

Velkommen til

Idrettsveien 33
9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Idrettsveien 33
9603 Hammerfest

Enebolig med potensial | Sentral beliggenhet i Hammerfest | Nærhet til skoler, barnehager og turområder | Innholdsrik

Velkommen til Idrettsveien 33! En enebolig over tre plan med en innholdsrik planløsning og potensial for den som vil skape sitt eget hjem. Eiendommen ligger i det etablerte boligområdet i Idrettsveien, med kort avstand til både dagligvarebutikker og sentrum. For den turglade er det nærhet til rekreasjonsområder, skog og mark. Boligen er fordelt over tre plan, hvor hoveddelen består av første etasje og loft. Første etasje har stue og kjøkken, mens loftsetasjen inneholder tre soverom og flere boder for god lagringsplass. Kjelleren er innredet med egen hybel med kjøkken og bad. Boligen har et generelt behov for oppgraderinger og vedlikehold, noe som gir en god anledning til å modernisere og tilpasse etter egne ønsker.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 850 000
Omkostninger	kr	72 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 922 340
BRA/BRA-i		155 m² / 143 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1950
Tomt		286 m² festet tomt
Energimerke		F

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
Idrettsveien 33, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 78, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 850 000,-
Omkostninger	kr	72 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 922 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 938 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 71 250,-

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

Sum omkostninger kr 72 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 20 081,- 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: 143 m²
BRA - e: 12 m²
BRA totalt: 155 m²
GUA: 160 m²
ALH: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Loft: 43 m²,
1: 59 m²,
Kjeller: 53 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomt
Tomtestørrelse er 286 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Eiendommen ligger i et sterkt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet som naturtomt med beplantning tett opp mot bygningsmassen. Mot offentlig vei er tomten sikret med en eldre støttemur i betong med tilhørende tregjerde. Adkomst på tomten skjer via utvendige terrengtrapper i betong og en galvanisert ståltrapp.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Fuktsikring og drenering:
Det er sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren mangler. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke synlige tegn til grunnmursplast langs grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i betongstein og stripefundamenter av betong. Grunnmuren er kledd med steniplater.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betongstein. Mot offentlig vei er tomten sikret med en eldre støttemur i betong.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i et skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med naturtomt og beplantning. Adkomst på tomten skjer via utvendige terrengtrapper i betong og en galvanisert ståltrapp.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Type og alder på rør er ukjent.

Festet tomt. Festeavgiften utgjør kr 246,- for 2026. Festeavgift er inkludert i de kommunale avgiftene. 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
1950 ifølge takstmann Tilbygg ca 2023 og Svalgang ca 2023 i følge takstmann

Innhold
Eneboligen går over tre plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 59 m²: Entré, trapperom, bad, stue, kjøkken, bad/vaskerom.

Loft
BRA-i 43 m²: Trapperom, gang 1, gang 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2, bod 3.

Kjeller
BRA-i 41 m²: Kjøkken, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom.
BRA-e 12 m²: Svalgang.

I tillegg er det registrert 5 m² areal med lav himlingshøyde (ALH) på loftet.

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, approbert 19.10.1950. Dagens planløsning samsvarer ikke med de bygningsgodkjente tegningene. Dette gjelder følgende: Arbeidsrom i kjeller er gjort om til soverom, opprinnelig bad i kjeller er gjort om til kjøkken, vaskerom i kjeller er gjort om til bad. Bod/kott og trappegang i kjeller er gjort om til soverom.
Underetasjen innredet og tatt i bruk som en selvstendig leilighet med egen inngang, og den tidligere innvendige trappen opp til 1. etasje er fjernet. Etablering av en separat boenhet er normalt søknadspliktig. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det er oppført en svalgang (overbygget inngangsparti) i forkant av kjeller etasjen.
Det er oppført et tilbygg i 1. etasje på ca. 16 m² (byggeår 2023) innredet med bad og vaskerom. Det er ikke funnet dokumentasjon på at disse tiltakene er omsøkt og godkjent. Oppføring av tilbygg er normalt søknads pliktig. Disse tiltakene er ikke omsøkt og godkjent av Hammerfest kommune. Kjøper overtar risiko og ansvar for tiltaket.

Standard
Enebolig fra 1950 med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte, laminerte fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er montert. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering, og avtrekket er ikke tilfredsstillende.

Kjøkken kjeller:
Kjøkkenet i kjelleren har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet mangler tilfredsstillende ventilasjon og styrt tilluft.

Bad 1. etasje:
Badet har et oppgraderingsbehov. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997-2010. Det er åpne brudd og mangelfull tetting i overganger mellom gulv og vegg, manglende gulvsluk og provisorisk lagt avløpsrør. Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad/vaskerom 1. etasje (tilbygg):
Tilbygget på ca. 16 m² fra 2023 er innredet med bad og vaskerom, men er ikke byggemeldt eller godkjent av kommunen. Det foreligger ingen godkjente tegninger, tillatelse eller ferdigattest. Rommet har et oppgraderingsbehov og mangler nødvendig dokumentasjon.

Bad/vaskerom kjeller:
Bad/vaskerom i kjelleren har vegger med baderomsplater og himlingsplater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Innredningen består av nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Badet har avvik i fuger, fall og slukløsning, og avtrekksviften er montert ufagmessig og utilgjengelig bak en kabinettvegg med åpne elektriske ledninger.

Overflater:
Gulv: Laminat i hoveddelen. Flislagt gulv med elektriske varmekabler i bad/vaskerom i kjeller. Betong i rom under terreng.
Vegger: Malte og folierte MDF-plater. Baderomsplater i bad/vaskerom i kjeller.
Himling: Malte plater og folierte MDF-plater. Himlingsplater i bad/vaskerom i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i rom under terreng er av betong.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med peis. Pipen er kledd inn med gipsplater og flis/forblending på loftet, samt PVC-materialer/paneler i kjelleren. Denne innkledningen er i strid med brannforskriftene, da regelverket krever at alle fire sider av pipen er synlige for kontroll. Det er registrert at ildfast plate under peisen er for liten.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp innvendig.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører og slette laminatdører innvendig.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast, fra 2023. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger, med glidning i skjøter og manglende faste klamre.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Kjøkken i 1. etasje og kjeller har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Bad/vaskerom i kjeller har mekanisk avtrekk. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmtvannstank:
Det er to varmtvannstanker, begge på ca. 200 liter. En av tankene er fra 2022. Det er påvist avvik ved understøttelsen av begge tankene, og det mangler tilfredsstillende avrenning og dryppkar. Sikkerhetsventil på en av tankene er ikke tilgjengelig.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget ble kontrollert og lagt om i hoveddelen i 2018. Det er ikke registrert

eltilsynsrapport de siste 5 år. Det foreligger en reell fare for berøring, kortslutning og brann knyttet til den ufagmessig monterte avtrekksviften på badet i kjelleren med åpne elektriske ledninger. Det anbefales utvidet el-kontroll av autorisert elektroinstallatør eller DLE før overtagelse.

Branntekniske forhold:
Det er registrert ulovlig innkledning av teglsteinspipen med gipsplater og flis/forblending på loftet, samt PVC-materialer/paneler i kjelleren, i strid med brannforskriftene. Det er registrert at ildfast plate under peisen er for liten (målt til 25 cm). Det er observert åpne, løse elektriske ledninger i direkte tilknytning til avtrekksviften på badet i kjelleren, noe som utgjør en akutt berøringsfare og betydelig risiko for brann.

Lagring:
Boder på loft (tre boder) og i kjeller (én bod).

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:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er registrert manglende takfotbeslag, råte på vannbord som er delvis borte, og manglende beslag i overgangen mellom tilbyggets pulttak og hovedhusets pussede yttervegger. Utvendige beslag har utettheter.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takrennen har en ikke-fagmessig utbedring der en skjøt er forsøkt tettet med teip. Det mangler forskriftsmessig tettebeslag i overgangen der takflaten møter veggkonstruksjonen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist omfattende skade i fasade. Det mangler forskriftsmessig sokkellist med dryppnese i overgangen mellom den pussede fasaden og betonggrunnmuren. Et nedløpsrør er slisset direkte inn i det utvendige puss- og isolasjonssystemet på en ufagmessig måte. Utvendig puss- og isolasjonssystem i vindussmyget er avsluttet direkte ned på vannbrettbeslaget uten forskriftsmessig klaring og tettebånd. Stor risiko for skjulte råteskader i bindingsverkets bunnsvill og fuktvandring inn i etasjeskillet.

- Utvendig - Vinduer - 1: Vinduene er ikke fagmessig montert, helt flatt og i plan med utvendig trekledning. Det mangler sålebenksbeslag under vinduene og overdekkesbeslag over vindusrekkene. Manglende beslag og feil montering medfører høy risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen.

- Utvendig - Dører: Ny ytterdør er montert helt flatt og i plan med utvendig trekledning. Det mangler tilstrekkelig overdekningsbeslag over døren og korrekt terskelbeslag under døren. Det er registrert mekanisk svikt i dørbladets tetteløsning, der tettelisten i øvre kant har løsnet fra sporet. Kritisk høy risiko for at slagregn og overvann ledes direkte inn i tettekonstruksjonen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det mangler rekkverk på utvendig inngangsparti/trapp, noe som medfører økt risiko for fallulykker og ikke oppfyller gjeldende krav til sikkerhet.

- Utvendig - Utvendige trapper - 1: Den utvendige trappen opp til inngangspartiet mangler fullstendig rekkverk og håndlist på begge åpne sider.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er registrert ulovlig innkledning av teglsteinspipen med gipsplater og flis/forblending på loftet, samt PVC-materialer/paneler i kjelleren, i strid med brannforskriftene. Regelverket krever at alle fire sider av en teglskorstein skal være fullt synlige for visuell kontroll i alle etasjer. Ildfast plate under peisen er for liten, målt til 25 cm. Pipevanger er ikke synlige.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, med ingen ventilering utover åpning av vindu.

- Våtrom - 1 Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er åpne brudd og mangelfull tetting i overganger mellom gulv og vegg, spesielt rundt rørgjennomføringer hvor det er forsøkt tetting med ekspanderende byggskum. Rommet mangler forskriftsmessig gulvsluk, og avløpsrør er lagt provisorisk og utett over flisene. Manglende og mangelfull tetting medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

- Våtrom - 1 Etasje Bad/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bygningsdelen mangler dokumentasjon, og det er ikke søkt om byggetillatelse hos kommunen. Manglende dokumentasjon og godkjenning medfører økt risiko for at arbeidet ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, samt usikkerhet rundt kvalitet og sikkerhet.

- Kjøkken - Kjeller Kjøkken - Avtrekk: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet. Det er registrert avvik med avtrekk, og kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Mangelfullt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

- Våtrom - Kjeller Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. Avtrekksviften på badet er montert ufagmessig og utilgjengelig bak en kabinettvegg. Det er observert åpne, løse elektriske ledninger/kabler i direkte tilknytning til viften, i strid med forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (NEK 400). Det foreligger en akutt berøringsfare og betydelig risiko for brann eller kortslutning. Forholdet krever umiddelbar utbedring av autorisert elektrofirma.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist tydelig mørk misfarging, fuktskjolder og tørkespor i taktroen av treverk oppe på loftet. Fuktmåleren viser normale verdier per i dag, men misfargingen bekrefter at konstruksjonen har vært eksponert for fukt over lengre perioder. Tidligere eller periodisk vanninnsig fra utsiden på grunn av utett undertakspapp, manglende beslag eller kondensdannelse.

- Utvendig - Vinduer: Utvendig murpuss er lagt helt tett ned på, og overlapper, sidekanten til vindusbeslaget. Feil utførelse og manglende bruk av tetteprofiler/slisse i overgangen mellom pussystemet og blikkenslagerarbeidet. Løsningen kan over tid føre til skjulte fuktskader, frostsprengning i pussen og råte i den underliggende trekonstruksjonen rundt vinduet.

- Innvendig - Overflater: Det er påvist skader på overflater.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, og mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, med et forhøyet fuktnivå på 20,6 % WME. Det registreres lokale mørke misfarginger på overflater i bunnen av konstruksjonen. Et stabilt fuktnivå over 20 % gir risiko for biologisk aktivitet, herunder utvikling av muggsopp og råteskader som kan svekke treverkets bæreevne.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje og det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak.

- Våtrom - Kjeller Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler elastisk fuge i overgangen mellom baderomsplater og gulv. Manglende klaring og elastisk fuge medfører risiko for kapillært fuktoppsug i platens kjerne.

