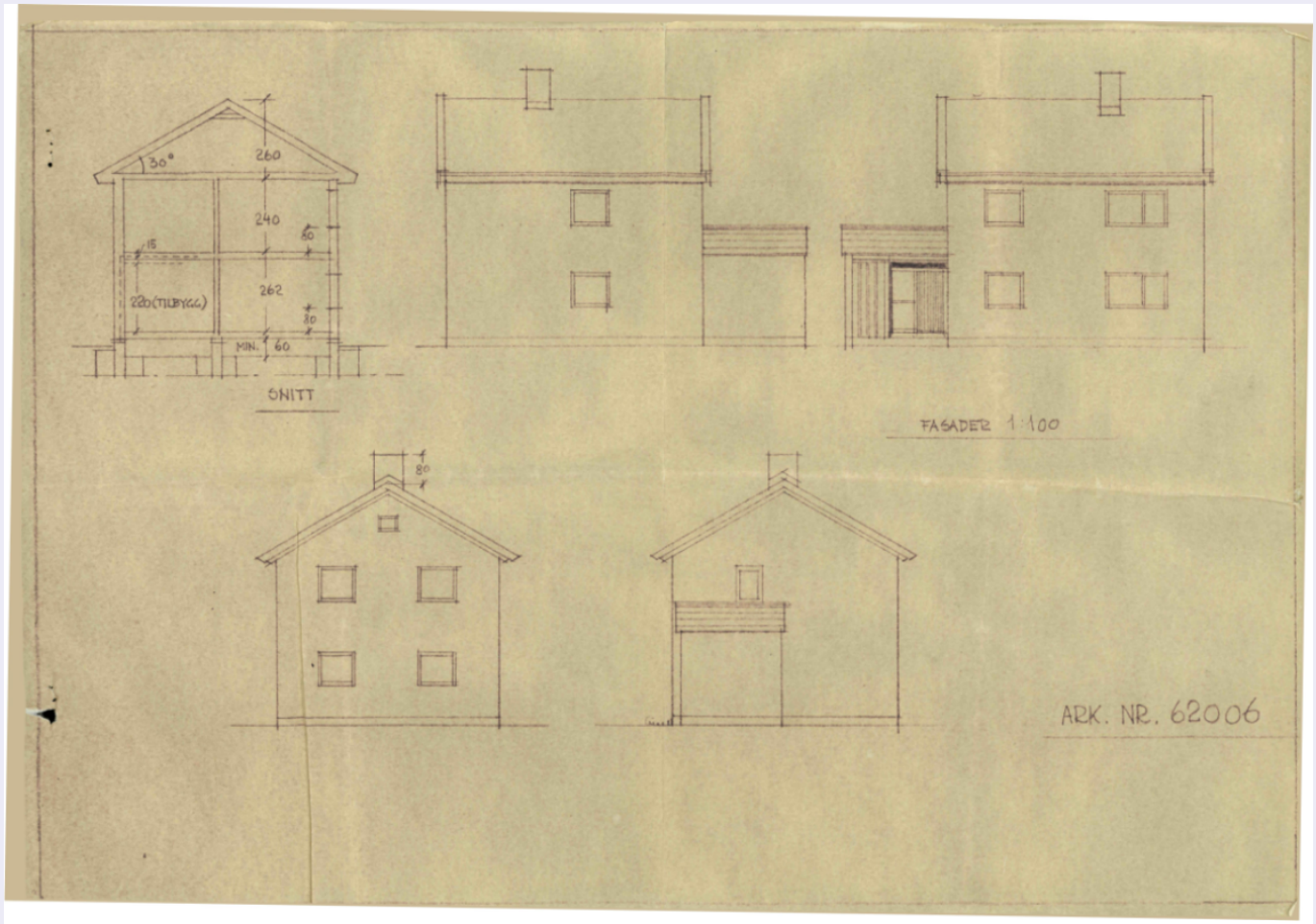
Vedlegg


Godkjennes for Kristian Wiik
adresse
kommune H. fest
Statens distriktsarkitekt for Finnmark
Hammerfest, 4/7 1962
330
370
230
120 120
20
BU
BU
BU
170
330
BU
WC
63x189
166
100
115
Glass
79x193
ENTRÉ
79x193
SOV.
300
SOV.
72x193
89x190
70x200
DUSJ
89x189
79x193
V.M.
30
79x193
KJØKKEN
STUE
30
120 120
175
320
200 120
230
510
830
200
315
730
25
415
120
120
200
PLAN SOKKELETG. 1:50
Midlertidig 2-mannsbolig ~ leieareal som type 1365
ARK NR 62006
DISTRIKTSARK. ~ HAMMERFEST
26-6-62 S.F.

