

Velkommen til

Tåkeheimen 116
9601 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tåkeheimen 116
9601 Hammerfest

Rekkehusbolig | God plass | Flott bad | Pen og åpen stue- og kjøkkenløsning | Markterrasse

Innholdsrikt rekkehus over tre plan med tre soverom(ikke ddokumentert omsøkt), åpen stue- og kjøkkenløsning samt skjermet markterrasse. Eiendommen har en etablert og barnevennlig beliggenhet på Fuglenes med naturskjønne omgivelser og kort vei til hverdagens gjøremål. Boligen er fordelt over tre etasjer med en familievennlig planløsning som skiller oppholdsrom og sovesone. I første etasje møtes du av et lyst og luftig oppholdsrom hvor stue, spisestue og kjøkken er samlet i en sosial, åpen løsning med rikelig plass til både sofakrok og langbord. Fra stuen er det direkte utgang til uteplassen på baksiden, hvor du kan nyte skjermede omgivelser med adkomst til hagen. I andre etasje ligger tre soverom samlet rundt gangen, alle med god plass til senger og oppbevaring, godt skjermet fra boligens sosiale soner. Kjelleretasjen fungerer som en praktisk bruksavdeling med bad, rikelig med bodplass og rom for ulike behov i hverdagen.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 900 000
Omkostninger	kr	73 590
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590
BRA/BRA-i		120 m² / 120 m²
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eier
Byggeår		1953
Tomt		159 m² festet tomt
Energimerke		D

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!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tåkeheimen 116, 9601 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 22, Bnr. 44, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 990 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 500,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 73 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 515,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn, festeavgift og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 120 m²
BRA totalt: 120 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Rekkehus
1: 44 m²,
2: 38 m²,
Kjeller: 38 m²

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 ganger 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.

Antall soverom
0
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
Rekkehus

Parkering
Parkering på egen tomt. Øvrig parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Tomt
Tomtestørrelse er 159 m² på festet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 22.09.2026 av Hammerfest kommune.

Ifølge målebrev går 17 m² av eiendommens areal med til en 3 meter bred passasje på nordsiden, og eiendommens søndre grense følger veikanten til Tåkeheimen.

Tomten er delvis opparbeidet med plen, trær og hellelagte arealer. Terrenget er lett skrånende.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er fra oppføringsåret.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av betong.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmuren er av betong.

Terrengforhold:
Bygningen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1953 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av glødde kobberrør fra 1953 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Festet tomt. Bortfester er Hammerfest kommune. Festeavgiften er kr 168,- for 2026. Festetiden er 80 år fra 16.12.1998. Avgiften reguleres i henhold til Lov om tomtefeste § 15. Det kreves samtykke fra grunneier ved salg. Festeagiften inngår i de kommunale avgifter.

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

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

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

Byggeår
1953 ifølge takstmann

Innhold
Rekkehus over tre plan.

Kjeller
BRA-i 38 m²: Trapperom, kontor/kjellerstue, bad og vaskerom.

1. etasje
BRA-i 44 m²: Vindfang, gang og stue/kjøkken.

2. etasje
BRA-i 38 m²: Trapperom, 3 soverom

Markterrasse på 10 m² med adkomst fra 1. etasje. Det er trapp og en mindre veranda ved inngangspartiet.

Takhøyde i kjeller er målt til 207 cm.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 15.07.1953. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Kjeller er innredet med bad og kontor (rom for varig opphold). I byggetegningene er etasjen angitt som boder og vaskerom (tilleggsdel).
- Rominndelingen i 1. etasje er endret. Tegningene viser opprinnelig entré, kjøkken, stue, soverom og bad/WC, mens etasjen i dag består av vindfang, gang og stue/kjøkken i åpen løsning. Bad og soverom i 1. etasje er fjernet.
- Det foreligger ikke plantegninger på 2 etg, så megler har ikke kunnet verifisere om at dagens bruk er i samsvar med tidligere gitt tillatelser. Her er innredet 3 soverom.
- Her er etablert utvending delvis overbygget trapp på framsiden av boligen.
- Her er etablert markterrasser i bakkant av boligen.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknads pliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ikke omsøkte endringer. ulovligheten. Overnevnte er omgjort uten søknad eller 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
Rekkehus bolig med normal standard, likevel med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en åpen løsning fornyet i 2016 med kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Rommet er utstyrt med oppvaskkum av kompositt, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2025. I rommet er det installert luft-til-luft varmepumpe fra 2015 samt innkledd mursteinspipe.

Bad:
Badet i kjelleren er oppført etter teknisk forskrift 2010 og oppgradert i 2016. Rommet har fliser på vegg, flislagt gulv med elektriske varmekabler og himlingsplater. Innredningen består av nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Malte plater og malte glatte flater, samt innvendig utforede vegger på deler av grunnmur.

Himling: Himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Det er støpte betonggulv i underetasjen. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted:
Det er mursteinspipe som er kledd inn. Boligen har ikke ovn.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt tretrapp.

Innvendige dører:
De innvendige dørene er malte, glatte dører.

Vannledninger:
Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter samt plastrør.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Våtrommet har avtrekksventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet har nyere automatsikringer. Anlegget har blitt oppgradert flere ganger etter 1. januar 1999.

Branntekniske forhold:
Brannvarslere og slukkemidler er installert.

Lagring:
Eiendommen har eldre boddør.

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:
- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: 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 membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Membran ble ikke registrert rundt sluk i gulv.
- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Rust er registrert på plateender og beslag.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Rust og svekkelser på gesimsbeslag. Ikke fagmessig montering av beslag rundt vf på begge sider. Fare for fuktinntrengning. Mindre skade registreres på én takrenne, samt stedvis dårlig utførelse på nedløp, da dette er lagt over vinduet på soverommet. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Misfarging stedvis på taktrobord samt mindre soppvekst er observert. Loftstuen er eldre og har et svakt tettesjikt ned mot det oppvarmede boligrommet, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne og økt varmetap.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Luftingen er fuget igjen på frontvegg. Bakveggen er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst, da veranda ligger over. Det var derfor ikke mulig å inspisere denne delen uten å fjerne verandaen. Materialene i bordkledningen er værslitte.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres. Dårlig helning på beslagene under vinduene og manglende regnskjerm over.
- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Karmene og omrammingene er værslitte. Det er mindre skader på verandadøren og terskelen.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Værslitte materialer samt skjevheter registreres.
- Utvendige trapper: Generell bruksslitasje samt værslitte materialer.
- Overflater - gulv: Enkelte overflater har en del slitasjegrad utover det man kan forvente. Det er registrert bom under flere fliser, samt skader og svellinger i laminatskjøter.
- Overflater - vegger og himlinger: Enkelte overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Avvik i gulv måles til nærmere 25 mm. Avvik på loftsgang måles til 30 mm.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Ikke fagmessig utførelse av tetting i pipeløp. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Bom under fliser. Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på risiko for fukt- og kondensskader. Hulltaking er foretatt, men det registreres betongvegger rett bak gipsplater, noe som gjør fuktmålinger vanskelige.
- Innvendige trapper: Generell slitasje på trinn og trappevanger. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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.
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del mindre skade.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Luftesjiktet bak panel på frontveggene er fuget, noe som gjør det lett for mus å komme inn. Gnagertetting på bakvegg er ikke kontrollert, da denne ligger under verandaen. Årsaken til at dette ikke er kontrollert er begrenset tilkomst.
- Kjeller Bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Kjeller Bad - Overflater, vegger og himling: Det er registrert hull etter tidligere montasje. Det er også observert ikke fagmessig utførelse på kassen i våtsonen.
- Kjeller Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående. 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). Det er registrert dype fuger i våtsonen, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrengning og redusert tetthet i overflaten.

- Kjeller Bad - Ventilasjon: 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. Svak tilluft via dør.
- Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Enkelte rørføringer er dårlig festet.
- Innvendige avløpsrør: ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist begrenset avrenning ved samtidig tapping i utstyr på badet.
- Ventilasjon: Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv): Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Grunnmur og fundamenter: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Stedvis sprekker/ riss i muren Sprekker/overflate avflassing samt manglende overflatebehandling av grunnmuren registreres.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er synlige defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det foreligger heller ikke dokumentasjon for arbeider utført på bad og kjøkken.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring:
- Pkt 2: Byttet baderoms innredning i 2025. Utført av faglært.
- Pkt 23: Monterte dimmere på kjøkken i 2017. Utført av faglært.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Taket er et saltak med

sperrekonstruksjon og kaldtloft. Takrenner og nedløp er av plast.
Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Pvc vinduer i kjelleren. Hovedsakelig vinduer 2006.

Dører:
Ytterdør og balkongdører er i isolerkvalitet og med 2-lags isolerglass. Eldre boddør.

Balkonger/terrasser:
Boligen har markterrasse på baksiden. Terrasse- og balkongareal (TBA) er oppmålt til 10 m².

Utvendige trapper:
Trapp og mindre veranda ved inngangsparti av trykkimpregnert materialer og malt rekkverk i furu.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og barnevennlig beliggenhet i et etablert boligstrøk på Tåkeheimen og Fuglenes i Hammerfest. Nabolaget kjennetegnes av rolige omgivelser og lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du bor tett på hverdagens nødvendigheter. Fra boligen kommer du deg enkelt videre til sykehuset, arbeidsplasser og Hammerfest sentrum, enten du reiser med buss eller bil.

For barnefamilier er området særlig praktisk tilrettelagt. Fuglenes skole ligger i gangavstand fra boligen, og i nærområdet finner du barnehager som Håja barnehage og Radioen barnehage innen få minutters gange. De større barna har grei vei til Breilia skole og Hammerfest videregående skole med buss eller på sykkel. Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots, med både Coop Prix Fuglenes og Rema 1000 en kort gåtur unna. For et større utvalg av forretninger, apotek og servicetilbud ligger Nissen Hammerfest Senter og sentrumskjernen kun en kort kjøretur unna.