- Våtrom - Kjeller Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det mangler sokkelflis på vegg, og membranen er åpen og synlig. Den åpne oppkanten er ubeskyttet og kan skades ved normal bruk.

- Våtrom - Kjeller Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres, da det ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om uavhengig kontroll, men det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er utført. Sluket og overgangen til membranen kan ikke inspiseres, noe som innebærer risiko for lekkasje i tettesystemet uten at det oppdages.

- Våtrom - Kjeller Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning.

- Kjøkken - 1 Etasje Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering, og avtrekket fra kjøkkenventilatoren er ikke tilfredsstillende.

- Kjøkken - Kjeller Kjøkken - Overflater og innredning: En skapdør lukkes ikke helt igjen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Glidning i skjøter er observert, og det mangler faste klamre på røropplegget. De uortodokse vinklene øker risikoen for at hår, fett og avfall samler seg i svingene.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Det er påvist avvik ved understøttelsen av begge tankene. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller kompenserende løsning fra varmtvannstankene. En av tankene er plassert oppå en tresokkel, og det mangler dryppkar. Sikkerhetsventil er ikke tilgjengelig, montert mot vegg.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke synlige tegn til grunnmursplast langs grunnmuren.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er kledd med Steni-plater og kan derfor ikke inspiseres. Muren er fullstendig utilgjengelig for visuell kontroll fra utsiden, og eventuelle riss eller setningssprekker har ikke blitt vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som gir muligheter for større vannansamlinger.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Våtrom - 1 Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det

allerede er påvist andre avvik i våtsonen, og det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk og rekkverkshøyder: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper, og rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Manglende rekkverk utvendig: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Elektrisk anlegg på våtrom: Avtrekksviften på badet i kjelleren er montert ufagmessig og utilgjengelig bak en kabinettvegg, med åpne, løse elektriske ledninger i direkte tilknytning til viften. Installasjonen er ikke utført i samsvar med forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (NEK 400), og utgjør en akutt berøringsfare og risiko for brann.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Ufaglært arbeid: I 2023 ble alle kloakkrør og rør for kaldt og varmt vann sett over hele huset, og alt rørleggerarbeid ble byttet ut. To dusjer og et boblebad ble installert. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet eller oppgradert.

Pkt. 15: Ufaglært arbeid: I 2023 ble alle kloakkrør og rør for kaldt og varmt vann sett over hele huset, og alt rørleggerarbeid ble byttet ut.

Pkt. 23: Faglært arbeid: I 2018 ble det elektriske anlegget kontrollert og lagt om i hoveddelen. Installasjon i kjellerdelen ble kontrollert og fulgt opp (Gagama Elektro).

Pkt. 26: Vaskerom og terrasse er bygget/endret. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 30: Første etasje er til leie. Utleiedelen er ikke godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 31: Boligen består av flere enheter. Enhetene er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 38: Ufaglært arbeid: I 2023 ble vaskerom og terrasse ferdigstilt.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bygningen har saltaksform. Taktroen er av treverk.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløpsrør av stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har pussede murfasader og andre plater. I 2023 ble det oppført et tilbygg på ca. 16 m².

Vinduer:
Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2011. Tilbygget har PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2022.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør, stål/aluminiums hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Det er et utvendig inngangsparti med trapp og takoverbygg.

Utvendige trapper:
Utvendig er det en strekkmetalltrapp, en trapp av trykkimpregnert materiale, og terrengtrapper i betong og en galvanisert ståltrapp.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde like ovenfor Hammerfest sentrum. Her bor du med gode solforhold og en rolig atmosfære, samtidig som du har gangavstand ned til byens servicetilbud, forretninger og kafeer. Den daglige logistikken er enkel med Baksalen skole og Elvetun barnehage en kort spasertur unna.

For den aktive er plasseringen ideell. Rett i nabolaget ligger Hammerfest stadion og flere idrettshaller, som gir et bredt spekter av treningsmuligheter året rundt. Når fjellet kaller, starter turløypene mot Salen og Tyven like i nærheten, og tar deg raskt ut i flott terreng for både korte og lengre turer.

Hverdagen er praktisk med dagligvarebutikker, Nissen Hammerfest Senter og apotek innenfor en radius på ti til tolv minutter til fots. Bussforbindelsen er også god, med nærmeste busstopp kun et par minutter fra døren. For reiser lengre unna er det kort vei til både flyplassen, hurtigbåt- og hurtigrutekaia.

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
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 13.07.2010. Ferdigattesten er utstedt i henhold til sluttkontroll og dokumentasjon bestående av ferdigbesiktelse datert 24.05.1954, innflyttingstillatelse datert 26.05.1954 og brev datert 26.05.1954. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke dokumentasjon på tilbygget på ca. 16 m² eller svalgang/overbygget inngangsparti. Det foreligger ikke godkjente bygnings tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Elektriske varmekabler på bad/vaskerom, og for øvrig elektrisk oppvarming. Boligen har også mursteinspipe og peis.

Det er registrert avvik ved pipe og ildsted. Teglsteinspipen har ulovlig innkledning på loftet og i kjelleren, og det mangler tilstrekkelig ildfast plate på gulvet under og foran ildstedet.

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.

Boligen selges med løpende leieforhold av en del av boligen.

Boligens areal i kjeller er utleid og fremstår som en egen boenhet. Utleiedelen er ikke søkt godkjent av kommunen, Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet som er i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), vedtatt 19.06.2014. I planen er eiendommen i sin helhet (286 m²) avsatt til boligbebyggelse, nåværende (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 603 249,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 412 995,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Julija Hursika og Andrejs Hursiks

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2697
Dato: 02.11.1950
ÅRLIG AVGIFT NOK 27
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
LÅN AV STATSLÅNEINNRETNING
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2696
Dato: 02.11.1950
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 2,4 % 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 09-06-2026 av TOMM HANSEN i TAT Byggrenovering AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 09.06.2026
- Selgers egenerklæring, datert 13.05.2026
- Kommuneplankart, datert 04.05.2026
- Matrikkelrapport, datert 04.05.2026
- Ferdigattest, datert 13.07.2010
- Kartforretning, datert 20.10.1950
- Festekontrakt, datert 31.10.1950
- Energimerking, datert 23.06.2026
- Grunnkart, datert 04.05.2026
- Målebrev, datert 31.07.1952
- Byggetegninger, datert 17.10.1950
- Nabolagsprofil

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.

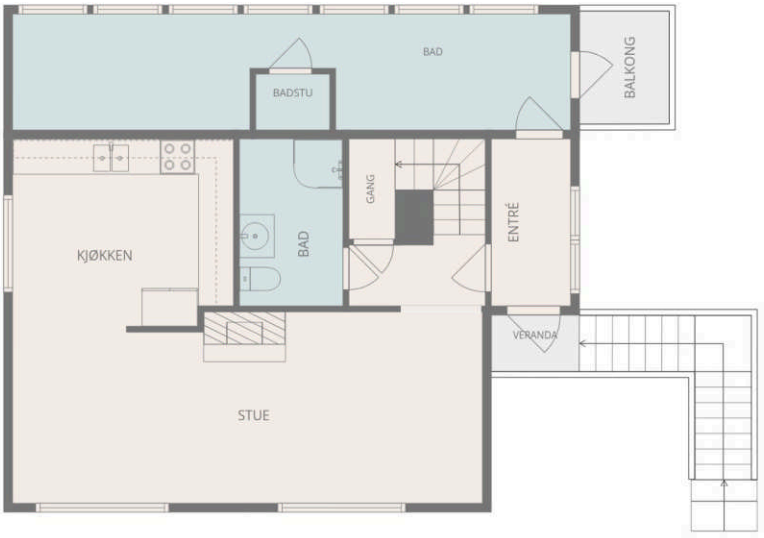
Oppdragsansvarlig
Fred Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 982 39 630
Epost: fred.johansen@em1nn.no

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

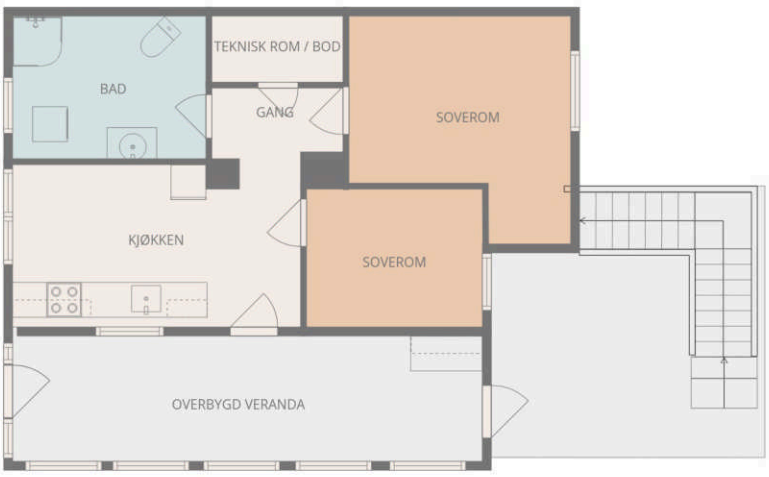
Plantegning



3. etasje



2. etasje



1. etasje

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.









IDRETTSVEIEN 33

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Blåsenborg Linje 31	**3 min** 0.2 km
Hammerfest lufthavn	**6 min**
Alta lufthavn	**1 t 53 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	**8 min** 0.7 km
Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	**4 min** 2.4 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**12 min** 0.8 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**4 min** 2.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	**15 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

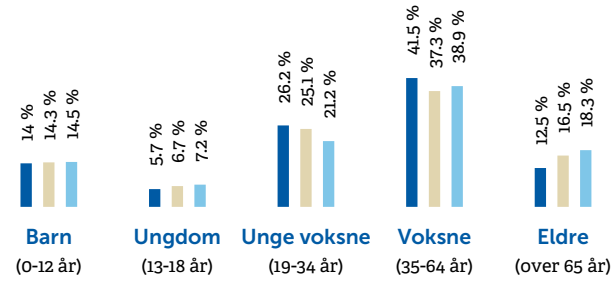
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år) 77 barn	**6 min** 0.6 km
Tyven barnehage (1-5 år) 54 barn	**11 min** 0.9 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	**5 min** 2.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	**7 min** 0.6 km
Coop Prix Strandgata Hammerfest Post i butikk, PostNord	**9 min** 0.8 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. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

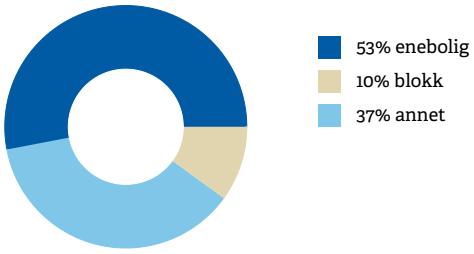
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Hammerfest stadion Fotball, friidrett	**5 min** 0.5 km
idrettsall Nye Baksalen skole Aktivitetshall	**7 min** 0.6 km
Gym1 Hammerfest	**14 min**
Feel24 Hammerfest	**3 min**

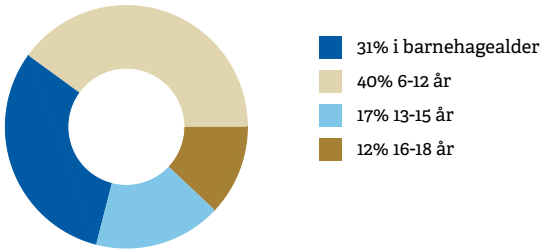
BOLIGMASSE



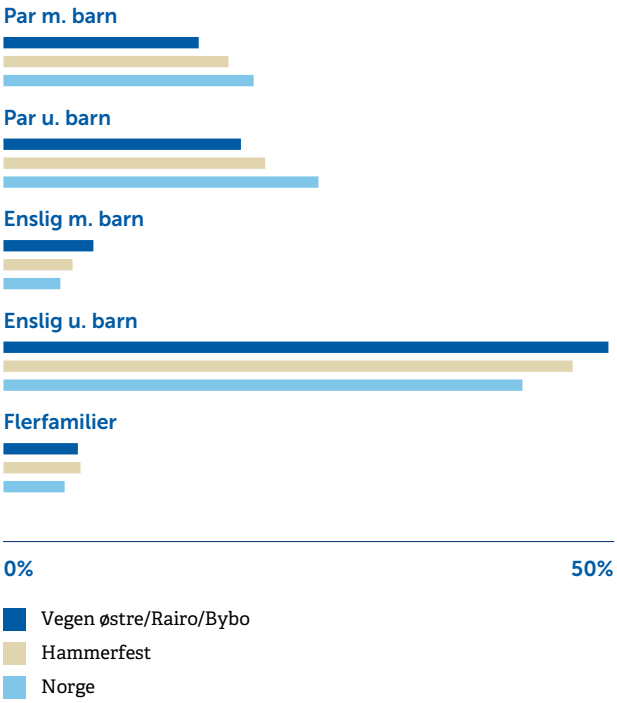
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**12 min**
Apotek 1 Hammerfest	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