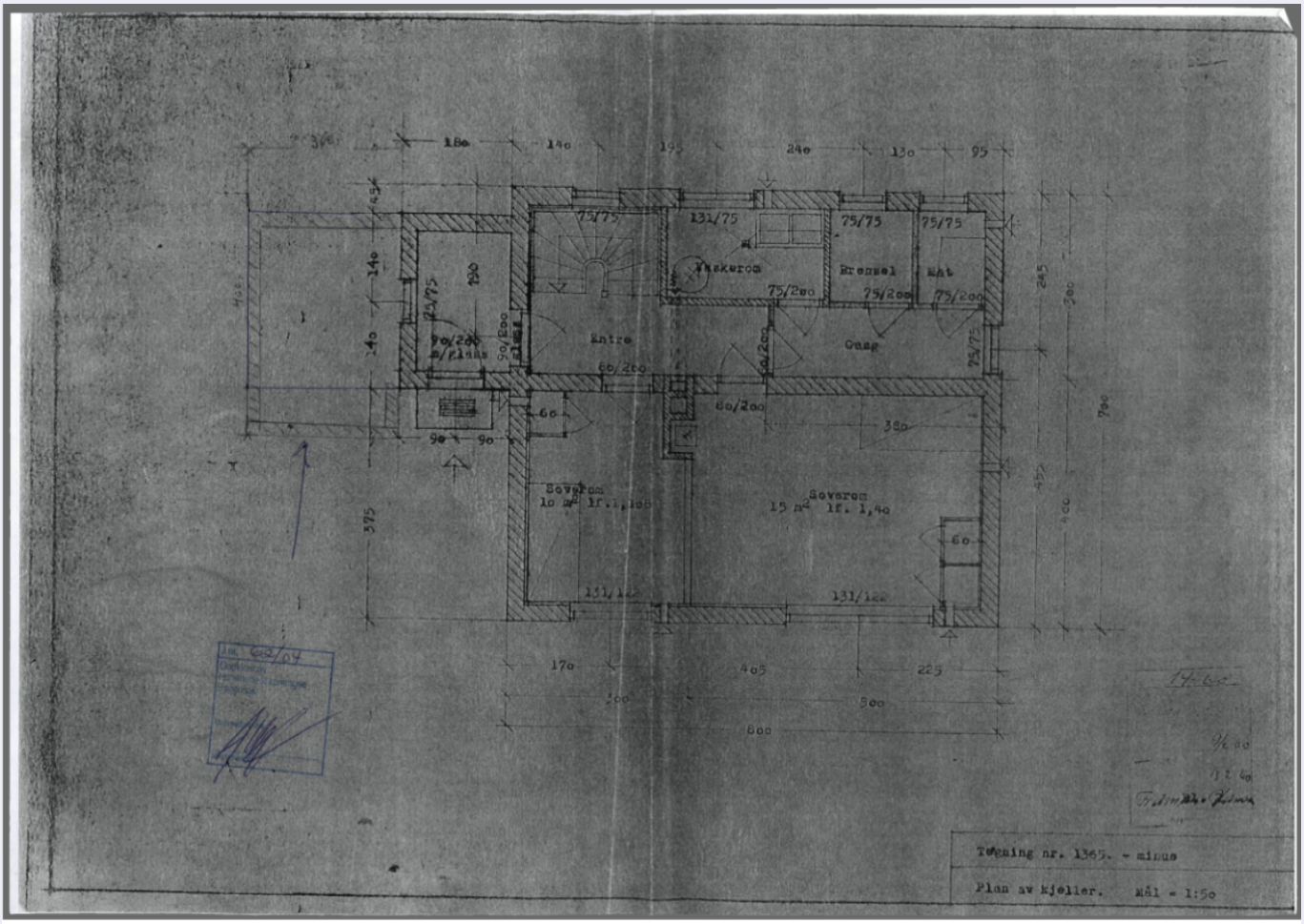
Vedlegg


370
120 120
210
BALKONG
G.
BAD
WC
70x190
160
200
315
120
120
80x200
55
230
215
LUKE
SOV.
80x200
80x200
V.M.
415
120
120
KJØKKEN
STUE
115
200
200
120 120
200 120
175
230
320
510
PLAN 1. ETG. - 1:50
Utv. mål gjelder murliv.
ARK. NR. 62006