Fritidsmulighetene i området er mange gjennom hele året. I nærmiljøet er det enkel tilgang til aktivitetshall ved skolen, turnhall, svømmehall og treningssentre, samt ballbinger og lekeplasser for de minste. For turer i marka har du kort vei til fots opp mot Storfjellet og det varierte rutenettet i heiene rundt byen, med flott utsikt over nærområdet og fjorden. Kollektivtilbudet er godt dekket med Dalbakken bussholdeplass like ved, og Hammerfest lufthavn ligger også i gangavstand fra eiendommen.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
For eiendommen foreligger det «Godkjenning av tegninger» for «REKKEHUS HAMBO» datert 23.09.1952, og for «BOLIGBLOKK I LETT BVERK» datert 15.07.1953. Kopi av disse følger vedlagt. Det foreligger i tillegg «Innflytningstillatelse» for Hambobygget i Tåkeheimen datert 21.10.1953. Kopi av

denne følger vedlagt.

Boligen er oppført ca 1953, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger ikke ferdigattest i følge kommunen.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe og elektriske varmekabler på bad. Det er mursteinspipe, men boligen har ikke ovn.

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

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

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

Regulering
Eiendommen 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 eiendommen i sin helhet (160 m²) avsatt til boligbebyggelse (områdenavn 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 600 693,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 402 772,-.

Notater



Første etasje byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord.



Badet ble oppgradert i 2016 og er utstyrt med fliser på gulv og vegg samt dusjhjørne.



Oppholdsrommet har overflater med laminatgulv og malte flater.



Lyse overflater og laminatgulv gir rommet et helhetlig uttrykk.

Plantegning



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

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
Snarest etter avtale.

Eier
Monica Nystad

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1207
Dato: 18.05.1953
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,20
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
LÅN AV STATSLÅNEINNRETNING.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

NYE VILKÅR - FESTE
Dagboknr.: 3788
Dato: 23.12.1998
Festetid: 80 år

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1206
Dato: 18.05.1953

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,1 % av kjøpesum (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 10-09-2026 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til

privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 10.09.2026
- Selgers egenoppgave, datert 09.08.2026
- Bygningstegninger datert 24.07.1953
- Innflyttingstillatelse datert 21.10.1953
- Matrikkelrapport datert 22.09.2026
- Grunnkart datert 22.09.2026
- Kommuneplankart datert 22.09.2026
- Festekontrakt datert 16.12.1998
- Energimerking, datert 22.09.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Fred Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 982 39 630

Epost: fred.johansen@em1nn.no

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

TÅKEHEIMEN 116

Nabolaget Tåkeheimen/Lilledalen - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Dalbakken Linje 30, 32, 258	**2 min** 0.1 km
Hammerfest lufthavn	**11 min**
Alta lufthavn	**1 t 55 min**

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	**5 min** 0.5 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**4 min** 2 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**11 min** 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hammerfest lufthavn	**11 min**
Hammerfest lufthavn P1	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

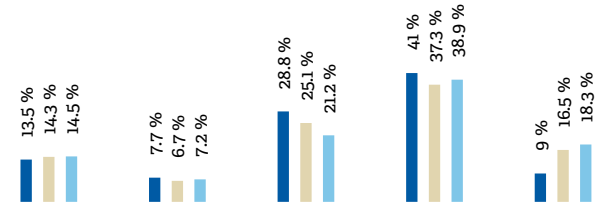
KVALITET PÅ SKOLENE

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	**7 min** 0.5 km
Radioen barnehage (1-5 år) 33 barn	**6 min** 0.5 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fuglenes	**4 min**
Rema 1000 Hammerfest Post i butikk, PostNord	**6 min** 0.5 km

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

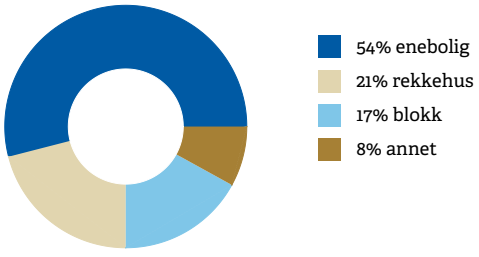
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Fuglenes skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Hammerfest Turnhall Turnhall	13 min 1.1 km
Feel24 Hammerfest	17 min
Hammerfest Treningssenter	5 min

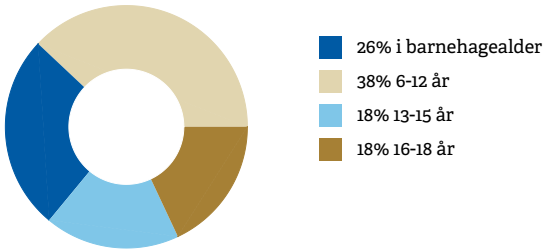
BOLIGMASSE



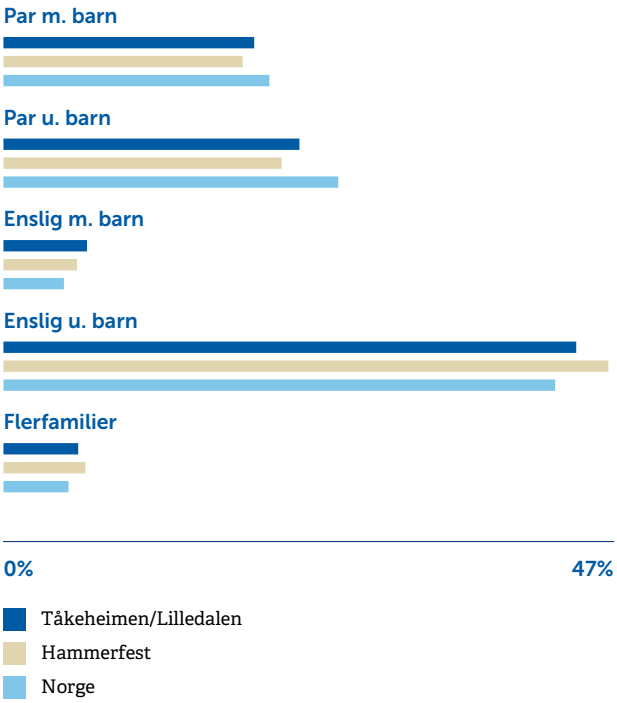
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	5 min
Apotek 1 Hammerfest	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