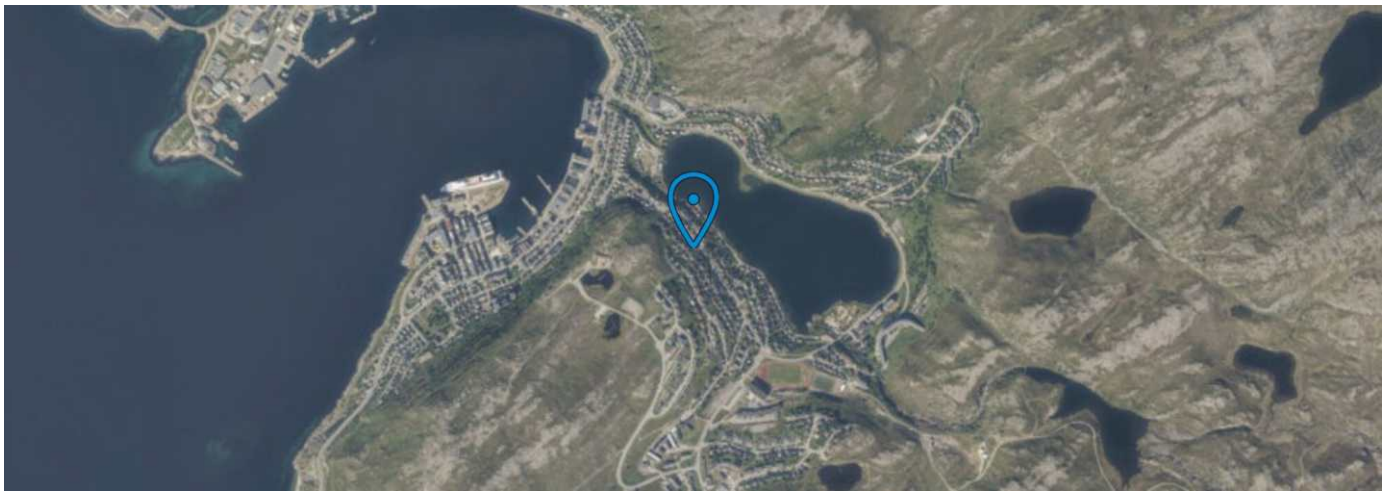
FAMILIESAMMENSETNING

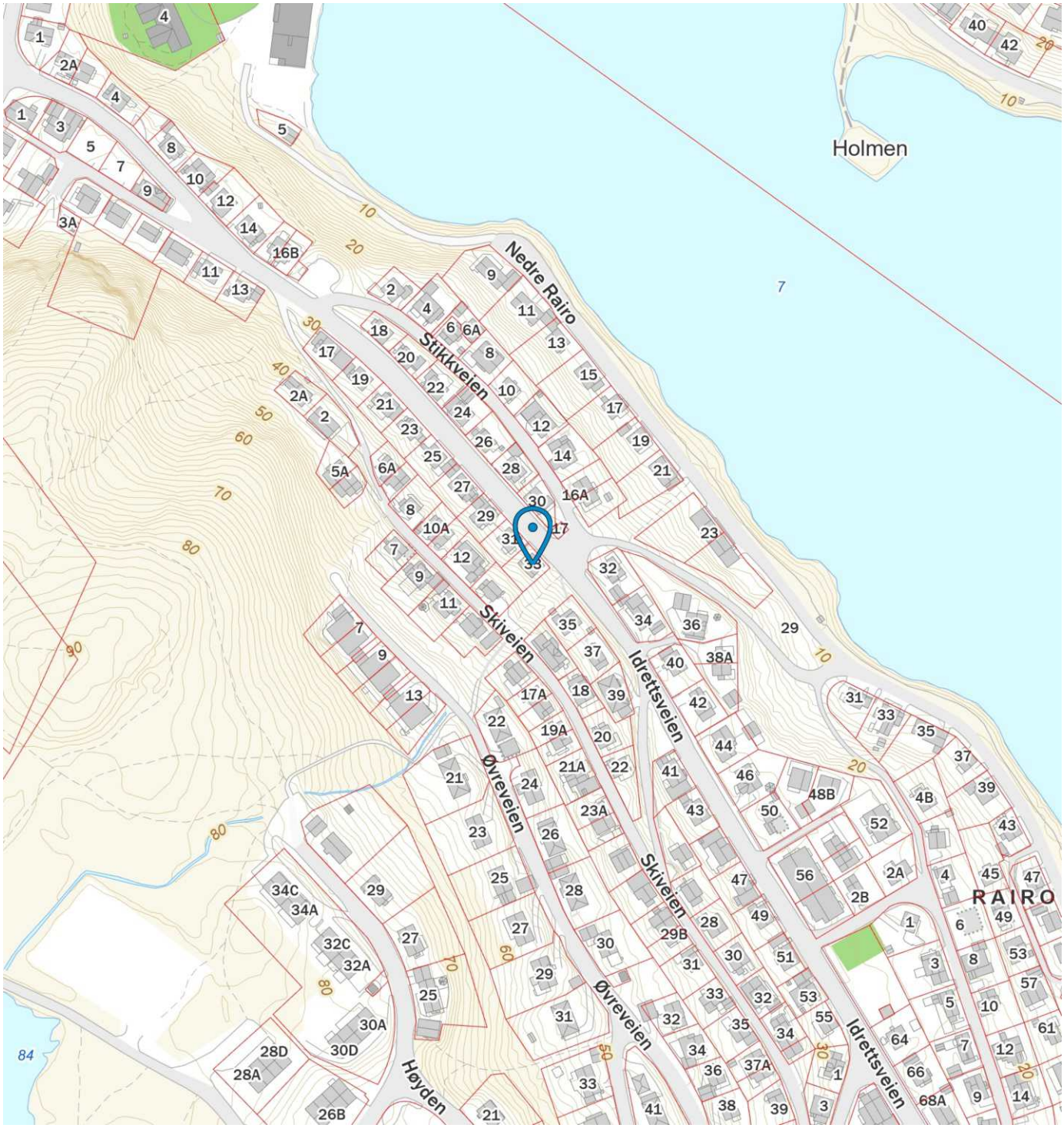


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**24%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**10%**	**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

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 24, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22584-1015 **PropCloud ref nr:** YD5823

Autorisert foretak: TAT BYGGRENOVERING AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tomm Hansen

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.

TAT Byggrenovering AS

Rapportansvarlig

Tomm Hansen
Uavhengig Takstingeniør
Tomm.hansen@ma-bu.no
905 34 353

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.
Boligen framstår med normal elde. Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.
Det ble registrert og avdekket noe omfattende behov for bygningsmessige
strakstiltak, utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Siden taket 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 nedløpsrør av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har pussede murfasader. Fasade/kledning har andre plater.
Saltaksform.
Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. tillbygg bad
Bygningen har malt hovedytterdør, stål/aluminiums hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.
Utvendig inngangsparti / Trapp og takoverbygg
Strekkmetall trapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte og folierte MDF -plater. Innvendige tak har malte plater og folierte MDF-plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet er av betong. Veggene har plater.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette laminatdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger
Det er oppført et tilbygg på ca. 16 m² innredet med bad og vaskerom som ikke er byggeanmeldt eller godkjent av kommunen.
Det foreligger ingen godkjente tegninger, tillatelse eller ferdigattest.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 47 mm..
og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter som er laminert. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent.
Ingen opplysninger om drenering er gitt.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Grunnmur er kledd med steniplater og kan ikke inspiseres.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Det ligger i et skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

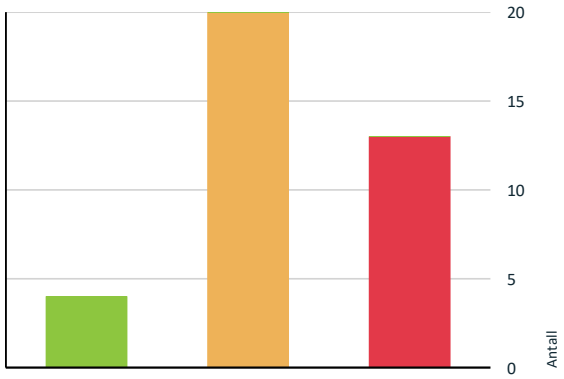
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

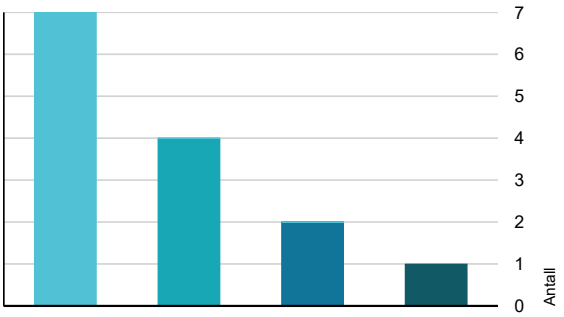
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Tillbygg bad / vaskerom	Tilbygg bad / vaskerom ca 16 m2 NB! ikke byggesøkt kommunen

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er registrert manglende takfotbeslag.
Det er registrert råte på vannbord og er delvis borte.
Det er registrert manglende beslag i overgang mellom tilbyggets pulttak og hovedhusets pussede yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det bør umiddelbart utbedres manglende takfotbeslag og beslag i overgang mellom pulttak og yttervegg for å hindre at regnvann og smeltevann trenger inn i konstruksjonen.

Råteskader på vannbord bør skiftes for å unngå ytterligere fuktskader og redusert bæreevne.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det høy risiko for omfattende vanninntrenging, råteskader og svekkelse av den bærende trekonstruksjonen, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Forholdet kan medføre fukt- og råteskader i både takkonstruksjonen, bjelkelaget og selve veggen under overgangen om forholdet vedvarer.

Det anbefales å montere et godkjent overgangsbeslag (veggbeslag) med tilstrekkelig oppbrett bak kledningen og utover taktekkingen for å sikre en varig og vanntett overgang. Arbeidet bør utføres av tømrer eller blikkenslager.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser råten vannbord.



Bildet viser manglende beslag vegg / tak på tilbygg.



Bildet viser tak baksiden.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det mangler takfotbeslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader på takkonstruksjonen og ved grunnmur.
Smeltevann, slagregn og snø som hoper seg opp i rennen, vil finne veien bak takrennen. Vannet vil trekke direkte inn i undertaket, takfoten og bjelkeendene.
Takrennen har en ikke-fagmessig utbedring der en skjøt er forsøkt tettet med teip.
Det mangler forskriftsmessig tettebeslag i overgangen der takflaten møter veggkonstruksjonen.
Regnvann, slagregn og snøsmelting vil renne rett ned langs veggflaten og trenge direkte inn i den åpne skjøten mellom tak og vegg, i stedet for å bli ledet trygt ut på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Over tid kan dette føre til råteskader i takkonstruksjonen, gesimsen og forkantbordene.
Det må monteres forskriftsmessig takfotbeslag som leder alt overvann trygt ut i takrennen. Den provisoriske teipløsningen på takrennen må utbedres fagmessig av blikkenslager eller tømrer.
Forholdet kan medføre fukt- og råteskader i både takkonstruksjonen, bjelkelaget og selve veggen under overgangen om forholdet vedvarer.
Det anbefales å montere et godkjent overgangsbeslag (veggbeslag) med tilstrekkelig oppbrett bak kledningen og utover taktekkingen for å sikre en varig og vanntett overgang. Arbeidet bør utføres av tømrer eller blikkenslager.

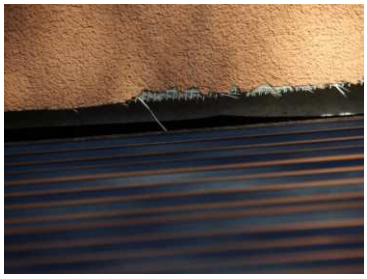
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bildet viser vannbord er råtten og delvis borte.



Bildet viser overgang tak og vegg.



Bildet viser overgang tak og vegg.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har pussede murfasader. Fasade/kledning har andre plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det mangler forskriftsmessig sokkellist (startslist) med dryppnese i overgangen mellom den pussede fasaden og den underliggende betonggrunnmuren.