Vedlegg


30°
260
240
60
15
220(TILBYGG)
262
80
MIN. 60
SNITT
FASADER 1:100
80
ARK. NR. 62006

Vedlegg


Entre
Vaskerom
Brensel
Kål
Gang
Soverom
10 m²
Soverom
15 m²
Tegning nr. 1365. - minus
Plan av kjeller. Mål = 1:50

Hammerfest kommune
Plan, kultur og utvikling

Melding om enkeltvedtak

Villy Sørensen
Tåkeheimen 135
9600 HAMMERFEST

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	04/01084-4	Jan Wiggo Pedersen, 78 42 25 79	22/132	14.05.2004

Melding om tiltak- redskapshus i Tåkeheimen 135

Det vises til ovennevnte registrert hos teknisk etat 04.05.04, vedrørende bygging av tilbygg. Tiltakets bruksareal er på ca 12 m^2.

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

På bakgrunn av søknad fattes følgende vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes meldingen om tilbygg, i Tåkeheimen 132, gnr.22 bnr.132.

Før arbeidet kan ta til vil vi gjøre oppmerksom på følgende:
- Vi har felles interesse av å få justert din eiendomsgrense, og vil komme tilbake til dette senere.
- I h.h.t. Hammerfest kommunes avgiftsregulativ er behandlingsgebyret for meldingssaker på kr. 602,-. Regning vil bli sendt.
- Gravetillatelse og tillatelse til plassering av overskuddsmasse må innhentes hos sektor for teknisk drift.
- Tiltakshaver plikter å plassere tiltaket korrekt i marken.

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

Av hensyn til våre registreringer må du melde fra når arbeidet er ferdig. Dersom vi ikke har mottatt slik melding innen 1 år, blir arbeidet registrert som utført. For øvrig ønsker vi deg til lykke med arbeidet.

Med vennlig hilsen
HAMMERFEST KOMMUNE

Odd Edvardsen
Sektorleder

Jan Wiggo Pedersen
Avd.ing.

Postadresse:
Postboks 1224 K
9616 Hammerfest

Telefon: 78 42 25 00
Telefaks: 78 42 25 20

Bankgiro: 4910 07 00416

Fr-H/åo
J.nr.268/63
ark. 503

2. mai 1963.

Herr Kristian Wiik,
Tåkeheimen 135,
Hammerfest.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 30. april 1963 meddeles innflytningstillatelse for Tåkeheimen 135.

Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 142 punkt 3, på betingelse av at helserådets og branntilsynets tillatelse fåes.

Ferdigattest vil bli gitt når bygget er mere ferdig.

Framnes-Hansen
byingeniør.

Gjenpart: Distriktsarkitekten D III,
Bj. Bjerring,
Husbanken,
Brannmesteren,
Helserådet.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-22/132

Norkart
Utskriftsdato: 08.09.2025 15:23

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	TÅKEHEIMEN 135 M1890	Beregnet areal	338.6
Etablert dato	13.06.1962	Historisk oppgitt areal	339
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	22/132
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	22/132
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 2/132/0/0		22/132
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	13.06.1962			22/132

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7844484.83	377327.85	0	Ja	338.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Fester (F) 1/2	Bukksteinsdalen 32B 4628 4628 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
	Fester (F) 1/2	Bukksteinsdalen 32B 4628 4628 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Tåkeheimen 135

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9601 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	303 Tåkeheimen	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-22/132

Norkart
Utskriftsdato: 08.09.2025 15:23

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192406137		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	192406137	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.06.2004

1: Bygning 192406137: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.04.2001

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tåkeheimen 135	H0101	22/132	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 192406137-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.06.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	12
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.05.2004	21.05.2004
Igangsettingstillatelse	16.05.2004	15.07.2004
Tatt i bruk	15.06.2004	15.07.2004

Vedlegg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-22/132

Norkart
Utskriftsdato: 08.09.2025 15:23

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tåkeheimen 135	-	22/132	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	12	0	12	0	0	0

Vedlegg


Grunnkart
Eiendom: 22/132
Adresse: Tåkeheimen 135
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000
Hammerfest kommune
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 vannkant
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
E 377300
E 377400
N 7844500
Nedre Myrvei
Tåkeheimen
Storfjellveien
Otaug Høys vei
©Norkart 2025
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.