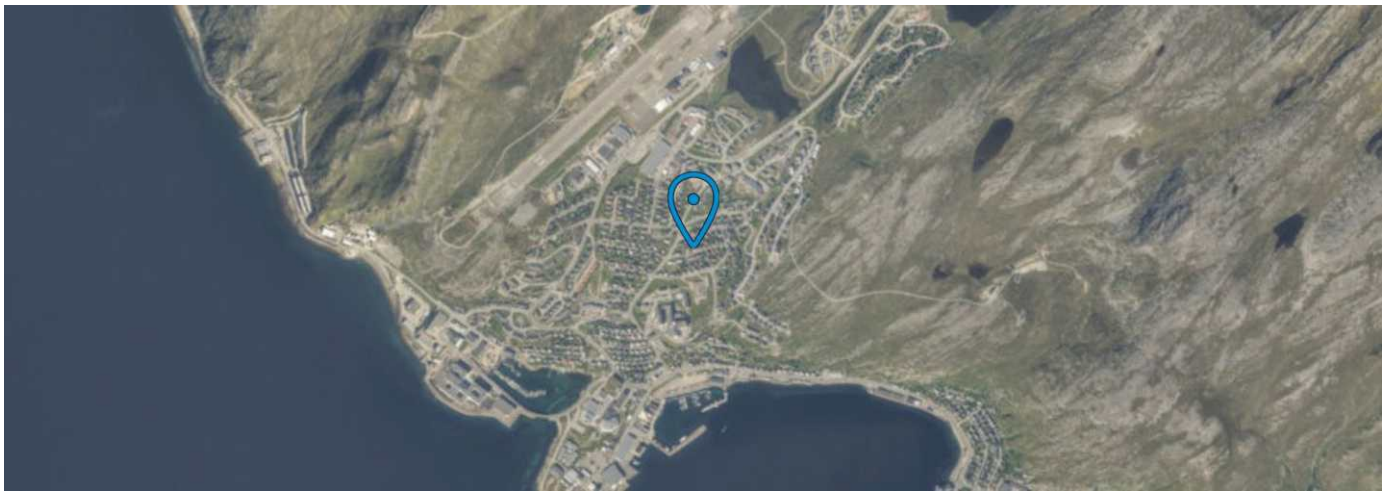
FAMILIESAMMENSETNING

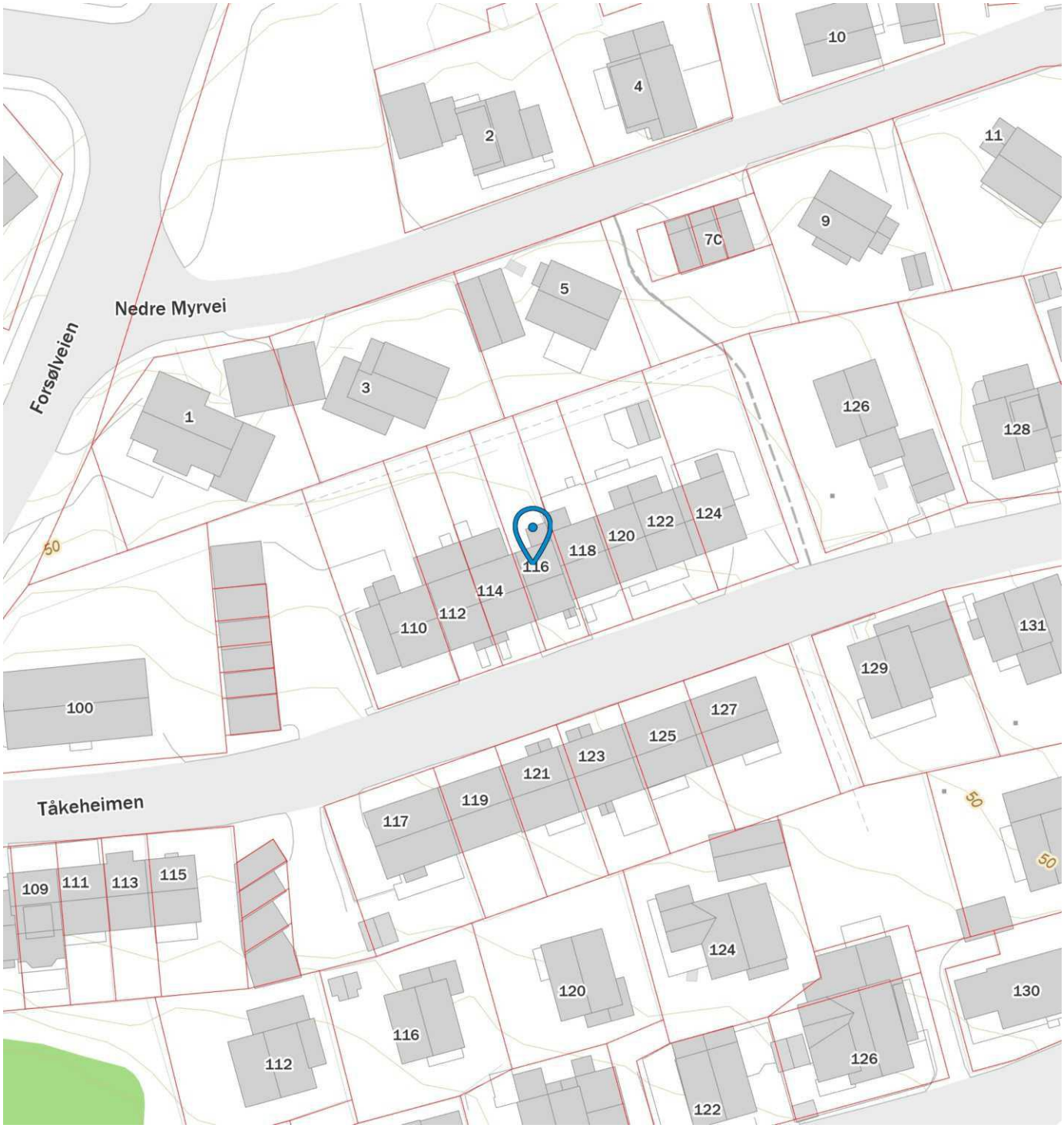


SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 22, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1520 **Eiendomsverdi ref nr:** WV4902

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

Byggtakst AS

MESTER

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

Byggtakst as.

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NITO

Byggtakst AS

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
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.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater og 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
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.Pvc vinduer i kjelleren.Hovedsakelig vinduer 2006.
Ytterdør og balkongdører er i isolerkvalitet og med 2- lags isolerglass. Eldre boddør
Boligen har markterrasse på baksiden
Trapp og mindre veranda ved inngangsparti av trykkimpregnert materialer og malt rekkverk i furu.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Veggene har malte plater og malte glatte flater. Himlingen har himlingsplater.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Støpte betong gulv i underetasjen
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mursteinspipe som er kled inn.
Boligen har ikke ovn.
Gulvet er belagt med laminat og fliser. Veggene består av plater og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt.
Innvendig er det en malt tretrapp.
De innvendige dørene er malte, glatte dører.
Skadedyr og fuktkrevende insekter er ikke observert.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Ifølge informasjon fra boligmappen ble badet bygget i 2016.
Dokumnetasjon på varme.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 6mm
Det mangler vanntett sjikt eller det er ukjent, og det er eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er utført i gang, med måleresultat 5.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom med malt fliser på vegg og støpte betongvegger.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter samt plastrør.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget har blitt oppgradert flere ganger gjennom årenes løp.
Nyere automatsikringer i sikringskap.
Brannvarslere og slukkemidler er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra
oppføringsåret til boligen.
Grunnmuren er av betong.
Forstøtningsmuren er av betong.
Bygningen ligger i skrånende terreng.
Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1953 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av glødde kobberrør fra 1953 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt eller kontrollert i forbindelse med oppdraget. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens planløsning opp mot godkjente tegninger.

Ut fra visuelle observasjoner ved befaringen fremstår det som at det er foretatt endringer i rominndeling og planløsning sammenlignet med det som antas å ha vært opprinnelig utførelse fra byggeåret.

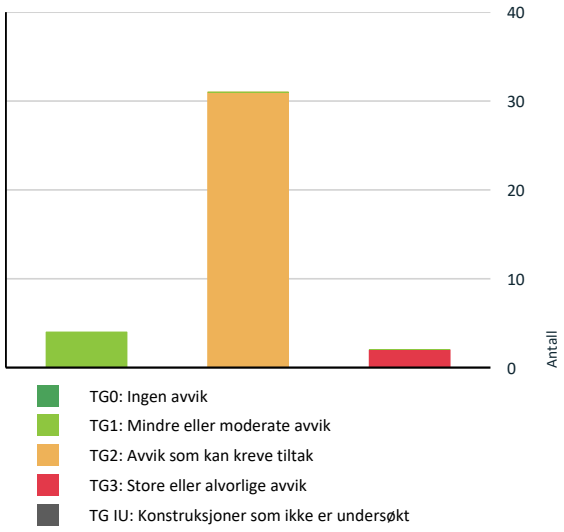
Det er ikke undersøkt om endringene er søknadspliktige eller godkjent av kommunen. Kjøper/interessenter anbefales å foreta nærmere undersøkelser og eventuelt innhente godkjente tegninger og byggesaksopplysninger fra kommunen.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

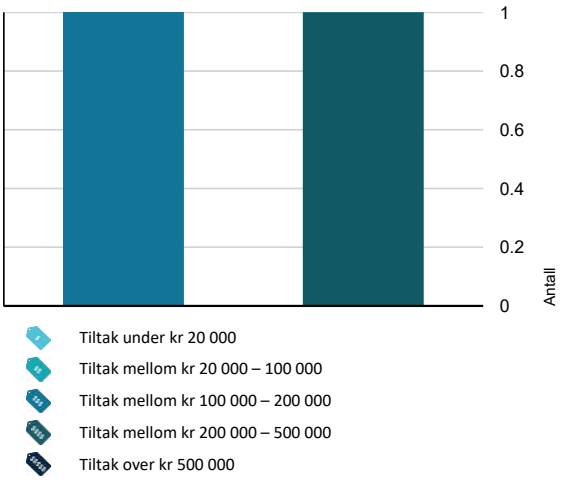
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Membran ble ikke registrert rundt sluk i gulv

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Rust er registrert på plateender og beslag.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Rust og svekkelser på gesims beslag
Ikke fagmessig montering av beslag rundt vf på begge sider. Fare for fuktintregning
Mindre skade registreres på én takrenne, samt stedvis dårlig utførelse på nedløp, da dette er lagt over vinduet på soverommet.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Misfarging stedvis på taktrobord samt mindre soppvekst er observert.

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

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Luftingen er fuget igjen på frontvegg.
Bakveggen er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst, da veranda ligger over. Det var derfor ikke mulig å inspisere denne delen uten å fjerne verandaen.
Materialene i bordkledningen er værslitte

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres.
Dårlig helning på beslagene under vinduene og manglende regnskjerm over.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Karmene og omrammingene er værslitte.
Det er mindre skader på verandadøren og terskelen.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Værslitte materialer samt skjevheter registreres.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Generell bruksslitasje samt værslitt materialer.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Enkelte overflater har en del slitasjegrad utover det man kan forvente.
Det er registrert bom under flere fliser, samt skader og svellinger i laminatskjøter.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Enkelt overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Avvik i gulv måles til nærmer 25 mm
Avvik på loftsgang måles til 30 mm

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Ikke fagmessig utførsel at tetting i pipeløp
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Bom under fliser
Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på risiko for fukt- og kondensskader.

Hulltaking er foretatt, men det registreres betongvegger rett bak gipsplater, noe som gjør fuktmålinger vanskelige.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Generell slitasje på trinn og trappevanger
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Enkelte av innvendige dører har en del mindre skade.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er påvist inntrekksveier for gnagere.
Luftesjiktet bak panel på frontveggene er fuget, noe som gjør det lett for mus å komme inn.
Gnagertetting på bakvegg er ikke kontrollert, da denne ligger under verandaen. Årsaken til at dette ikke er kontrollert er begrenset tilkomst.

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist begrenset avrenning ved samtidig tapping i utstyr på badet

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og
slitasje.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Stedvis sprekker/ riss i muren Sprekker/overflate avflassing samt manglende overflatebehandling av grunnmuren registreres

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

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert hull etter tidligere montasje.
Det er også observert ikke fagmessig utførelse på kassen i våtsonen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
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).
Det er registrert dype fuger i våtsonen, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrengning og redusert tetthet i overflaten.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Gå til side
  Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
  Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
  Tegn til skade på bryter samt enkelt løse ledninger
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger heller ikke dokumentasjon for arbeider utført på bad og kjøkken.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard tilpasset formålet.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, med en del etterslep.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Stedvis er innvendig er vegger overflatebehandlet i nyere tid.
2006	Modernisering	De fleste vinduer og ytterdør byttet
2016	Modernisering	Nytt kjøkken
2016	Modernisering	Bad oppgradert
2015	Modernisering	De fleste innvendig overflater er oppgradert i perioden 2015-2016

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater og 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.
- Rust er registrert på plateender og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å skifte taktekking, da vanntett sjikt er eldre enn anbefalt levetid.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- Rust på plateender og beslag bør utbedres for å hindre videre korrosjon og forringelse av takets levetid.

Dersom rusten ikke behandles, kan det føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales at utbedring utføres av fagperson, og at taket inspiseres nærmere under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Rust på plateender og beslag registreres.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

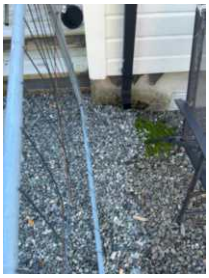
Takrenner og nedløp er av plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Rust og svekkelser på gesims beslag
- Ikke fagmessig montering av beslag rundt vf på begge sider. Fare for fuktintregning
- Mindre skade registreres på én takrenne, samt stedvis dårlig utførelse på nedløp, da dette er lagt over vinduet på soverommet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Rust og svekkelser på gesimsbeslag bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for lekkasjer inn i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner.
- Beslag rundt vindfang bør monteres fagmessig for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Ikke fagmessig utførelse medfører økt risiko for vannskader og fremtidige vedlikeholdskostnader.
Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson.
- Det bør utføres lokal utbedring av skadet takrenne og nedløp, samt forbedre utførelsen der nedløpet er lagt over vinduet.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for vannskader på fasade og underliggende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid på takrenner og nedløp.
- Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.
- Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at nødvendig vedlikehold ikke blir utført.