Ved "puss på isolasjon" fjernes den tradisjonelle luftingen bak kledningen. Uten en mekanisk sokkellist i bunnen avsluttes puss- og isolasjonssystemet ubeskyttet. Slagregn og overflatevann som renner ned fasaden vil ikke bli kastet vekk fra bygningskroppen, men kan trekke suges opp inn under isolasjonen og legge seg i konstruksjonen.

Det er registrert en meget ufagmessig utførelse der et nedløpsrør er slisset direkte inn i det utvendige puss- og isolasjonssystemet.

Puss på isolasjon (ETICS) er avhengig av en fullstendig ubrutt og vanntett overflate for å fungere. Ved å kutte opp pussen og armeringen, har man punktert værhuden. Byggeskum er ikke UV-bestandig, det vil brytes ned av sollys, og det er ikke vanntett – det fungerer over tid som en svamp som trekker til seg vann.

Utvendig puss- og isolasjonssystem i vindussmyget er avsluttet direkte nede på vannbrettbeslaget. Det mangler forskriftsmessig klaring, tettebånd og mekanisk avslutning i overgangen.

Puss og isolasjon skal aldri ligge i direkte kontakt med et vannbrett. Det skal være en fysisk klaring (avstand) på minimum 10–15 mm i underkant av pussen, og avslutningen skal skje mot et egnet spor eller en tetningsprofil med ekspanderende fugebånd. Slik det er utført nå, vil vannbrettet lede vann og snøsmelting rett inn under pusslagets kant i stedet for bort fra veggen.

Konsekvens/tiltak

• De påviste skader må utbedres.

Stor risiko for skjulte råteskader i bindingsverkets bunnsvill og fuktvandring inn i etasjeskillet. Det er også fare for frostsprengning og avskalling i pusslagets nedre kant over tid.

Det bør ettermonteres en egnet sokkellist/dryppnese eller etableres beslag som sikrer en mekanisk og vanntett avslutning i underkant av isolasjonen, for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader.

Nedløpsrøret må fjernes fra selve veggen og monteres på utsiden av fasaden med godkjente rørklamre. Det skadede puss- og isolasjonssystemet må skjæres rent, reisoleres og pusses på nytt med overlapping av armeringsnett for å gjenopprette en tett værhud. Det anbefales å foreta fuktmåling av bindingsverket bak slissen.

Overgangen ved vindussmyget anbefales utbedret fagmessig av tømrer/murer. Puss og isolasjon i underkant av vindussmyget må skjæres forsiktig opp for å etablere korrekt klaring til vannbrettet. Overgangen må tettes på nytt ved bruk av godkjente tetteprofiler og ekspanderende fugebånd som sikrer en elastisk og vanntett skjøt. Det anbefales å utføre fuktmåling i bjelkelag/veggkonstruksjon under vinduet fra innsiden.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være stor risiko for omfattende råteskader, fuktproblemer og totalhavari av pussystemet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser nedløpsrør slisset inn i murpuss.



Bildet viser manglende sokkellist / sartlist.



Bildet viser manglende pussarbeid.



Bildet viser feil utførelse mot vannbrett.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltaksform.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist tydelig mørk misfarging, fuktskjolder og tørkespor i taktroen av treverk oppe på loftet

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tidligere eller periodisk vanninnsig fra utsiden på grunn av utett undertakspapp, manglende beslag eller kondensdannelse.
Fare for oppblomstring av svertesopp og mugg hvis treverket igjen blir utsatt for fuktbelastning over tid.
Fuktmåleren viser normale verdier per i dag (ingen akutt pågående lekkasje på måletidspunktet), men misfargingen bekrefter at konstruksjonen har vært eksponert for fukt over lengre perioder.
Området må holdes under regelmessig oppsyn, spesielt ved kraftig slagregn og snøsmelting.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmåling med normale verier.



Bildet viser misfarged taktro.



Bildet viser fuktmåling med normale verier.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC-vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig murpuss er lagt helt tett ned på, og overlapper, sidekanten til vindusbeslaget.
Feil utførelse og manglende bruk av tetteprofiler/slisse i overgangen mellom pussystemet og blikkenslagerarbeidet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Løsningen kan over tid føre til skjulte fuktskader, frostsprengning i pussen og råte i den underliggende trekonstruksjonen rundt vinduet.

Det bør etableres en mekanisk spalte eller omlegg mellom puss og beslag for å hindre oppfukting og sikre tilstrekkelig uttørking, slik at risiko for fuktskader og konstruksjonsskader reduseres.



Bildet viser puss mot vindusbrett.



Bildet viser puss mot vindusbrett.

TG 3 Vinduer - 1

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. tillbygg bad

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduene er ikke fagmessig montert, helt flatt og i plan med utvendig trekledning. Det mangler sålebenksbeslag under vinduene og overdekkesbeslag over vindusrekkene.
Vindusmonteringen er ikke utført fagmessig. Gjelder også vindu i untder etasjen,

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres sålebenksbeslag under vinduene og overdekkesbeslag over vindusrekkene, samt utbedres slik at vinduene får korrekt innsettingsdetalj.

Manglende beslag og feil montering medfører høy risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte fuktskader og råte i bindingsverk, svill og isolasjon rundt vinduene.

Det anbefales at arbeidet utføres av fagperson for å sikre varig og forskriftsmessig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser feilmontert vinduer jamt med panelet.



Bildet viser feilmontert vinduer jamt med panelet.



Bildet viser vindu under etasje.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, stål/aluminiums hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Ny ytterdør er montert helt flatt og i plan med utvendig trekledning.
Det mangler tilstrekkelig overdekningsbeslag over døren, samt korrekt utført terskelbeslag/sålebenksbeslag under døren.
Monteringen er ikke utført fagmessig
Det er registrert mekanisk svikt i dørbladets tetteløsning. Tettelisten i øvre kant har løsnet fra sporet

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kritisk høy risiko for at slagregn og overvann fra fasaden, samt smeltevann fra dørterskel/gulvoverflate, ledes direkte inn i tettekonstruksjonen i stedet for å avvises mekanisk på utsiden. Løsningen bryter med prinsippet om tolags tetting, noe som gir stor fare for skjulte fuktskader, oppsug og råte i bindingsverk, svill og underliggende bjelkelag/gulvkonstruksjon.

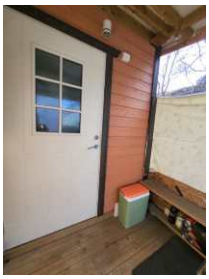
Det må ettermonteres godkjent toppbeslag over døren og et robust terskelbeslag under døren i samsvar med SINTEF-anvisningene. Beslagene må ha tilstrekkelig oppkant, utstikk og dryppnese, og alle overganger må tettes fagmessig.

Monteringen er ikke utført fagmessig, noe som øker risikoen for redusert kvalitet, manglende dokumentasjon og fremtidige skjulte skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Det er høy risiko for trekk (luftlekkasje), energitap og innsig av slagregn/fuktighet i dørkonstruksjonen og tilstøtende omramming. Manglende tetting reduserer dørens isolasjonsevne, øker faren for innvendig kondensdannelse på kalde aluminiumsoverflater, og kan føre til lokale fuktskader på innvendige lister eller gulv.

Tettelisten må enten presses på plass i sporet igjen (hvis den er intakt) eller skiftes ut med en ny, original tetteliste tilpasset aluminiumsprofilen for å gjenopprette full tetthet i lukket stilling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser feil innsetting av ytterdør.



Bildet viser løs pakning ytterdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utvendig inngangsparti / Trapp og takoverbygg

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler rekkverk på utvendig inngangsparti/trapp, noe som medfører økt risiko for fallulykker og ikke oppfyller gjeldende krav til sikkerhet.
Meget høy risiko for fallulykker og personskader på grunn av manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Inngangspartiet må prosjekteres og ferdigstilles fagmessig. Det må omgående monteres forskriftsmessig rekkverk (minimum 90 cm høyde på trapp, 100 cm på repos i henhold til TEK17). Bærekonstruksjonen/fundamenteringen må kontrolleres og forsterkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende rekkverk repo.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Strekkmetall trapp.



Bidet viser trapp av strekk metall.

TG 3 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp av trykkimpregnert matriale.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Den utvendige trappen opp til inngangspartiet mangler fullstendig rekkverk og håndlist på begge åpne sider.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må omgående monteres forskriftsmessig rekkverk og håndlist på begge åpne sider for å oppfylle sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Manglende rekkverk og håndlist utgjør en kritisk og umiddelbar fare for fallulykker og alvorlige personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet vier manglende rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte og folierte MDF-plater. Innvendige tak har malte plater og folierte MDF-plater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

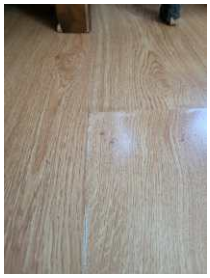
Skadene bør utbedres for å gjenopprette overflatenes estetiske og bruksmessige kvalitet.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på materialene.



Bidet viser skade på gulv.



Bildet viser skade i himling.



Bildet viser oppsvulmet laminat gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Slike tiltak vil sjelden være økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.
Dersom gulvbelegg skal skiftes, må underlaget rettes opp for å unngå oppsprekking og knirk.
Skjevheter bør holdes under oppsikt, da de kan utvikle seg over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

• Pipevanger er ikke synlige.

• Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Det er registrert ulovlig innkledning av teglsteinspipen. Pipen er kledd inn med gipsplater og flis/forblending på loftet, samt PVC-materialer/paneler i kjelleren. Dette er i strid med brannforskriftene, NS 3424 (tilstandsvurdering), samt SINTEF Byggforskserien 552.411 og 752.115. Regelverket krever at alle fire sider av en teglskorstein skal være fullt synlige for visuell kontroll og ettersyn i alle etasjer.

Det er registrert at ildfast plate under peis er for liten, målt til 25 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

• Andre tiltak:

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må gjennomføres tiltak for å fjerne innkledningen slik at alle fire sider av pipen blir fullt synlige for inspeksjon og vedlikehold, i tråd med gjeldende regelverk.

Ildfast plate med tilstrekkelig størrelse må monteres foran ildstedet.

Konsekvensen av manglende tilgjengelighet er at skjulte skader eller brannfarlige forhold ikke kan oppdages eller utbedres, noe som medfører økt risiko for brann og redusert sikkerhet i boligen. For liten ildfast plate øker risikoen for antennelse av gulv og brannspredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser pipe innkledd med pvc og mangler gnistfang på gulv.



Bildet viser for liten gnistang på gulv.



Bildet viser innkledd pipe på loft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er foretatt kontroll og fuktindikasjonsmåling via en åpning/hulltaking nederst i utlektet veggkonstruksjon mot grunn. Målingen i treverket dokumenterer et forhøyet fuktnivå på 20,6 % WME. Det registreres også lokale mørke misfarginger på overflater i bunnen av konstruksjonen.
Et stabilt fuktnivå over 20 % gir akutt risiko for biologisk aktivitet. Dette betyr rask utvikling av helseskadelig muggsopp, spredning av sporer til inneluften, og pågående råteskader som over tid vil bryte ned og svekke treverkets mekaniske bæreevne i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det høye fuktnivået må utbedres umiddelbart for å hindre utvikling av muggsopp og råteskader, som kan forringe inneklimaet og svekke konstruksjonens bæreevne.
Videre undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblemet, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå ytterligere skader.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktmåling i vegg rom under grunn.



Bildet viser hull takin i vegg under grunn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og slette laminatdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å utbedre slitasje, slik at videre forringelse og funksjonssvikt unngås.



Bildet viser missfarging.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det er åpne brudd og mangelfull tetting i overganger mellom gulv og vegg, spesielt rundt rørgjennomføringer hvor det er forsøkt tetting med ekspanderende byggskum.
Rommet mangler forskriftsmessig gulvsluk, og avløpsrør er lagt provisorisk og utett over flisene.

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt og avløp.