Vedlegg

Utskriftsdato: 08.09.2025

Eiendomskart for eiendom 5603 - 22/132//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

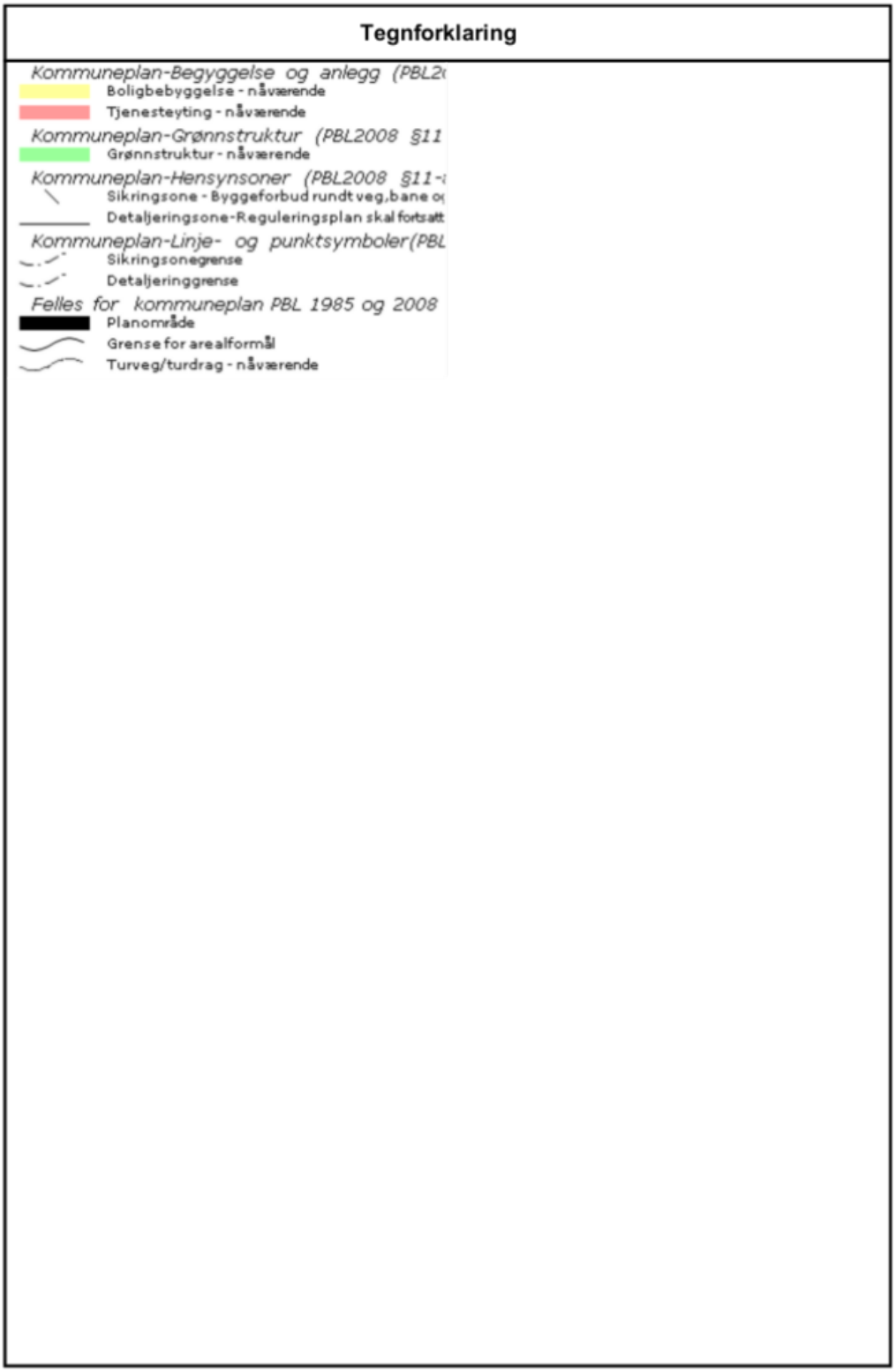
Areal	338,60 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7844484,83	**Øst**	377327,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7844477,79	377322	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,09	
2	7844497,38	377319,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,78	
3	7844496,01	377337,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,99	
4	7844484,05	377336,82	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,97	
5	7844472,37	377333,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,04	