Manglende bortledning av vann



Ikke fagmessig montering av beslag rundt vf på begge sider. Fare for fuktintregning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Misfarging stedvis på taktrobord samt mindre soppvekst er observert.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og eventuelle skader i takkonstruksjonen.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til videre fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

• Misfarging og soppvekst på taktrobord bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre utvikling av sopp og potensiell råteskade.

Det svake tettesjiktet mellom loftstue og oppvarmet boligrom bør forbedres for å redusere varmetap og sikre tilstrekkelig isolasjonsevne. Konsekvensen av manglende tiltak er økt energiforbruk og risiko for fuktskader i konstruksjonen.



Misfarging stedvis av taktrobord samt mindre soppvekst.



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

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Luftingen er fuget igjen på frontvegg.
Bakveggen er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst, da veranda ligger over. Det var derfor ikke mulig å inspisere denne delen uten å fjerne verandaen.

• Materialene i bordkledningen er værslitte

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, og fuging på frontvegg bør fjernes for å sikre god ventilasjon.

Manglende lufting gir økt risiko for fukt- og råteskader i trekledningen og underliggende konstruksjoner.

Bakveggen bør inspiseres nærmere dersom det blir mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

• Bordkledningen bør overflatebehandles og eventuelt skiftes ut der materialene er spesielt værslitte, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og fuktskader i veggkonstruksjonen.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Lufting er fuget igjen på frontvegg

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.Pvc vinduer i kjelleren.Hovedsakelig vinduer 2006.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres.

• Dårlig helning på beslagene under vinduene og manglende regnskjerm over.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene for å sikre korrekt montering og tetting.
Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør etableres tilstrekkelig helning på beslagene under vinduene og monteres regnskjerm over for å hindre vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte og skader på bygningsdeler.



Manglende regnskjerm



Dårlig helning på beslagene under vinduene og manglende regnskjerm over.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdører er i isolerkvalitet og med 2- lags isolerglass. Eldre boddør

Vurdering av avvik:

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

• Karmene og omrammingene er værslitte.
Det er mindre skader på verandadøren og terskelen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og dårligere isolasjonsevne.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene, omrammingene, verandadøren og terskelen. Dersom dette ikke utbedres, kan økt fuktpåvirkning føre til råteskader og redusert levetid for dørene.



Skader på terskel



Værslitte karmer og omramminger

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har markterrasse på baksiden

Vurdering av avvik:

• Værslitte materialer samt skjevheter registreres.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring eller utskifting av værslitte materialer og korrigering av skjevheter for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for følgeskader på konstruksjonen.



Værslitt materialer samt skjevheter registeres

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og mindre veranda ved inngangsparti av trykkimpregnert materialer og malt rekkverk i furu.

Vurdering av avvik:

• Generell bruksslitasje samt værslitt materialer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitte materialer for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, svekket bæreevne og sikkerhetsrisiko ved bruk av trapp og veranda.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Generell bruksslitasje samt værslitt materialer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.

Vurdering av avvik:

• Enkelte overflater har en del slitasjegrad utover det man kan forvente.
Det er registrert bom under flere fliser, samt skader og svellinger i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Overflater med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for at fliser løsner eller at laminatgulvet får økte skader.
Bom under fliser kan føre til at fliser sprekker eller løsner over tid, og svelling i laminat kan indikere fuktskader som kan utvikle seg videre dersom det ikke utbedres.



Bom under fliser



Skader og sveelinger i laminat skjøter

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater og malte glatte flater. Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Enkelt overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør vurderes for oppussing eller utskifting for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.
Dersom slitasjen ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av materialene og redusert levetid.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Skader stedvis i takplater



Ikk fagmessig overganger



Skader i tak.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Støpte betong gulv i underetasjen

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Avvik i gulv måles til nærmer 25 mm
Avvik på loftsgang måles til 30 mm

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.
Konsekvensen av høydeforskjeller er redusert brukskomfort og risiko for videre setninger eller skjevheter over tid.



Avvik i gulv måles til nærmer 25 mm
Avvik på loftsgang måles til 30 mm

⚠ Radon

Beskrivelse

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe som er kled inn.
Boligen har ikke ovn.

Vurdering av avvik:
• Ikke fagmessig utførsel at tetting i pipeløp

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert ikke fagmessig utførelse av tetting i pipeløp. Dette kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for lekkasjer eller skader på skorsteinen. Det anbefales at tettingen vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og dokumentasjon.

Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing.

Det anbefales å få gjennomført en kontroll av pipp ved behov

Utbedringer må påregnes dersom det avdekkes feil eller mangler.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.



Åpning i pipeløp.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og fliser. Veggene består av plater og innvendig utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:
• Bom under fliser

• Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på risiko for fukt- og kondensskader.

Hulltaking er foretatt, men det registreres betongvegger rett bak gipsplater, noe som gjør fuktmålinger vanskelige.

Konsekvens/tiltak

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes om flisene med bom skal utbedres eller følges opp med jevnlig kontroll. Bom under fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som øker risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Utforede vegger under terrengnivå bør vurderes nærmere, da dette er en risikokonstruksjon med økt fare for fukt- og kondensskader, som over tid kan føre til skjulte skader i treverk og konstruksjon.

Det anbefales jevnlig overvåking av fuktnivå og vurdering av alternative løsninger, som å fjerne innforingen og ha åpne murvegger, for å redusere risikoen for fremtidige skader. Begrensede muligheter for fuktmåling gir økt usikkerhet om tilstanden bak platene.



Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på risiko for fukt- og kondensskader. Hulltaking er foretatt, men det registreres betongvegger rett bak gipsplater, noe som gjør fuktmålinger vanskelige.



Hulltakinger er foretatt men det registeres betongvegger rett bak gidsplater så fuktmålinger er vanskelig

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Generell slitasje på trinn og trappevanger

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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

• Det bør vurderes å utbedre slitasje på trinn og trappevanger for å opprettholde sikker bruk av trappen og forhindre ytterligere forringelse, som kan medføre økt risiko for personskader.

• 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.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Generell slitasje på trinn og trappevanger

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

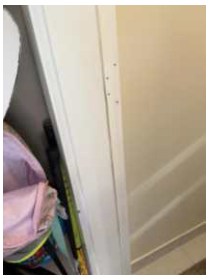
Tilstandsrapport

De innvendige dørene er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del mindre skade.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring eller utskifting av skadede dører bør vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse og redusert brukervennlighet.


Skader på dørblad til bad


Manglende dør


Skader på karm


Skader

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Skadedyr og fuktkrevende insekter er ikke observert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.
Luftesjiktet bak panel på frontveggene er fuget, noe som gjør det lett for mus å komme inn.
Gnagertetting på bakvegg er ikke kontrollert, da denne ligger under verandaen. Årsaken til at dette ikke er kontrollert er begrenset tilkomst.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere bør tettes for å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen, da dette kan føre til skader på bygningen og helseproblemer.

Det anbefales også å kontrollere gnagertetting på bakvegg når tilkomst er mulig, for å redusere risikoen for skjulte angrep og fremtidige skader.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Ifølge informasjon fra boligmappen ble badet bygget i 2016.
Dokumnetasjon på varme.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Boligmappe

Vurdering av avvik:
• Det er registrert hull etter tidligere montasje.
Det er også observert ikke fagmessig utførelse på kassen i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Hull etter tidligere montasje bør tettes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det er observert ikke fagmessig utførelse på kassen i våtsonen. Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.



Det er registrert hull etter tidligere montasje. Det er også observert ikke fagmessig utførelse på kassen i våtsonen



Hull etter tidligere montasje

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 6mm

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Boligmappe

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• 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).

• Det er registrert dype fuger i våtsonen, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrengning og redusert tetthet i overflaten.

Konsekvens/tiltak

• Fallforholdene til sluk bør utbedres for å sikre at alt bruksvann ledes effektivt til sluket.
Konsekvensen av dagens avvik er økt risiko for at vann blir stående på gulvet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende rom over tid.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for hele våtrommet, slik at alt vann ledes til sluk.
Konsekvensen ved manglende tiltak er økt risiko for at vann ved lekkasje ikke ledes til sluk, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere utbedring dersom det oppstår bevegelse eller løse fliser, for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår skader på underliggende konstruksjon og membran. Bom i flis kan medføre økt risiko for vanninntrengning og følgeskader over tid.

• Dype fuger i våtsonen bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrengning og sikre tilstrekkelig tetthet i overflaten.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være fuktskader i underliggende konstruksjoner og økt fare for fremtidige skader på våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller det er ukjent, og det er eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Boligmappe

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 membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Membran ble ikke registrert rundt sluk i gulv

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres et nytt, vanntett sjikt med tilhørende sluk med klemring, utført av fagperson.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da membran ikke er korrekt tilkoblet sluket. Dette kan føre til omfattende skader og kostnader ved fremtidig vanninntrengning.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring og døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygningen.

• Det bør undersøkes nærmere om det er membran rundt sluket i gulvet, og eventuelt utbedres dersom dette mangler. Manglende membran rundt sluk medfører økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og råte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Membran ikke synlig rundt sluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Boligmappe

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Boligmappe

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftsirkulasjon, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i gang, med måleresultat 5.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Hullet ble tatt ett stykke fra våtsone i vegg men ved våtsone til gulv uten funn

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom med malt fliser på vegg og støpte betongvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres, og det må fremskaffes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, våtsone og sluk i henhold til dagens forskrifter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre utførelse er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler dagens bruksmønster.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende membran og tettesjikt rundt sluk



Sprek i overflatebehandling gulv

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Stål i vegg men fuktmåling ble utført mot plate uten funn

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter samt plastrør.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Enkelte rørføringer er dårlig festet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.

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

- Det anbefales å etterfeste rørføringer for å sikre stabilitet og redusere risiko for lekkasjer eller skader på koblinger over tid.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Enkelte rørføringer er dårlig festet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist begrenset avrenning ved samtidig tapping i utstyr på badet

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskiftning.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre ABS plastrør kan ha begrenset gjenværende levetid og kan svikte plutselig.