Manglende og mangelfull tetting, samt provisoriske løsninger, medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales at arbeidet utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Hulltaking er ikke utført da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av våtrommet for å avdekke eventuelle skjulte skader, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger
Det er oppført et tilbygg på ca. 16 m² innredet med bad og vaskerom som ikke er byggeanmeldt eller godkjent av kommunen. Det foreligger ingen godkjente tegninger, tillatelse eller ferdigattest.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

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

Bygningsdelen mangler dokumentasjon, og det er ikke søkt om byggetillatelse hos kommunen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes nødvendig dokumentasjon og søkes om godkjenning hos kommunen for tilbygget.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og godkjenning er økt risiko for at arbeidet ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, samt usikkerhet rundt kvalitet og sikkerhet. Dette kan medføre pålegg om utbedring eller riving fra kommunen, samt redusert verdi og omsetningsmulighet for eiendommen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser ikke byggemeldt bad

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det mangler elastisk fuge i overgangen mellom baderomsplater og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende klaring og elastisk fuge i underkant av baderomsplater medfører stor risiko for kapillært fuktoppsug i platens kjerne.
Dette vil over tid føre til svelling, delaminering av overflaten og utvikling av mugg/råteskader i den bakenforliggende konstruksjonen
For å lukke avviket må overgangen mellom baderomsplater og gulv/sokkelflis utbedres i henhold til gjeldende monteringsanvisning.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser manglende silikonfuge underkant plater

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 47 mm..

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at det mangler sokkelflis på vegg, og at membranen er åpen og synlig.
Den åpne oppkanten (membranen) er helt ubeskyttet. Ved vanlig bruk, som støvsuging eller vasking av gulvet, er det stor risiko for at membranen kan bli skadet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Åpen og synlig membran kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, noe som øker risikoen for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å monteres sokkelflis eller en egnet, vanntett sokkelprofil for å beskytte membranoppkanten mot mekanisk belastning og fukt. Før montering må membranen kontrolleres for eventuelle eksisterende skader. Overgangen mellom baderomsplatene og den nye sokkelen må avsluttes med en elastisk våtromsfuge i henhold til gjeldende monteringsanvisning for å sikre en lukket og kapillærbrytende overgang.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser manglende sokkel fliser.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Siden sluket og overgangen til membranen (klemringen) ikke kan inspiseres, kan det oppstå en lekkasje i tettesystemet uten at det oppdages før skaden har spredd seg til etasjeskillet eller tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og uavhengig kontroll. Dusjkabinettet må flyttes eller demonteres slik at sluket blir tilgjengelig for inspeksjon, kontroll av klemring og nødvendig renhold.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for at membran og tettesjikt kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



Bildet viser kabinett over sluk, er ikke mulig å inspisere sluk og membran.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Skader på innredning kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Bildet viser skade på innrednings front.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Avtrekksviften på badet er montert ufagmessig og utilgjengelig bak en kabinettvegg. Det er observert åpne, løse elektriske ledninger/kabler i direkte tilknytning til viften.
Installasjonen er ikke utført i samsvar med forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (NEK 400). Åpne elektriske koblinger er strengt forbudt på våtrom på grunn av den høye luftfuktigheten og faren for elektrisk støt/kortslutning. At viften i tillegg er innebygd og utilgjengelig for nødvendig renhold, øker faren for overoppheting og brann som følge av støvansamling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Det foreligger en akutt berøringsfare og betydelig risiko for brann eller kortslutning i våtrommet. Siden viften er blokkert, vil også rommets generelle avtrekk og ventilasjonsfunksjon være sterkt nedsatt, noe som øker fuktbelastningen på overflatene.
Forholdet krever umiddelbar utbedring av autorisert elektrofirma. Strømmen til viften bør frakobles inntil anlegget er kontrollert og installasjonen er reetablert på en forskriftsmessig, trygg og tilgjengelig måte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser avtrekksvifte bak kabinett med åpne ledninger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter som er laminert. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser kjøkkeninnredning.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenventilatoren. Dette kan medføre redusert luftkvalitet og luktproblemer i kjøkkenet. Utbedring anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og avtrekk på kjøkkenet for å sikre god luftkvalitet og forhindre luktproblemer.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skapdøren lukkes ikke helt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skapdøren bør justeres for å sikre korrekt lukking, slik at ytterligere slitasje og mulig skade på innredningen unngås.



Bildet viser skapdør , må justeres.

KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke tilfredstillende avtrekk.

Konsekvens/tiltak
- Ventilatoren må skiftes.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Avtrekket bør utbedres slik at det oppnås tilfredsstillende ventilasjon. Mangelfullt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bildet viser ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på anlegget. Det anbefales at anlegget vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.



Bildet viser rør i rør skap.



Bildet viser manglende klamring vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Glidning i skjøter er observert, og det mangler faste klamre på røropplegget. De uortodokse vinklene øker risikoen for at hår, fett og avfall samler seg i svingene, noe som kan føre til tette rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer, tette rør og fremtidige skader på bygningskonstruksjonen. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risikoen for skjulte feil.



Bildet viser avløpsrør.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen er plassert oppå en tresokkel, noe som ikke er en tilfredsstillende understøttelse i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende understøttelse og avrenning eller lekkasjesikring for varmtvannstanken, i henhold til gjeldende krav.

Manglende understøttelse og avrenning medfører økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje, samt fare for at sokkelen kan svikte over tid.



Bildet viser brederen montert på tre sokkel, mangler dryppkar.

TG 2 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent type grunnet ikke tilgjengelig for inspeksjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er avvik:

Det er ikke montert drypkarr. Sikkerhetsventil er ikke tiljenngelig, montert mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Det anbefales å etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring, for eksempel dryppkar, under varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje.

Sikkerhetsventil anbefales å gjøres tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold, da utilgjengelig plassering kan føre til at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for skader på bygningskonstruksjonen.



Bildet viser breder 2 til venstre.



Bildet viser breder 2 til venstre.

Elektrisk anlegg

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

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

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Kontrollert og omlegging av hele innstalasjonen i hoved leiligheten. Kontroll og oppfølging av innstalasjon i kjellerleiligheten. Utført av Gagame Elektro. opplysning i fra egenerklerings skjema

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er påvist grove og direkte livsfarlige feil ved den elektriske installasjonen på våtrom (åpne strømkabler ved avtrekksvifte). . Det foreligger en reell fare for berøring, kortslutning og brann.
    Det gis en klar anbefaling om at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av autorisert elektroinstallatør eller det lokale eltilsyn (DLE) før overtagelse, for å kartlegge det totale omfanget av ulovlige installasjoner i boligen.

Generell kommentar

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Anbefaler generelt en gjennomgang av det elektriske anlegget med en autorisert elektriker da takstmann ikke har fagkunnskap på området.



Bildet viser sikrings skap under etasje.



Bildet viser sikrings skap hovedhus.



Bildet vise åpne ledninger på vifte bek kabinett.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenering er gitt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlige tegn til grunnmursplast langs grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det anbefales å fremskaffes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på dreneringen er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til råte, mugg og dårlig inneklima.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke tilstanden og eventuelt behov for utbedring.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Grunnmur er kledd med steniplater og kan ikke inspiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren er kledd med Steni-plater og kan derfor ikke inspiseres.
Muren er fullstendig utilgjengelig for visuell kontroll fra utsiden. Konstruksjonens overflate, eventuelle riss eller setningssprekker har derfor ikke blitt vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Strukturelle svakheter eller sprekker i betongen vil forbli skjulte bak platene og vil ikke oppdages fra utsiden.
Det anbefales å overvåke konstruksjonen og utføre jevnlige visuelle kontroller og fuktmålinger fra innsiden av muren, for å redusere risikoen for at eventuelle skader utvikler seg uoppdaget.
Manglende inspeksjonsmulighet fra utsiden medfører økt usikkerhet om tilstanden til grunnmuren, og det kan være behov for ytterligere undersøkelser dersom det oppdages symptomer på skade.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ligger i et skrånende terreng.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrenget anbefales å justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen, eventuelt suppleres med dreneringstiltak som avskjæringsgrøft.
Dette bør gjøres for å hindre at overflatevann ledes inn mot muren, noe som kan føre til fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Avtrekksviften på badet er montert ufagmessig og utilgjengelig bak en kabinettvegg. Det er observert åpne, løse elektriske ledninger/kabler i direkte tilknytning til viften.
Installasjonen er ikke utført i samsvar med forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (NEK 400). Åpne elektriske koblinger er strengt forbudt på våtrom på grunn av den høye luftfuktigheten og faren for elektrisk støt/kortslutning. At viften i tillegg er innebygd og utilgjengelig for nødvendig renhold, øker faren for overoppheting og brann som følge av støvansamling.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyder og åpninger anbefales å utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, og det anbefales å monteres rekkverk på utvendige trapper samt håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Det foreligger en akutt berøringsfare og betydelig risiko for brann eller kortslutning i våtrommet. Siden viften er blokkert, vil også rommets generelle avtrekk og ventilasjonsfunksjon være sterkt nedsatt, noe som øker fuktbelastningen på overflatene.
Forholdet krever umiddelbar utbedring av autorisert elektrofirma. Strømmen til viften bør frakobles inntil anlegget er kontrollert og installasjonen er reetablert på en forskriftsmessig, trygg og tilgjengelig måte.

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

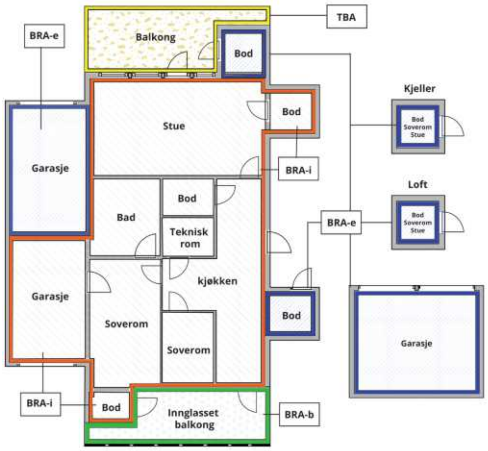
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	43			43		5	48
1 Etasje	59			59			59
Kjeller	41		12	53			53
SUM	**143**		**12**			**5**	**160**
SUM BRA	**155**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang 1, gang 2		
1 Etasje	Entré, trapperom, bad, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
Kjeller	Kjøkken, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, svalgang.		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TILLBYGG BAD/VASKEROM FRA 2023.

-Det foreligger ingen byggetegninger, rammetillatelse eller ferdigattest fra kommunen for tilbygget på ca. 16 m2. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på de utførte arbeidene.
-Tilbygget er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, men er oppført uten søknad og godkjenning. Bygget er i juridisk forstand ulovlig oppført, og det foreligger brudd på offentligrettslige forskrifter.
-Ny eier overtar det fulle juridiske og økonomiske ansvaret for forholdet. Kommunen kan kreve at tilbygget enten omsøkes og ettergodkjennes (noe som kan kreve kostbare tekniske utbedringer for å oppfylle kravene), eller i verste fall rives og tilbakeføres.
-Det anbefales å sende inn en søknad om ettergodkjenning av tiltaket til kommunen. Før innsending må det innhentes fagfolk til å kontrollere om konstruksjonen og våtrommet oppfyller de tekniske kravene (TEK).

KJELLER LEILIGHET
-Underetasjen er innredet som en selvstendig leilighet. Innvendig trapp mellom hovedplan og underetasje er demontert og lukket, og underetasjen har i dag egen separat inngang. Det foreligger ingen dokumentasjon, godkjente byggetegninger eller ferdigattest fra kommunen for opprettelse av ny boenhet/bruksendring.
-Etablering av en separat boenhet og fjerning av innvendig forbindelse er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Uten kommunal godkjenning er leiligheten ulovlig etablert og kan juridisk sett ikke leies ut eller benyttes som en selvstendig boenhet.
-Ny eier overtar full risiko og ansvar for det ulovlige forholdet. Kommunen kan kreve at utleien opphører, og at leiligheten enten omsøkes for ettergodkjenning (noe som ofte krever kostbare tekniske oppgraderinger for å oppfylle brann-, rømnings- og takhøydekrav) eller at den innvendige trappen må reetableres.
-Det anbefales å undersøke status hos kommunen (byggesaksavdelingen). Dersom den ikke er godkjent, må det leies inn fagfolk til å prosjektere en søknad om ettergodkjenning

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Tomm Hansen	Takstingeniør
	Tomm Hansen	Takstingeniør
	Julija Hursika	Kunde
	Fred Johansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	78		0	286.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Idrettsveien 33

Hjemmelshaver

Hursiks Andrejs, Hursika Julija, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde like ovenfor Hammerfest sentrum. Området preges av lavhusbebyggelse og har gode sol- og lysforhold.Det er kort vei og gangavstand ned til Hammerfest sentrum, som tilbyr et komplett utvalg av servicetilbud, forretninger, kjøpesenter, kafeer og offentlige kontorer. Eiendommen ligger barnevennlig til med trygg adkomstvei til nærliggende barnehager og skoler som baktal skole, breilia skole. Svært god nærhet til idretts- og aktivitetsanlegg, med umiddelbar nærhet til Hammerfest stadion og idrettshaller. Det er i tillegg kort avstand til etablerte turområder og turløyper i Salen og opp mot Tyven. Gode bussforbindelser i nærområdet, samt kort vei til hurtigbåt- og hurtigrutekaia.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning vai privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Eiendommen ligger i et sterkt skrånende terreng, hvor det er registrert et direkte bakfall fra høyere liggende terreng ned mot langveggen på tilbygget. Tomten er opparbeidet med naturtomt og beplantning tett opp mot bygningsmassen. Mot offentlig vei er tomten sikret med en eldre støttemur i betong med tilhørende tregjerde. Adkomst på tomten skjer via utvendige terrengtrapper i betong og en galvanisert ståltrapp.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Idrettsveien 33 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 78
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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.