Vedlegg


Hammerfest kommune
Kommuneplankart
Eiendom: 22/132
Adresse: Tåkeheimen 135
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1000
N
UTM-35
E 377300
E 377400
N 7844500
N 7844400
©Norkart 2025
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg


Tegnforklaring
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende

109

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

TÅKEHEIMEN 135.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

109

101

Fredag den 13. oktober 19 61 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: Tåkeheimen 135 (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av Hammerfest kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen
i overvær av kartvitne A. Bergland.
Ved forretningen møtte:1)
Nabo Harald Johansen for Tåkeheimen 133. Kristian Wiik som er tildelt Tåkeheimen 135 var varslet men mötte ikke.
For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

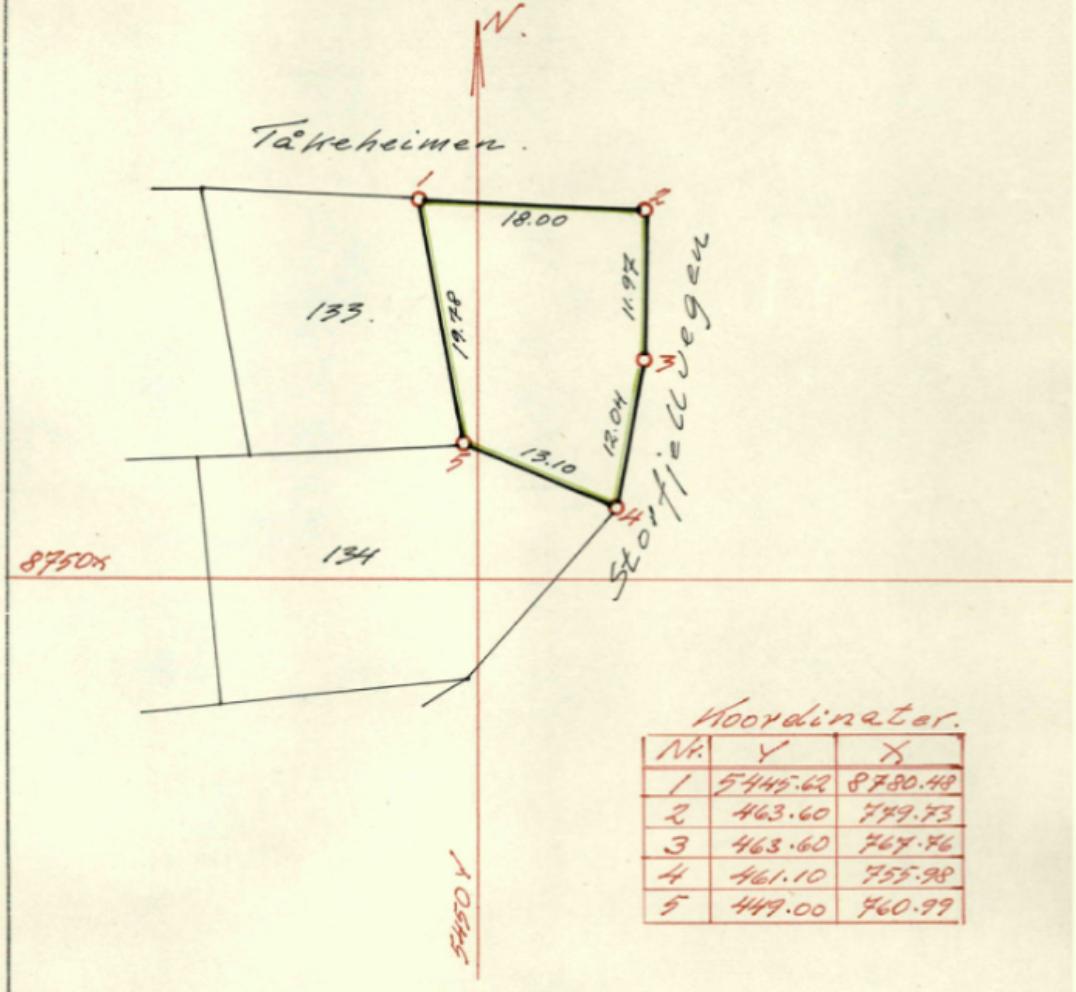
[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist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

Grensene fantes mot nord 18,00 m., mot öst 11,97 m. og
12,04 m., mot syd 13,10 m., mot vest 19,78 m.
Arealet er beregnet til 338 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

A. Bergland.
kartvitne.

Framnes-Hansen.
oppm.sjef.