• Begrenset avrenning ved samtidig tapping i utstyr på badet bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres av fagperson, for å unngå risiko for tilbakeslag, tette rør og vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ventiler, nettinger og gjennomføringer bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre inntrenging av skadedyr eller fukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



Eldre ventiler med begrenset effekt

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

Beskrivelse

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

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

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget har blitt oppgradert flere ganger gjennom årenes løp.
Nyere automatsikringer i sikringskap.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
Tegn til skade på bryter samt enkelt løse ledninger
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger heller ikke dokumentasjon for arbeider utført på bad og kjøkken.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres kontroll og utbedring av det elektriske anlegget av autorisert elektriker for å sikre at kabler og brytere er i forskriftsmessig stand. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for elektrisk støt, brannfare og funksjonssvikt i anlegget.
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring og dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget, spesielt for bad og kjøkken.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og om de er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, brannfare og fremtidige kostnader.
• Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Skader på bryter



Nyere automatsikringer i sikringskap



Løs ledning på loft

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og slukkemidler er installert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det anbefales å oppgradere eller skifte ut dreneringen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og redusert brukstid for boligen.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren ved kjeller/underetasje for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt fare for fuktskader, mugg og redusert inneklima, samt potensielt kostbare utbedringer på sikt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Stedvis sprekker/ riss i muren Sprekker/overflate avflassing samt manglende overflatebehandling av grunnmuren registreres

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og skjevheter bør utbedres for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til ytterligere skader på grunnmuren og redusert levetid på konstruksjonen.

• Sprekker og avflassing i grunnmuren bør utbedres, og manglende overflatebehandling bør påføres for å beskytte mot fuktinntrengning og frostskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert levetid på konstruksjonen, økt risiko for fuktskader og inntrenging av skadedyr.



Sprekker/overflate avflassing samt manglende overflatebehandling av grunnmuren registreres

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

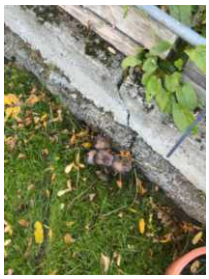
Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres for å forhindre at skadene utvikler seg.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skadeomfang, redusert stabilitet og forringet levetid på muren.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Lokal utbedring av sprekker og skjevheter bør utføres for å hindre videre forringelse av muren og redusere risikoen for ytterligere skader eller redusert stabilitet.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1953 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av glødde kobberrør fra 1953 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige vannskader og driftsavbrudd.

• Avløps- og vannledninger bør kontrolleres av fagperson, og det må påregnes utskifting i overskuelig fremtid.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige lekkasjer eller rørbrudd, som kan føre til vannskader og driftsavbrudd.

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. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til 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.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
Tegn til skade på bryter samt enkelt løse ledninger

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger heller ikke dokumentasjon for arbeider utført på bad og kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på hele eller deler av taket for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at nødvendig vedlikehold ikke blir utført.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.

• 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.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det bør utføres kontroll og utbedring av det elektriske anlegget av autorisert elektriker for å sikre at kabler og brytere er i forskriftsmessig stand.
Manglende utbedring kan medføre økt risiko for elektrisk støt, brannfare og funksjonssvikt i anlegget.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring og dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget, spesielt for bad og kjøkken.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og om de er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, brannfare og fremtidige kostnader.

• Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

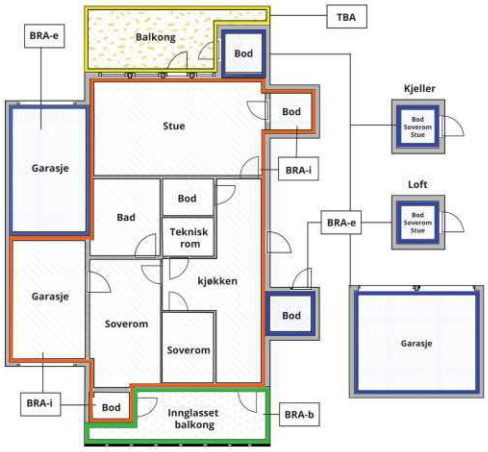
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	44			44	10
2 Etasje 2	38			38	
Kjeller	38			38	
SUM	**120**				**10**
SUM BRA	**120**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang, stue/kjøkken, vindfang		
2 Etasje 2	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, kontor, bad, vaskerom		

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.
Takhøyde kjeller 207 cm
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart
gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt eller kontrollert i forbindelse med oppdraget. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere dagens planløsning opp mot godkjente tegninger.

Ut fra visuelle observasjoner ved befaringen fremstår det som at det er foretatt endringer i rominndeling og planløsning sammenlignet med det som antas å ha vært opprinnelig utførelse fra byggeåret.

Det er ikke undersøkt om endringene er søknadspliktige eller godkjent av kommunen. Kjøper/interessenter anbefales å foreta nærmere undersøkelser og eventuelt innhente godkjente tegninger og byggesaksopplysninger fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Monica Nystad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	22	44		0	159.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tåkeheimen 116

Hjemmelshaver
Nystad Monica, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et sentralt og barnevennlig boligområde på Tåkeheimen/Fuglenes i Hammerfest kommune, med nærhet til skoler, barnehager, sykehus, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av
servicetilbud. Området har kort vei til ballbinge, lekeplass, idrettshall, svømmehall, skiløyper, hesteridning, alpinanlegg ogtreningssenter m.m. Boligen ligger også nært kortbaneflyplass,
men likevel så langt unna at man ikke plages av støy. Eiendommen har i tillegg nærhet til flotte tur-og friluftsområder som bl.a. Storfjellet, noe som gir goderekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommunedelplan for Hammerfest er avsatt til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan innhentes hos megler. Interessenter/kjøper oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planforhold og eventuelle bestemmelser eller begrensninger som kan ha betydning for eiendommens bruk og fremtidige utviklingsmuligheter.

Om tomten

Festet tomt på 160 m²
Boligen har delvis opparbeidet hage med heller, trær og plen. Eiendommen er lett skrånende.
Parkering i offentlig gate og etter de til enhver tid gjeldende regler. Ingen faste plasser.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tåkeheimen 116 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 44
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Nystad, Monica
07.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Monica Nystad

Boligen

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

Tåkeheimen 116
9601 Hammerfest

5603-22/44/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsinnredning.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Gagama

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av dimmer m.m på kjøkken

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

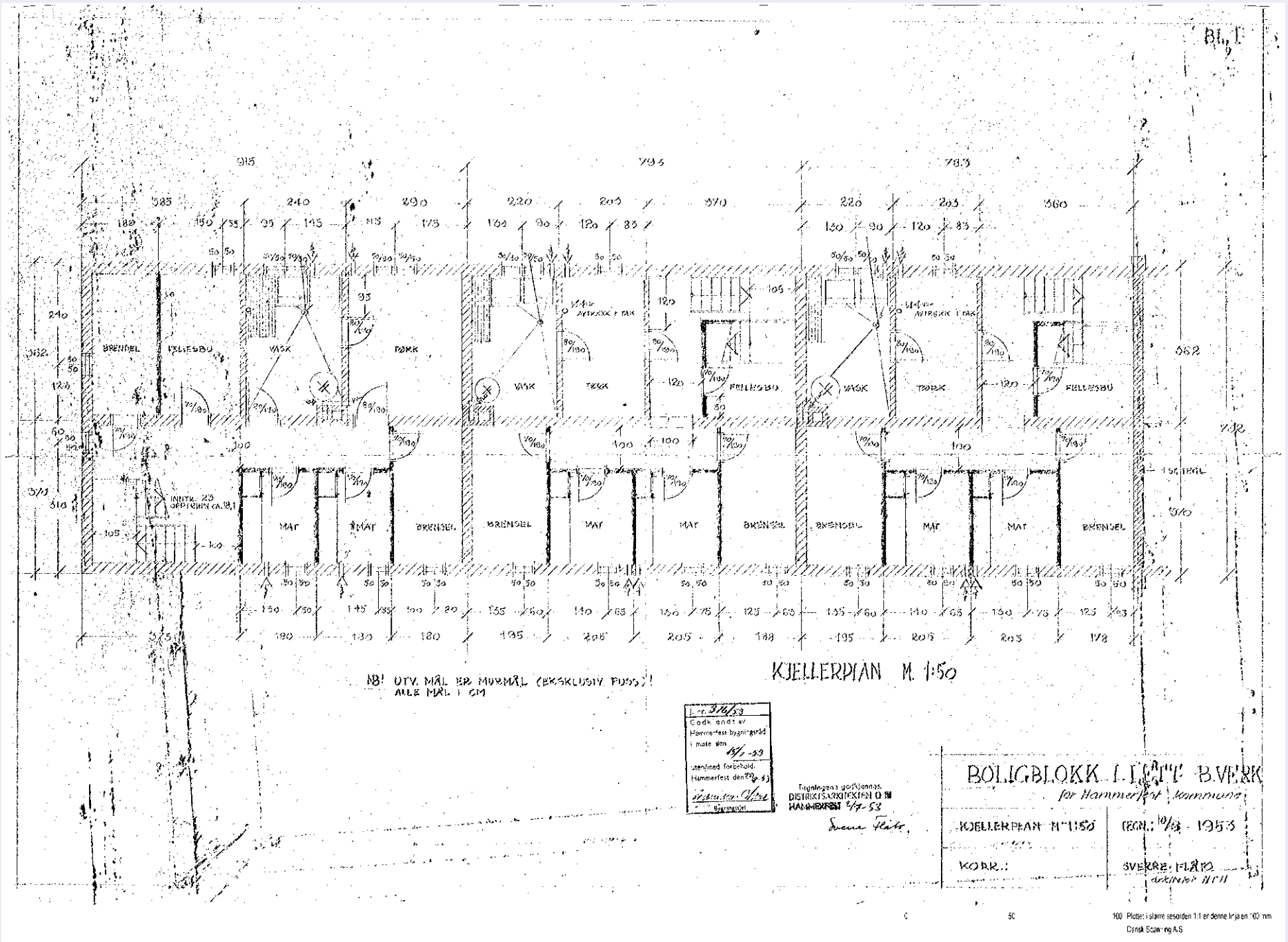
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