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Hursiks, Andrejs
13.05.2026
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

Andrejs Hursiks

Boligen

Idrettsveien 33
9603 Hammerfest

5603-24/78/0/0

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Alle kloakkrør og rør for kaldt og varmt vann ble sett over hele huset, og alt rørleggerarbeid ble også byttet ut. To dusjer og et boblebad er installert.

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?
- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Alle kloakkrør og rør for kaldt og varmt vann ble sett over hele huset, og alt rørleggerarbeid ble også byttet ut.

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?: 2018

Firmanavn: Gagama Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll og omlegging av hele installasjonen i hoved leiligheten.Kontroll og oppfølging av installasjon i kjellerleilighet.

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?

• **Ja**

Vaskerom og terrasse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **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?

• **Ja**

Første etasje er til leie.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vaskerom og terrasse.

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

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

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

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

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

Generelt

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom og terrasse.

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

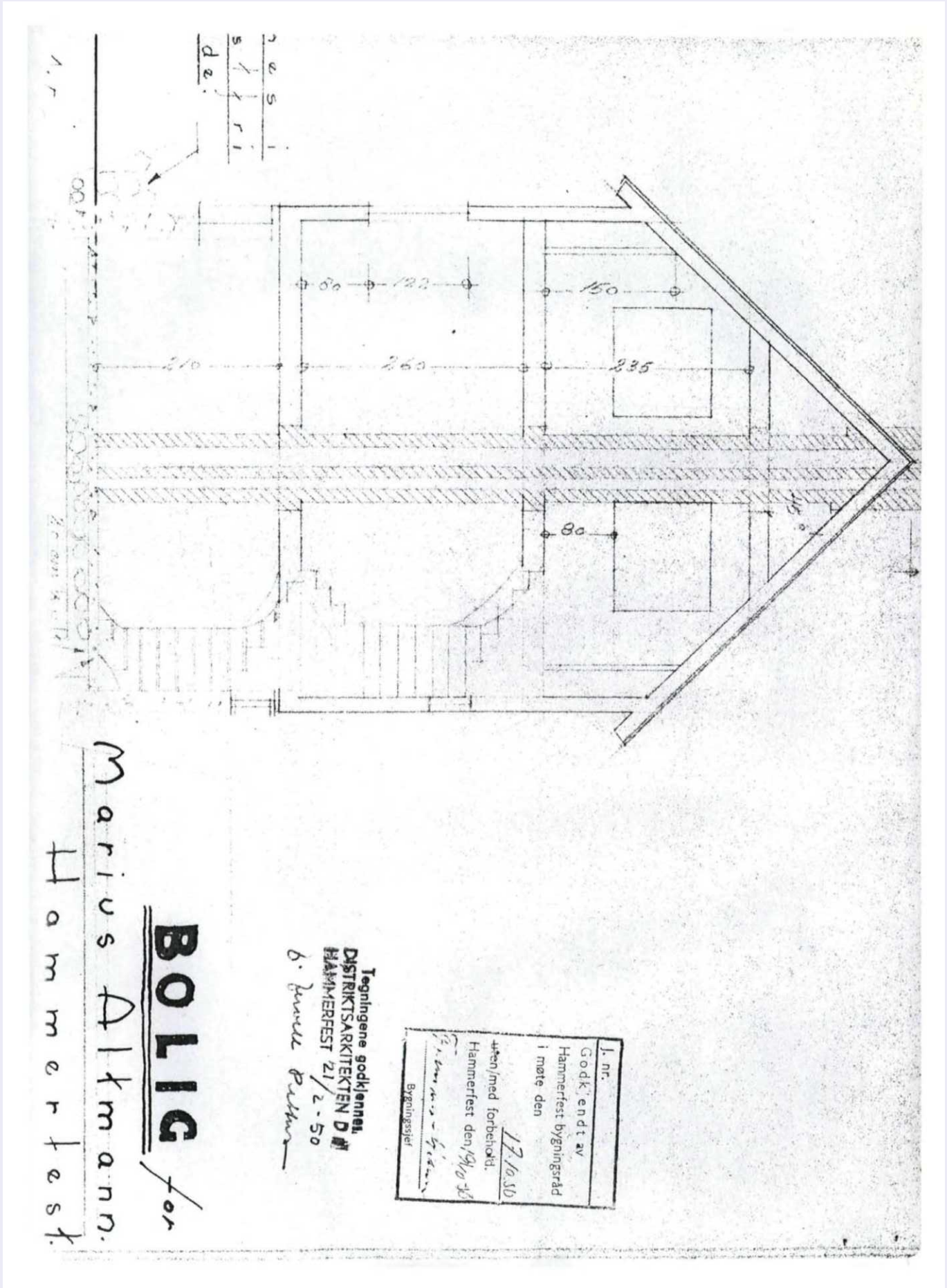
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

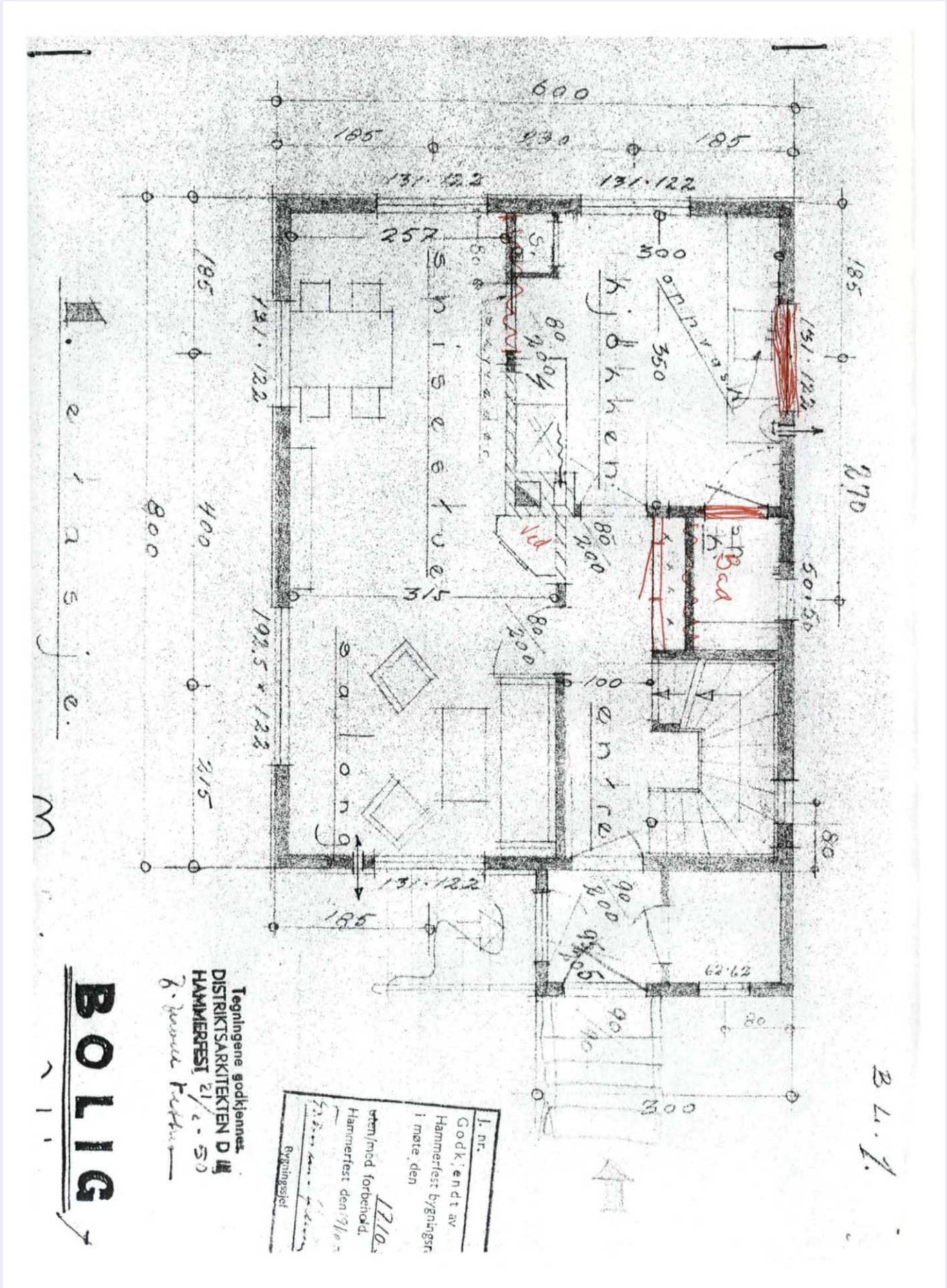
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

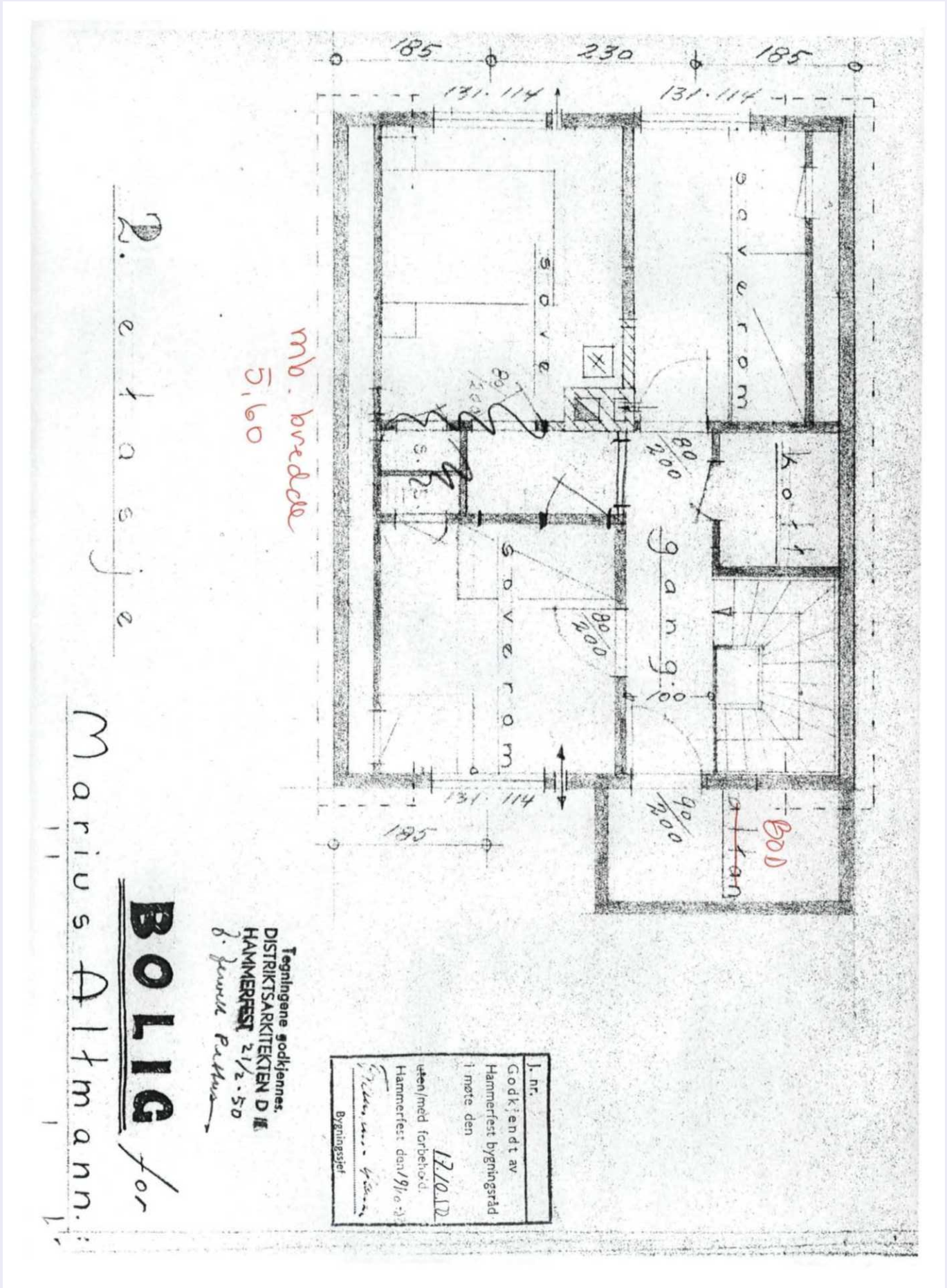
Vedlegg


BOLIG for
Morius Thomassen
Tegningene godkjennes
DISTRIKTSARKITEKTEN D
HAMMERFEST 21/2-50
J. nr.
Godkjendt av
Hammerfest byggingsråd
i møte den
17/10 50
uten/med forbehold.
Hammerfest den
Byggingssjef
150
235
80