K A R T
over Tåkeheimen 135.
M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	5445.62	8780.48
2	463.60	779.73
3	463.60	767.76
4	461.10	755.98
5	449.00	760.99

Påtegning: [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. den 25/11 19 63 mkr. nr. 1890
Ført inn i grunnboken
personregisteret
Heftelser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

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

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og herr Kristian Wiik, Hammerfest,

er blitt enige om følgende festekontrakt:

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

Tåkeheimen 135 av lengde ____ meter langs

____ gaten og dybde ____ meter, areal ca. 400 m²

Betingelsene er:

1. Grunnavgiften er kr. 40.- 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: 12/6-62.

Hammerfest kommune, den 12. juni 1962 Hammerfest, den ____

HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØREREN

Anton Eide
ordfører

Kristian Wiik

G. Hagen, Hammerfest. 1-61-2000.

Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 1252 den 12/6-62.

Matr. nr. 1890, Tåkeheimen 135,
areal ca. 400 m2. i Hammerfest by.

Ingvald Falch (sign.)

Hammerfest sorenskriverembete(stempel).

Rett avskrift bekreftes:

G.nr.2, bnr. 132, Tåkeheimen 135, Hammerfest

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT

Ad festekontraktens pkt. 8:
Så lenge det hviler lån i Vital Forsikring A/S skal

a) tomten ikke forlanges ryddiggjort.

Hammerfest kommune, 24.1.92

HAMMERFEST KOMMUNE

.....
ordfører

MICROMEDIA 5000

Vedlegg

50,-

Kassaf. 20/7-1973.
Kr. 1.455,-

15,-

Gb.

Dagbok nr. 2317 i 73.
Hammerfest sorenskriverembete.

NORGE
50 Kroner

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT

Hammerfest kommune samtykker i at festeretten til
----- Tåkeheimen 135 ----------overføres fra
Jan Konradsen ----------til den nye eier
Villy Sørensen ----------

med følgende endringer:

1. Innfestningssum kr. 3.000,-.
2. Festeavgiften settes til 20 øre pr. kvm. pr. år.
3. Kommunen tar forbehold om regulering av festeavgiften hvert 10. år i takt med endringer i prisnivået.

Tomtas størrelse er 338 kvm.

Hammerfest ordførerkontor, 3. juli 1973

Gjermund Olsen
ordfører

HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØREREN

Vedtas som fester:

Villy Sørensen

15,-

For tinglysing gjenpart: Bygningsrådet, her.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 2317 den 20/7 1973.
Ført in[illegible] "Tåkeheimen 135" i Hammerfest by, matr.nr. 189o, areal 338 kvm.
Hiftelser anmerket mot h[illegible] 10,-.
xxxxxxx

SORENSKRIVEREMBETET HAMMERFEST

10.

Hammerfest, den 8. juni 1962.

A t t e s t.

Hammerfest kommune ved rådmann O. Berg-Hansen har begjært avholdt kartforretning over den del av kommunens grunn som skal festes til

herr Kristian Wiik, Hammerfest.

A t t e s t e r e s.

Tomta som er avmerket har et areal av

ca. 400 m2.

Tomta skriver seg fra kommunens umatrikulerte grunn.