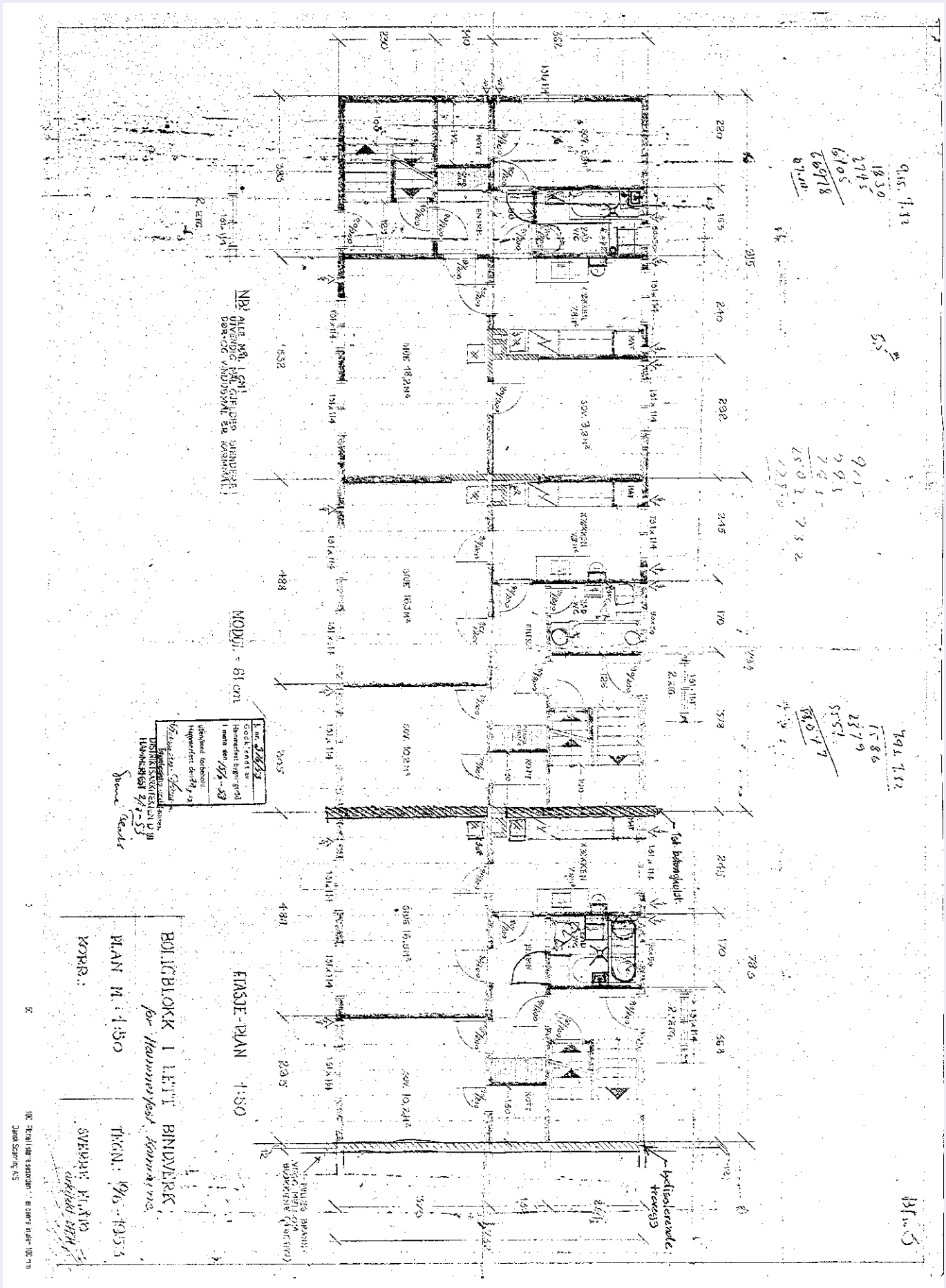
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

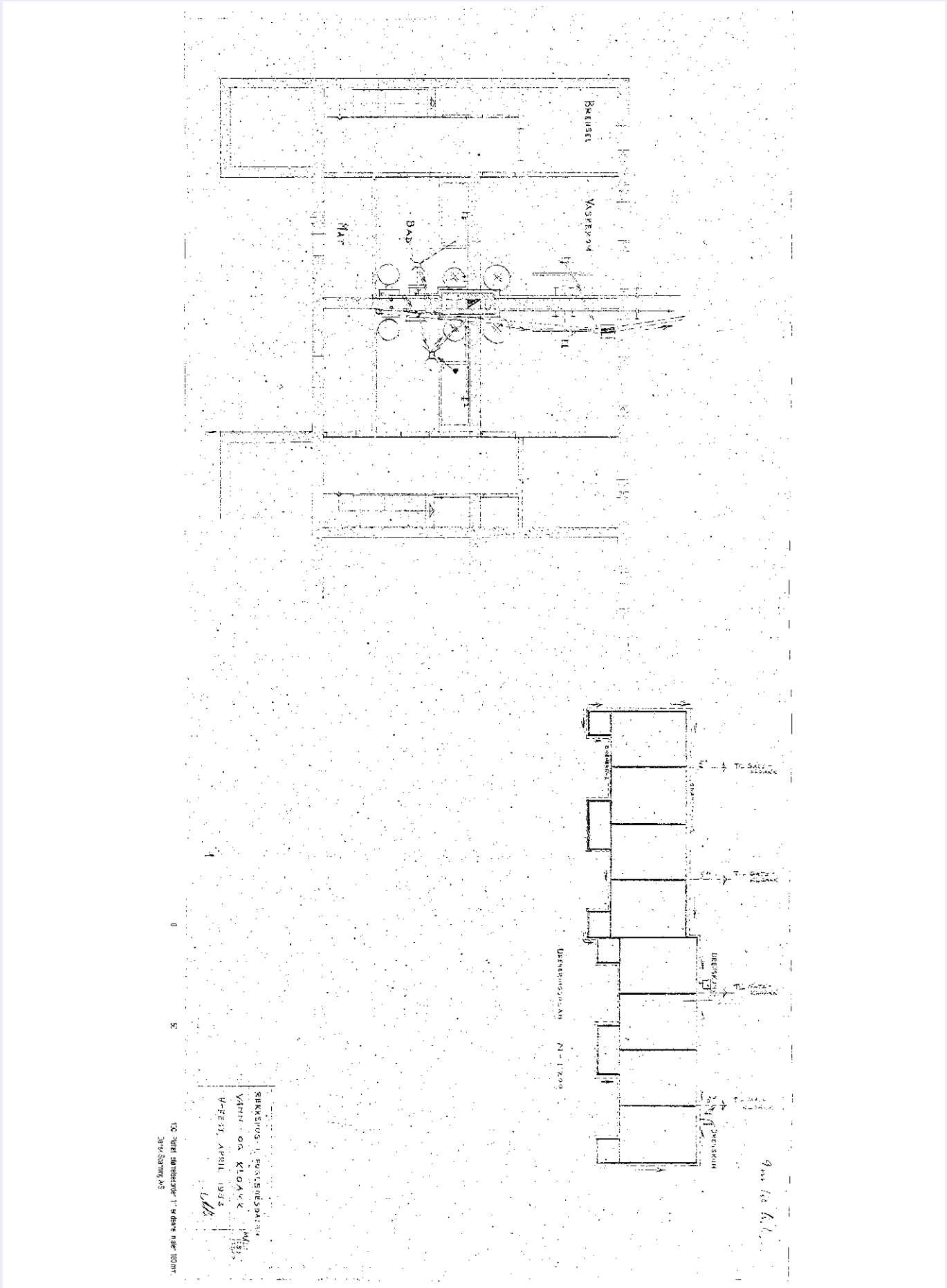
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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


BRENDEL
FELLESBU
VASK
TØRK
MAT
INNTR. 23 OPPTRINN ca. 18,1
KJELLERPLAN M. 1:50
NB! UTV. MÅL ER MURMÅL (EKSKLUSIV PUSS)!
ALLE MÅL I CM
Godk. andr. av Hammerfest bygningsråd i møte den 6/1-53
utenfinnd forbehold.
Hammerfest den 23/1 53
Byggesjef
Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN I N
HAMMERFEST 5/2-53
BOLIGBLOKK I LETT B.VERK
for Hammerfest kommune
KJELLERPLAN M 1:50
TEGN.: 10/8 - 1953
KORR.:
SVERRE FLÅTØ
arkitekt MNAL
0
50
100 Plotter i størrelsesorden 1:1 er denne linja en 100 mm
Dansk Scanning A/S