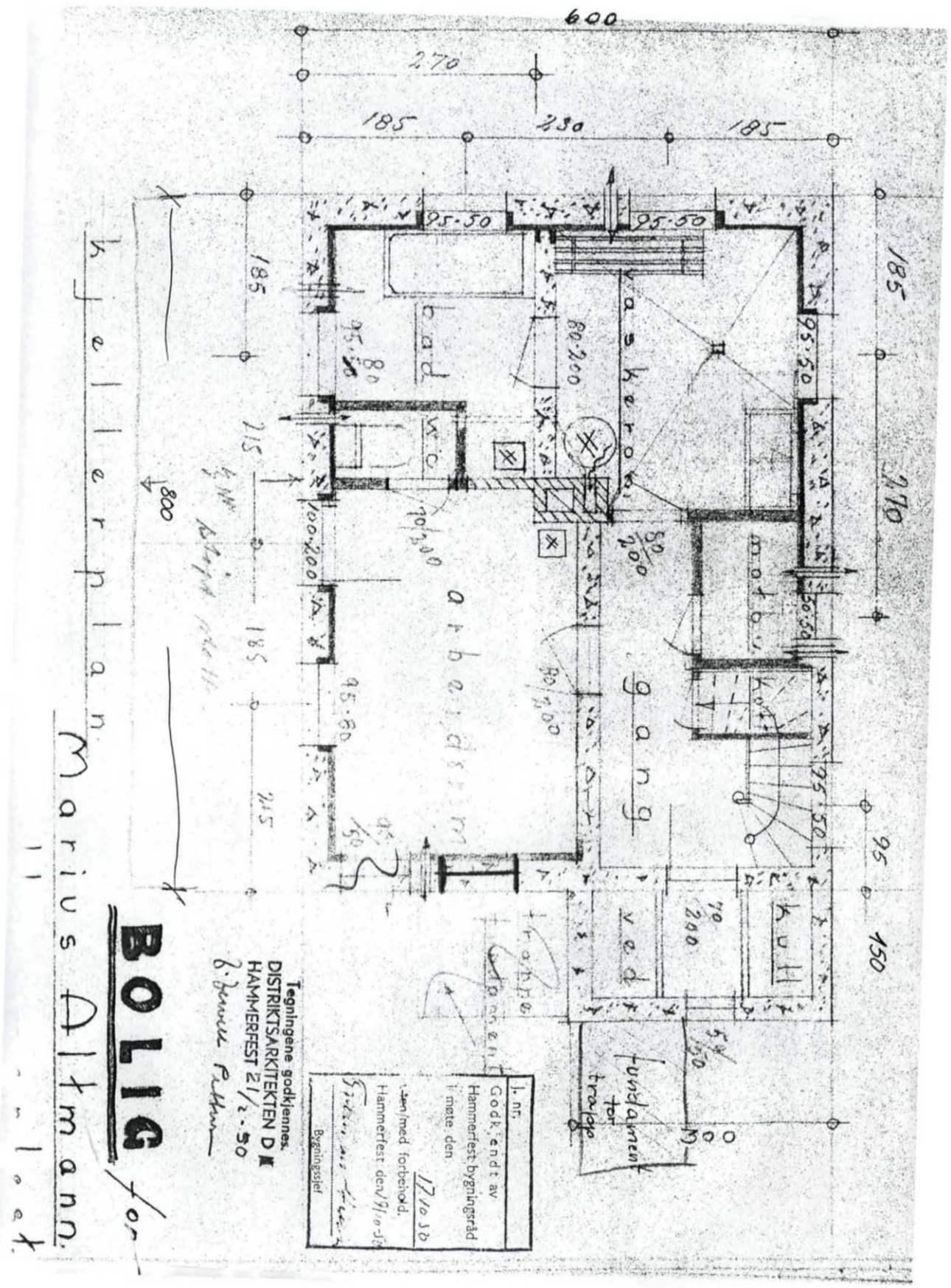
Vedlegg


BOLIG
Tegningene godkjennes
DISTRIKTSARKITEKTEN D
HAMMERFEST
J. nr.
Godkjent av
Hammerfest bygningsr
i møte den
Hammerfest den
Byggingssjef
Skisseseksjon
Kjøkken
Bad
Entre
Salong
Leilighet nr. 1
600
185
930
131.122
257
350
270
315
400
800
192.5 x 122
62.62

Vedlegg


185
230
185
131.114
131.114
soverom
kott
gang
soverom
soverom
80/200
80/200
90/200
131.114
185
BOD
Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D II
HAMMERFEST 21/2-50
J. nr.
Godkjendt av
Hammerfest byggningsråd
i møte den
17/10.52
uten/med forbehold.
Hammerfest den 19/10-52
Byggningssjef
mb. bredde
5,60
2. etasje
BOLIG for
Marius Altmann.

Vedlegg


BOLIG
kjellerplan
Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D
HAMMERFEST 21/2-50
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
i møte den
Hammerfest den
Bygningssjef
bad
WC
vaskerom
arbeidsrom
gang
kult
vask
fundamenter for trapp
600
270
185
230
185
95·50
80·200
70·200
50·200
215
800

HAMMERFEST KOMMUNE

Knut Altmann

Neverfjord
9620 KVALSUND

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2010/2039-10324/2010	Bjarne Hammervoll	13.07.2010

FERDIGATTEST
Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

Saksnr:	Behandlet i:
2010/2039	Delegert Plan og Utviklingsavdelingen

Byggested:	Idrettsveien 33	Gnr/Bnr:	24/78
Tiltakshaver:	Eiere, arvinger etter avdøde Solveig Alvilde Altmann	Adresse:	Neverfjord, 9620 KVALSUND
Tiltakets art:	Enebolig	Bruksareal:	72 kvm

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigbesiktelse datert 24.05.1954, innflyttingstillatelse datert 26.05.1954 og brev datert 26.05.1954 om at ferdigattest er utstett.

I henhold til denne sluttdokumentasjonen, som vedlegges denne ferdigattesten, bekreftes det at det ved denne sluttkontrollen ble det ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2010/2039.

Hammerfest kommune

Bjarne Hammervoll
fagleder

Vedlegg:

Besøksadresse Storgata 17
Servicetorget Åpningstid:
Postadresse
Telefon 78 40 20 00
Telefaks
Bankkonto - kommunen
Bankkonto - skatt
Org.nr.
E-post
Internett:

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-24/78

Norkart
Utskriftsdato: 04.05.2026 16:45

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	IDRETTSVEIEN 033 M0846	Beregnet areal	286.3
Etablert dato	02.11.1950	Historisk oppgitt areal	286,4
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	24/78
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/78
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 4/78/0/0		24/78
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	02.11.1950			24/78 (286)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843034.84	378119.59	0	Ja	286.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Fester (F) 1/2	IDRETTSVEIEN 33 9603 HAMMERFEST	Bosatt (B)
	Fester (F) 1/2	IDRETTSVEIEN 33 9603 HAMMERFEST	Bosatt (B)
	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Idrettsveien 33

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	105 Blåsenborg	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-24/78

Norkart
Utskriftsdato: 04.05.2026 16:45

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192403588		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	26.05.1954

1: Bygning 192403588: Enebolig (111), Ferdigattest 26.05.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	134
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	134
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	151
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	151
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	45
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Ferdigattest	26.05.1954	13.07.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Idrettsveien 33	H0101	24/78	134	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	43	0	43	45	0	45
H01	1	49	0	49	53	0	53
U01	0	42	0	42	53	0	53

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/78
Adresse: Idrettsveien 33
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

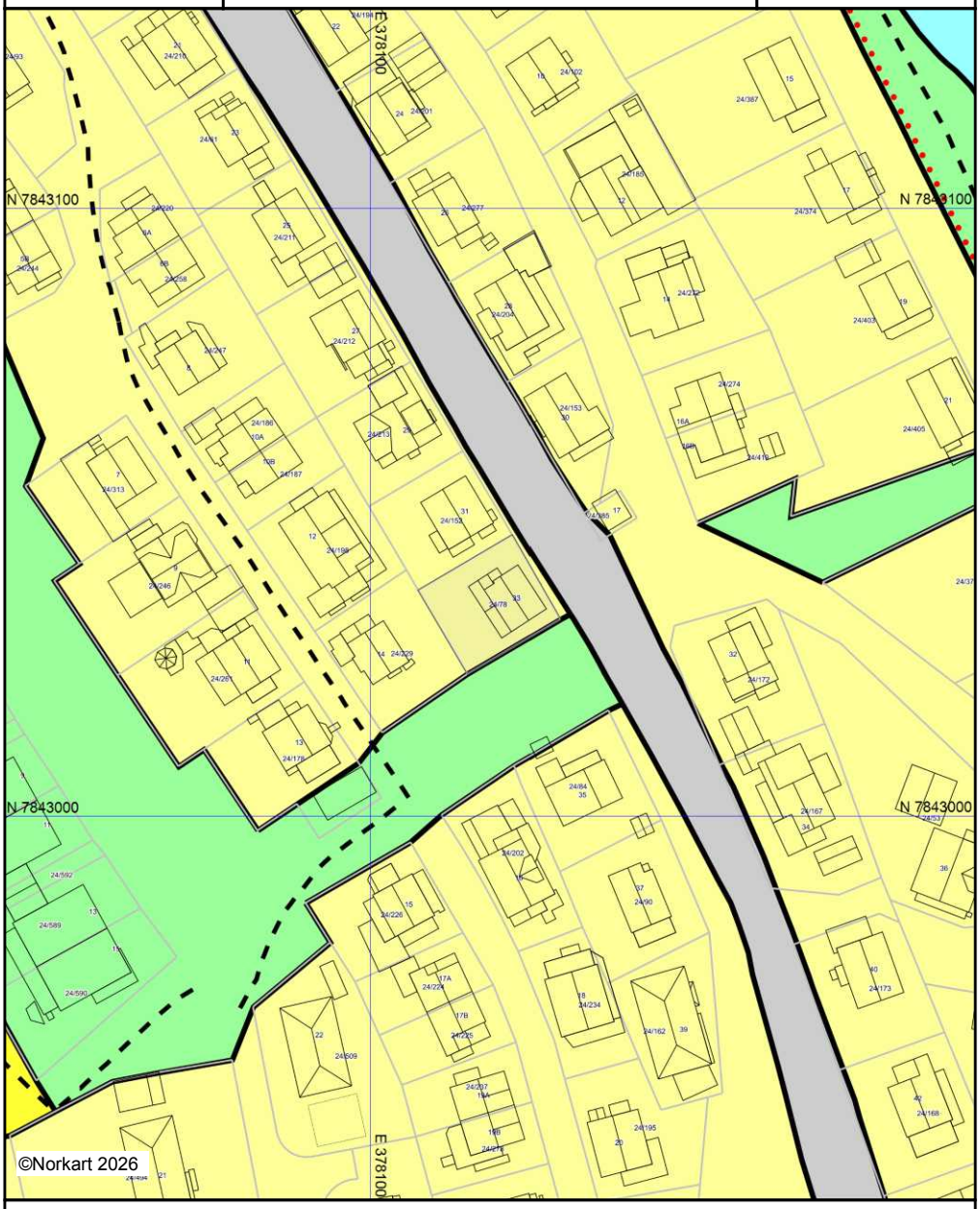
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/78
Adresse: Idrettsveien 33
Utskriftsdato: 04.05.2026
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



16

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

IDRETTSVEGEN 33.