Tomta gis betegnelse

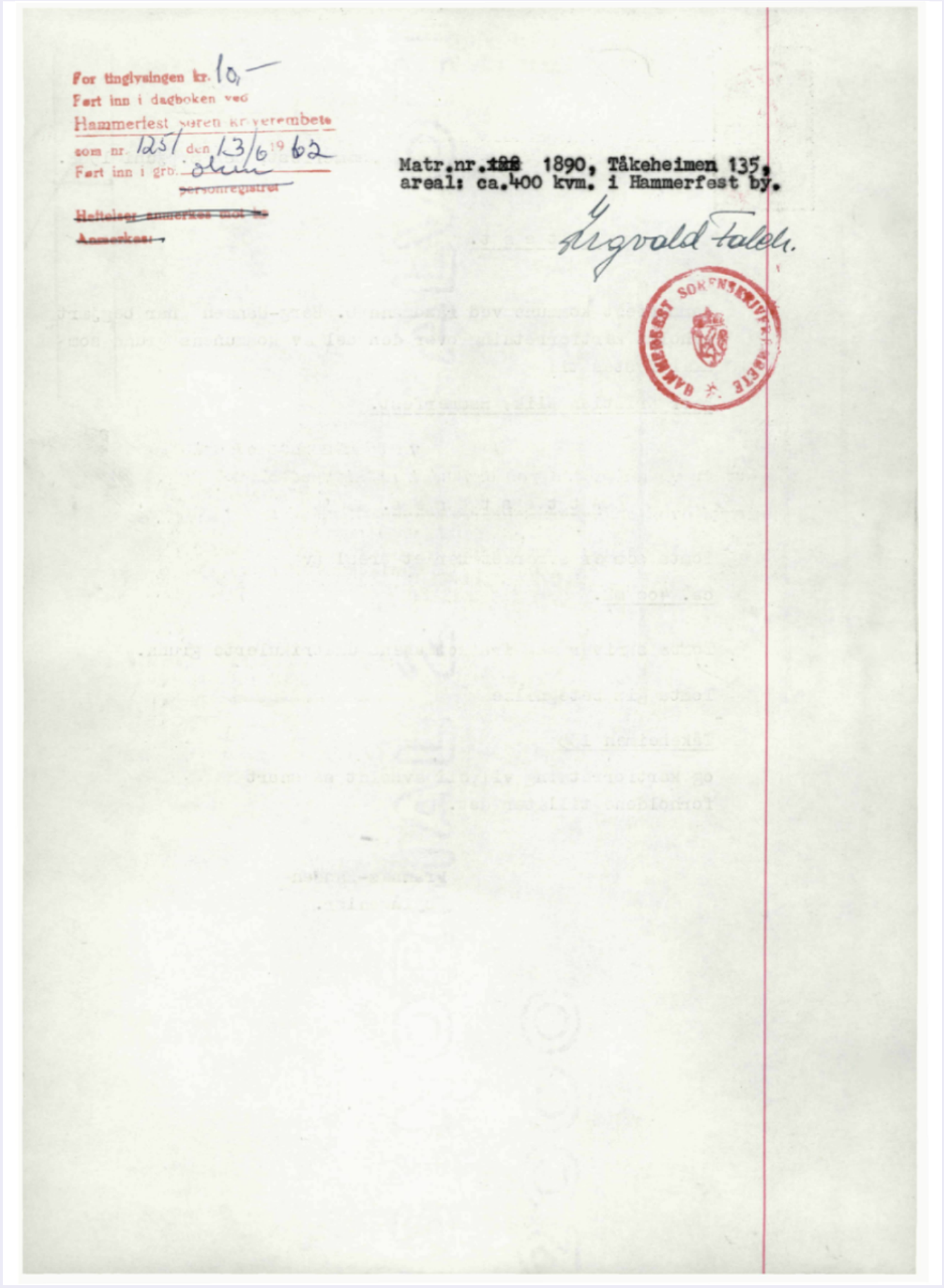
Tåkeheimen 135

og kartforretning vil bli avholdt så snart forholdene tillater det.

Framnes-Hansen

Framnes-Hansen
byingeniør.

Vedlegg



For tinglysingen kr. 10,-
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 1251 den 13/6 1962
Ført inn i grb. ~~ohne~~
~~personregistret~~

~~Hefteleser anmerkes mot bo~~
~~Anmerkes:~~

Matr.nr. ~~128~~ 1890, Tåkeheimen 135,
areal: ca.400 kvm. i Hammerfest by.

Sigvald Talen.

HAMMERFEST SORENSKRIVERKONTOR

Hammerfest, den 8. juni 1962.

A t t e s t.

Hammerfest kommune ved rådmann O. Berg-Hansen har begjært avholdt kartforretning over den del av kommunens grunn som skal festes til

herr Kristian Wiik, Hammerfest.

A t t e s t e r e s.

Tomta som er avmerket har et areal av

ca. 4oo m2.

Tomta skriver seg fra kommunens umatrikulerte grunn.

Tomta gis betegnelse

Tåkeheimen 135

og kartforretning vil bli avholdt så snart forholdene tillater det.

Framnes-Hansen
byingeniør.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260094 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Tåkeheimen 135, 9601 Hammerfest
Gnr. 22, Bnr. 132, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no