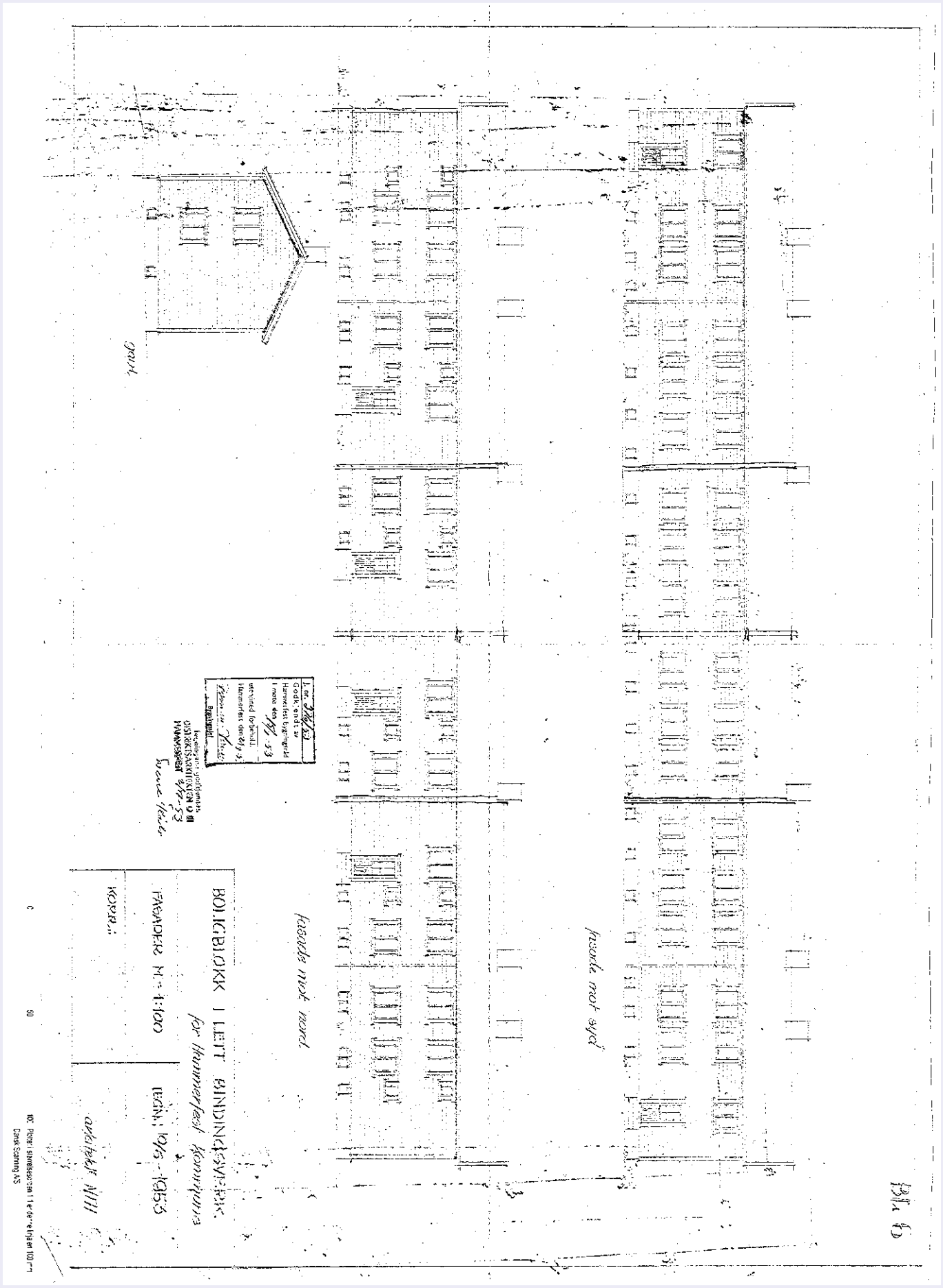
Vedlegg


BOLIGBLOKK I LETT BINDVERK
for Hammerfest Kommune
ETASJE-PLAN 1:50
PLAN NR. 1:50
TEGN.: Ø.S.
KORR.:
NB! ALLE MÅL I CM!
MODUL = 81 cm
Godkjent av
Hammerfest bygningsråd
I medhold av
Hammerfest den
Byggesak nr.
DISPENSASJON
Fett betongvulst
brannisolerende
trevegg
VEGG MELLOM BOLIGENE SKAL VÆRE
BRANNSKILLENDE
Dansk Scanning A/S

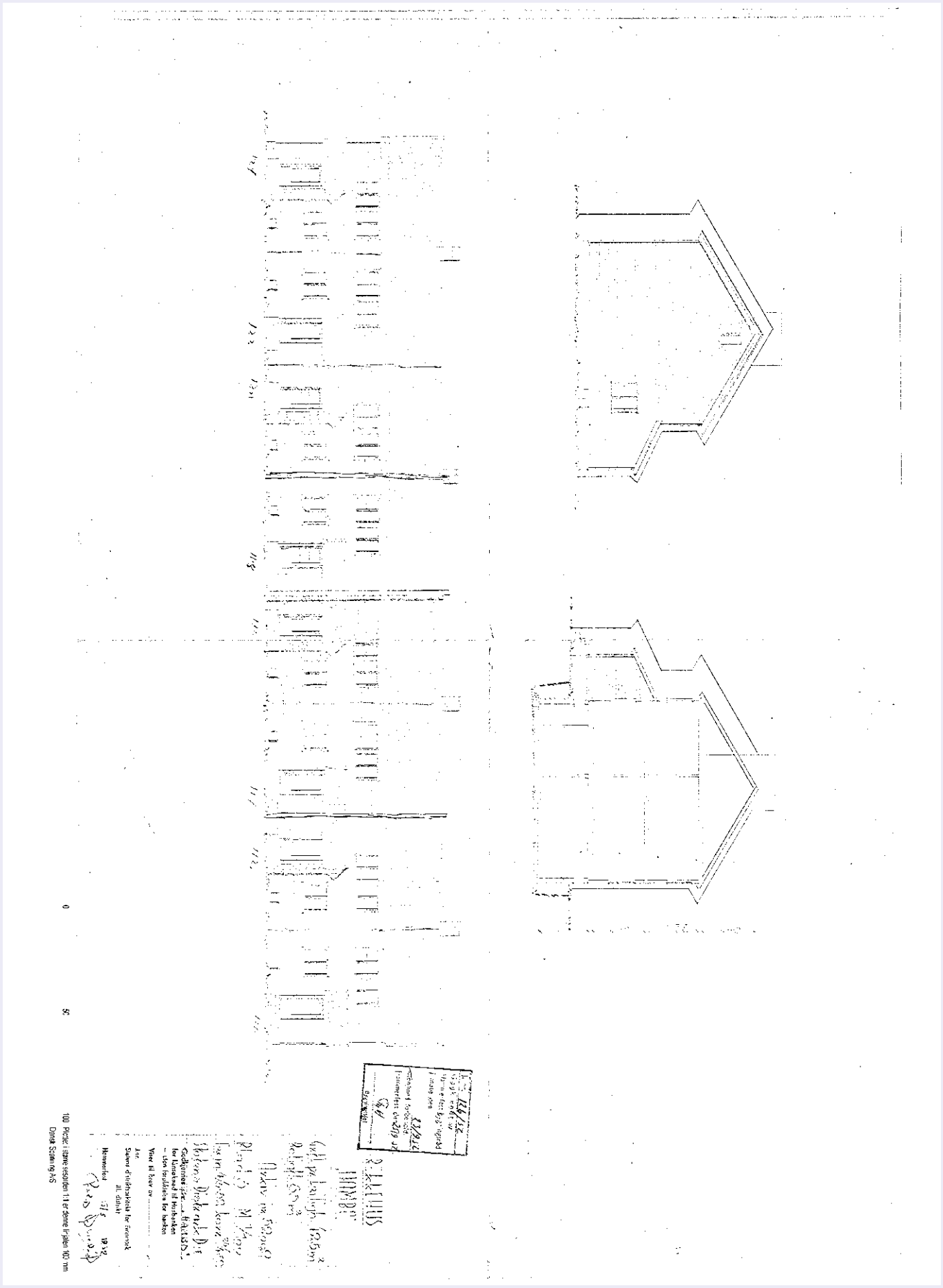
Vedlegg


BRENSEL
VASKEROM
BAD
WC
TIL SALG
DREIESKUR
DREIESKUR
RØKEHUS I FUSLEBESKAU
VANN- OG KLOAKK
APRIL 1955

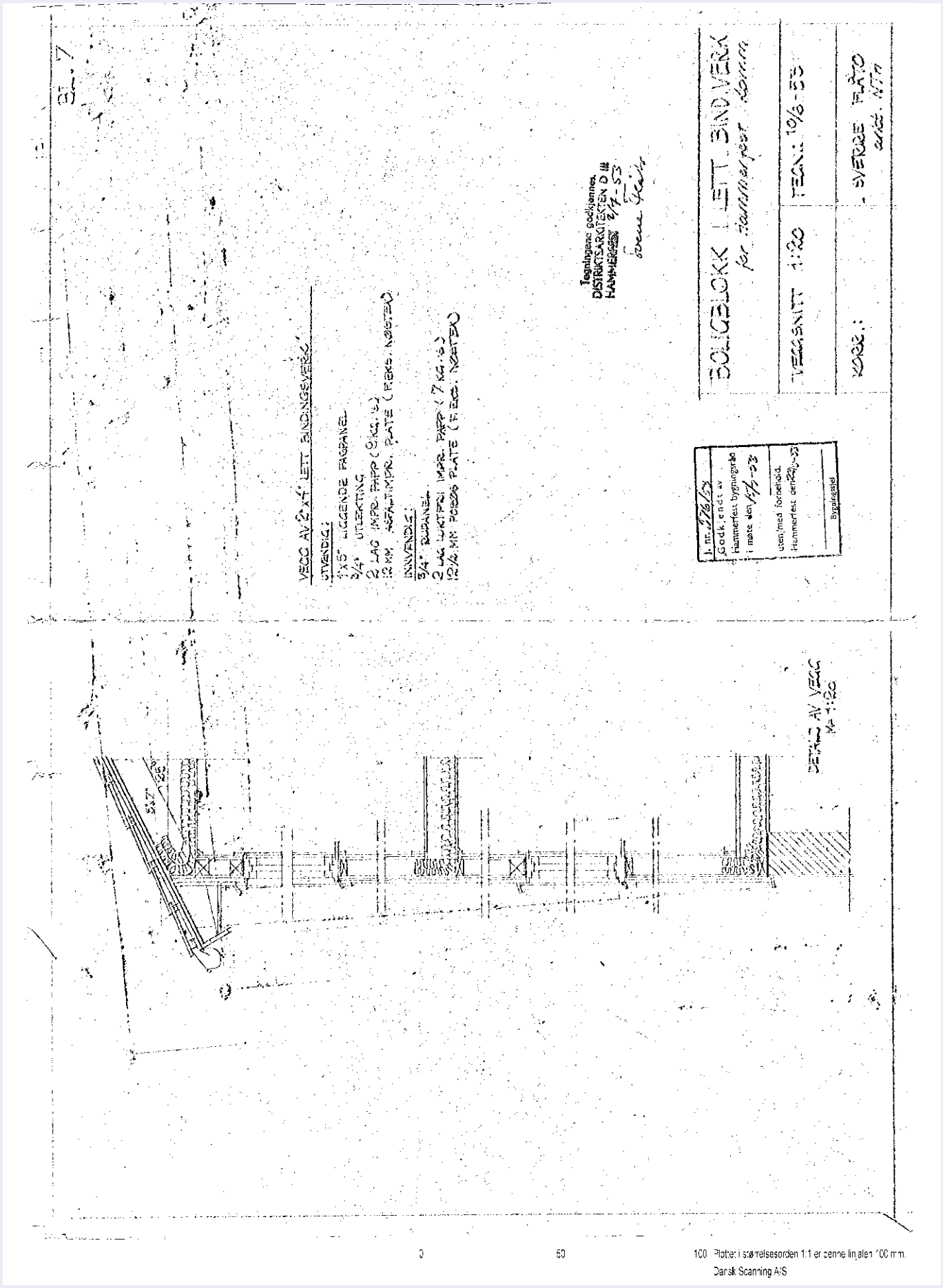
Vedlegg


BOLIGBLOKK I LETT BINDINGSVERK
for Hammerfest Kommune
FASADER M = 1:100
TEGN: 1963 - 1965
KOTE...
fasade mot nord
fasade mot vest
gavl
Hammerfest bygningsråd
Godkjent av
I møte den
Hammerfest den
Bygningssjef
Dansk Scanning A/S

Vedlegg



Vedlegg


VEGG AV 2"x4" LETT BINDINGSVERK
UTVENDIG:
1"x5" LIGGENDE PANEL
3/4" UTLEKTING
2 LAG IMPR. PAPP (2 KG/M2)
12 MM ASFALTIMPR. PLATE (FIBER. NØSTED)
INNVENDIG:
3/4" RUBANEL
2 LAG DAKTEKK IMPR. PAPP (2 KG/M2)
12½ MM ROBUS PLATE (FIBER. NØSTED)
Tegningene godkjennes
DISTRIKTSARKITEKTEN D. 11
HAMMERFEST
BOLIGBLOKK I LETT BINDVERK
for Hammerfest kommune
TEGNET 1:20
TEGN.: 10/5 - 53
KOTE:
SVERRE PLATÅ
SNITT AV VEGG
M= 1:20
0
50
100 Platen i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Fr-H/RJ.

Hammerfest kommune,
h e r.

Ad.: Innflytningstillatelse for Hambobygget - Tåkeheimen.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 2o. ds. meddeles herved innflytningstillatelse for Hambobygget i Tåkeheimen. Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 142 pkt. 3 - på betingelse av at helserådets og brannvesenets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest er:
1. Kjellerinnredningen gjöres ferdig.
2. Brannvegg må beslåes.
3. Beskadigede plater må skiftes ut.
4. Rörleggerarbeide gjöres ferdig.
5. Vann og kloakk må tilkobles.
6. Tilfylling rundt muren utvendig må utföres.
7. Knuste ruber må erstattes med nye.
8. Resterende elektrikkerarbeide og belisting må utföres.
9. Resterende malerarbeide gjöres ferdig.

Hammerfest, den 21. oktober 1953.

Frannes - Hansen
byingeniör.

Gjenpart for Distriktsarkitekten D.III.
Den Norske Stats Husbank.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-22/44

Norkart
Utskriftsdato: 22.09.2026 07:54

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 116 M1186	Beregnet areal	159.5
Etablert dato	18.05.1953	Historisk oppgitt areal	160
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	22/44
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	22/44
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 2/44/0/0		22/44
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	18.05.1953			22/44

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7844515.46	377236.44	0	Ja	159.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Fester (F) 1/1	Tåkeheimen 116 9601 HAMMERFEST	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Tåkeheimen 116

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	192405777		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192405777: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	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	Referanse
Tatt i bruk		17.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tåkeheimen 116	H0101	22/44	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

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 22/44
Adresse: Tåkeheimen 116
Dato: 22.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

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



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

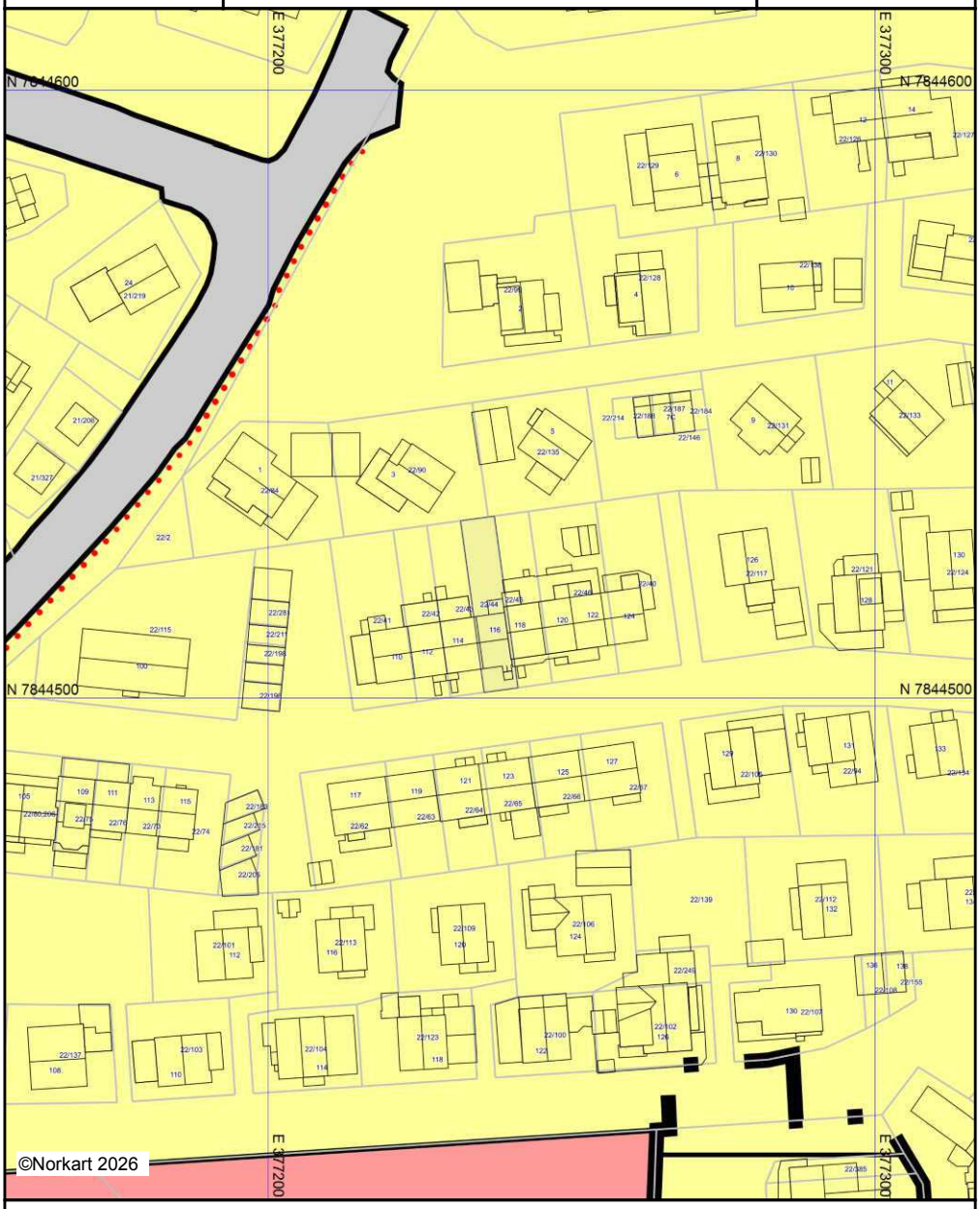
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/44
Adresse: Tåkeheimen 116
Utskriftsdato: 22.09.2026
Målestokk: 1:1000

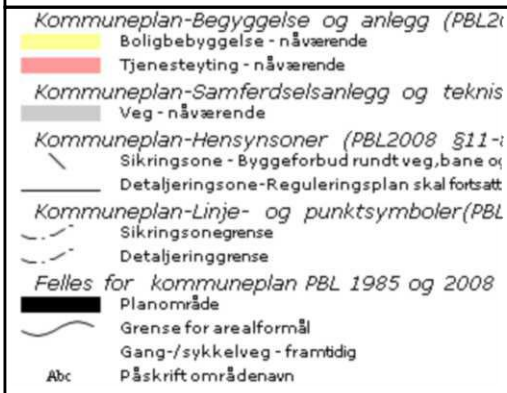
N

UTM-35



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

Tegnforklaring



Festekontrakt

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
2004	HAMMERFEST	22	44		

Beskaffenhet

[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?

[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

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

3. Til

		Ideell andel
[redacted]	NJA TELLERVO OLLIKAINEN	1/1

4. Festeavgift pr. år

Kr. 168,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
80	16.12.98

6. Panterett for festeavgiften [3]

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

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester.

Noter:

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

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

8. Rettigheter og vilkår

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

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

9. Underskrifter

Sted, dato: Hammerfest den 16.12.98

Bortfesters underskrift



Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: HAMMERFEST KOMMUNE

Sted, dato: Hammerfest den 16.12.98

Festers underskrift

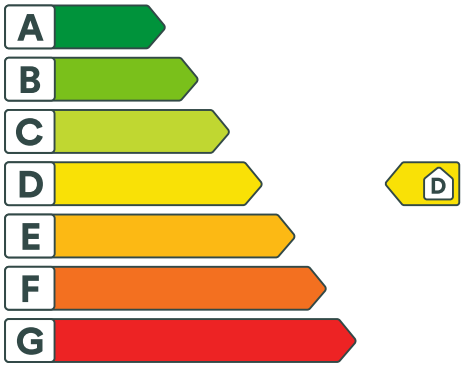
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ANJA TELLERVO OLLIKAINEN

enova

Energiattest



Adresse **Tåkeheimen 116, 9601 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357897**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192405777**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **44**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **220,33**

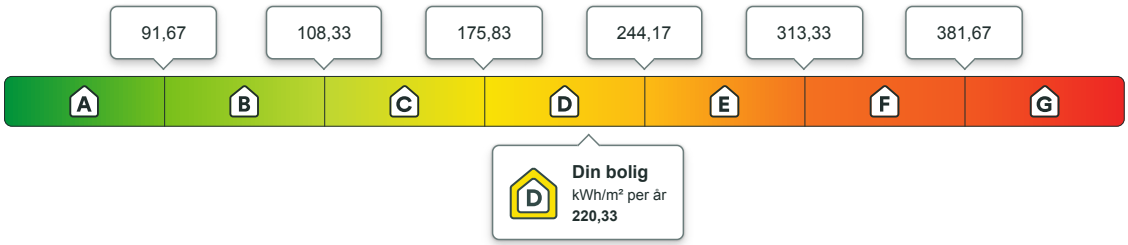
Tåkeheimen 116, 9601 HAMMERFEST

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
36 967,88	**308,07**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Tåkeheimen 116, 9601 HAMMERFEST

Detaljering

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

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



Tåkeheimen 116, 9601 HAMMERFEST

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 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.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (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: 4260134 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Tåkeheimen 116, 9601 Hammerfest
Gnr. 22, Bnr. 44, 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)

Oppdragsnr: 4260134
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.09.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no