(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Torsdag den 31. juli 1952 ble det holdt **kart og oppmålingsforretning** i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: Idrettsvegen 33 (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av Hammerfest kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen
i overvær av kartvitne K. Forsland.
Ved forretningen møtte:1)
Marius Altmann som er tildelt Idrettsvegen 33.
Nabo Kåre Höydahl for Idrettsvegen 31.
For Hammerfest kommune mötte byingeniör Framnes-Hansen.

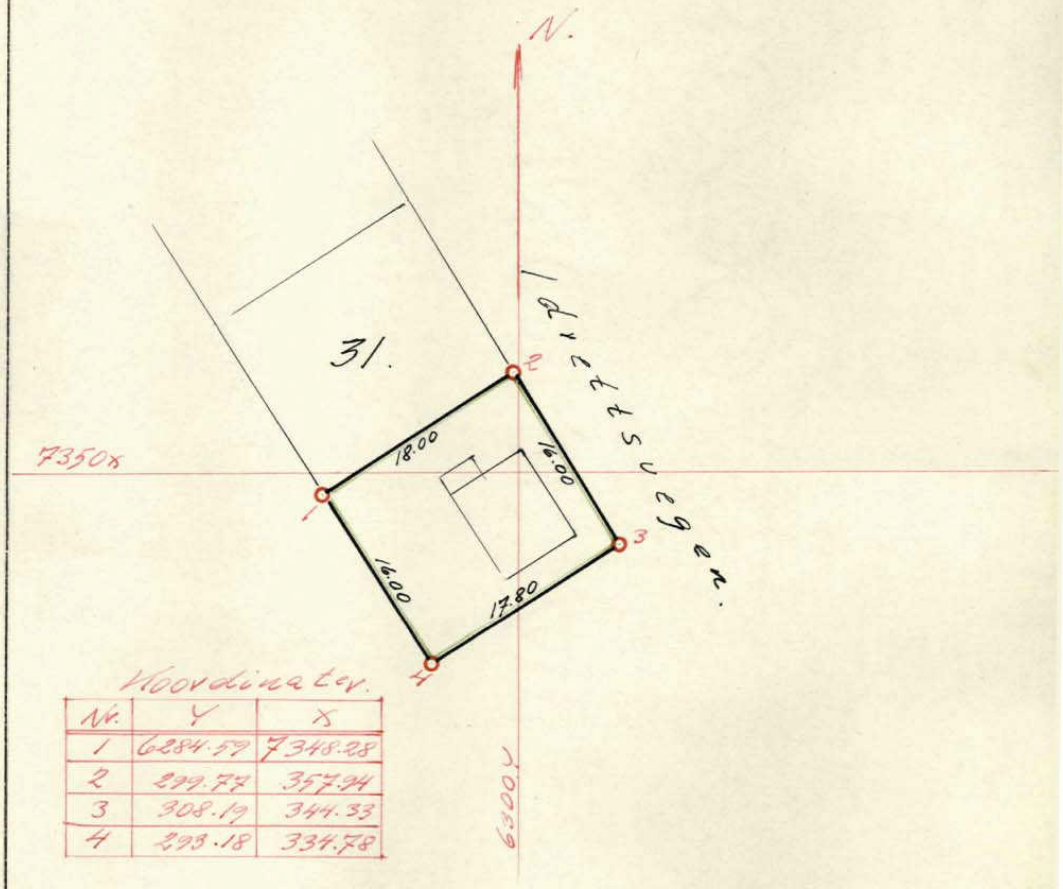
[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist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

Grensene fantes mot nordvest 18,00 m, mot nordost 16,00 m, mot sydost 17,80 m. og mot sydvest 16,00 m.
Arealet er beregnet til 286,3 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest koordinatsystem.
Forretningen sluttet.

K. Forsland.
kartvitne.

A. Bergland.
oppm.sjef.

K A R T
over Idrettsvegen 33.
M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	6284.57	7348.28
2	299.77	357.94
3	308.19	344.33
4	293.18	334.78

Påtegning: [1])

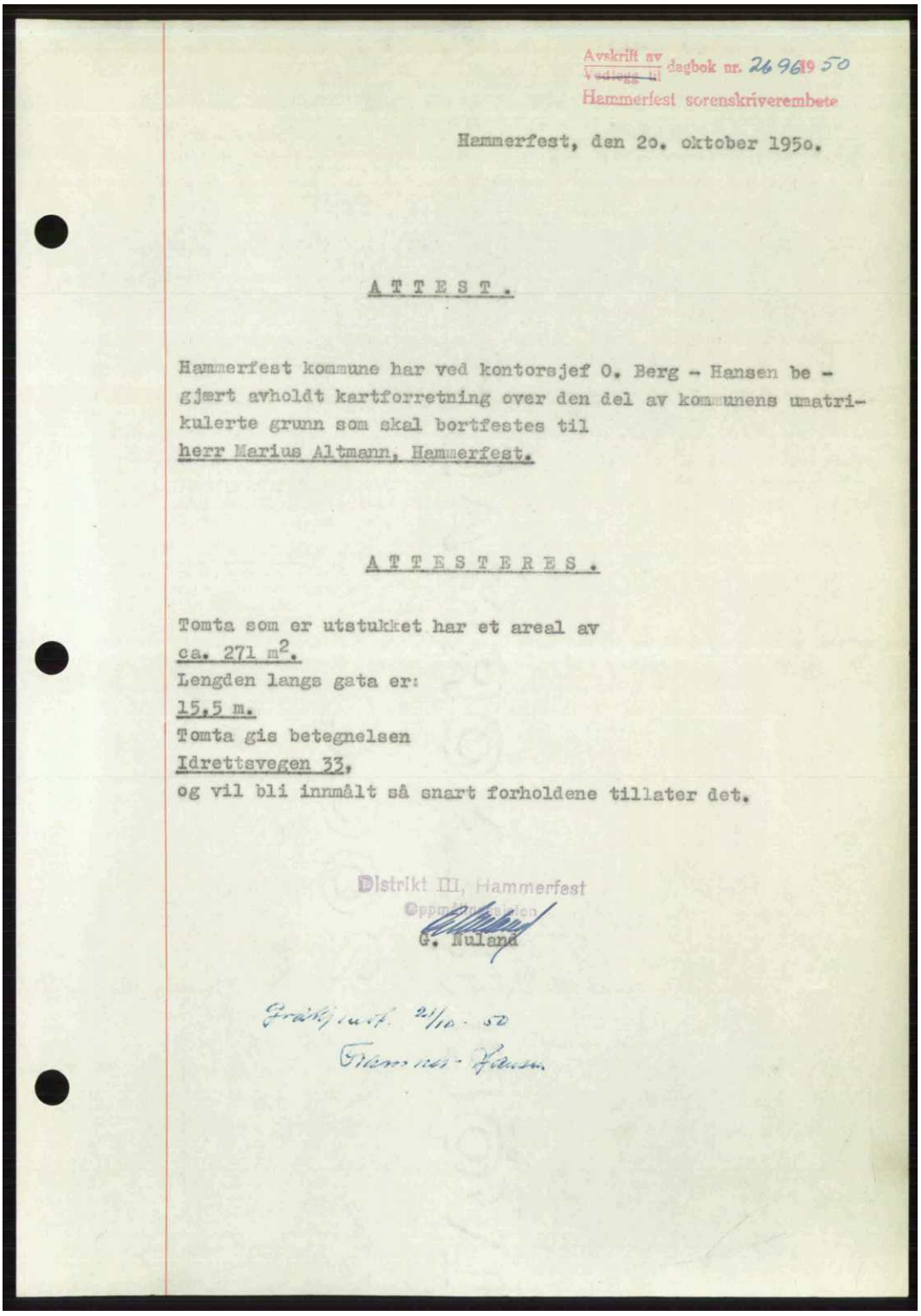
For tinglysingen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 416 den 18/2 1954
Ført inn i grb.
personregistret
Heftelser anmerkes mot kr
Anmerkes:

makl.nr. 846

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

Vedlegg

Nasjonalarkivet
Hammerfest fogderi/sorenskriveri, AV/SATØ-S-0056/1/K/Ki/L0008PantebokA: Pantebok nr. XIV, 1950-1950, Dagboknr: 2696/1950



Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2696/50
Hammerfest sorenskriverembete

Hammerfest, den 2o. oktober 195o.

A T T E S T .

Hammerfest kommune har ved kontorsjef O. Berg - Hansen be - gjært avholdt kartforretning over den del av kommunens umatri- kulerte grunn som skal bortfestes til
herr Marius Altmann, Hammerfest.

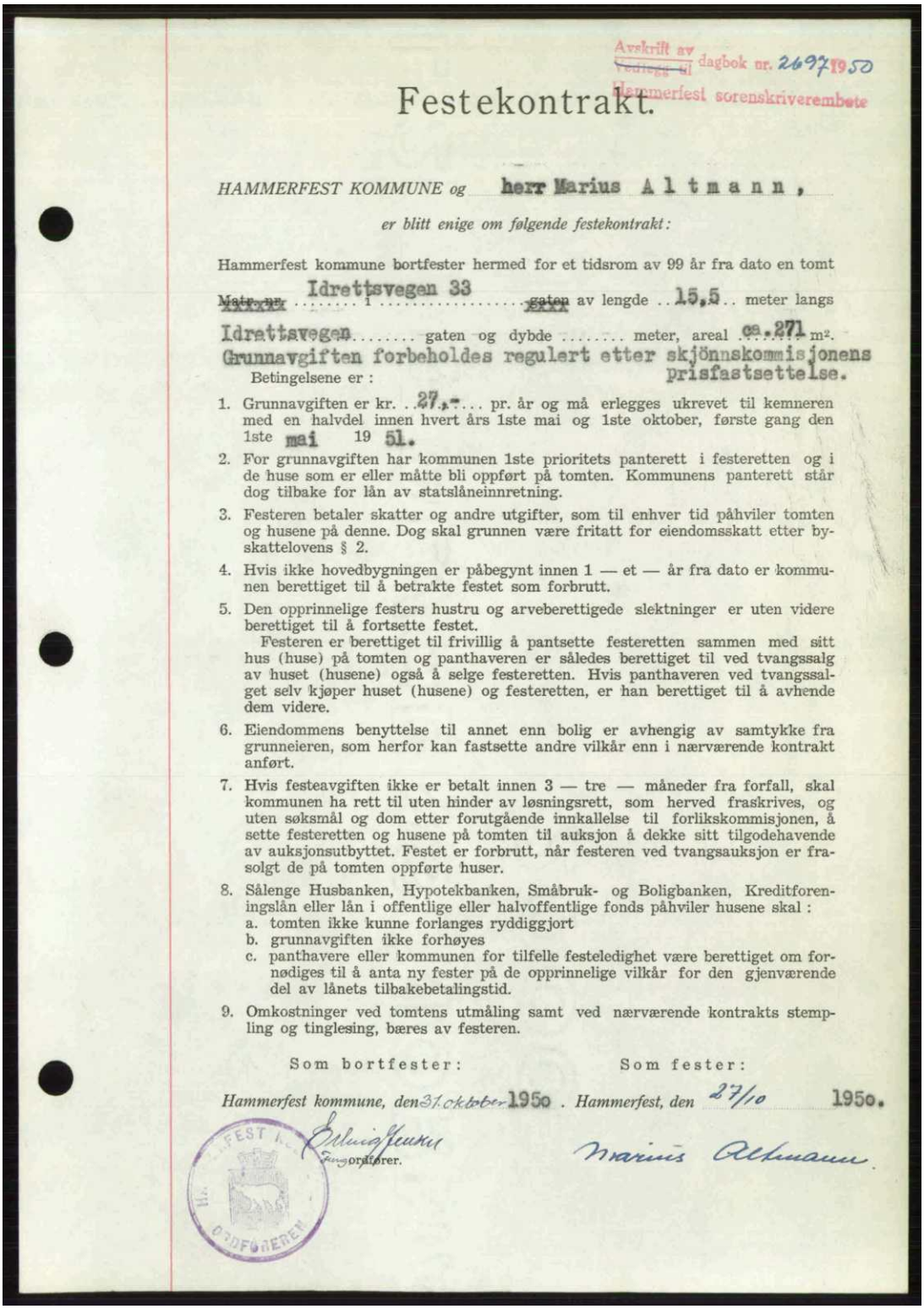
A T T E S T E R E S .

Tomta som er utstukket har et areal av
ca. 271 m^2.
Lengden langs gata er:
15,5 m.
Tomta gis betegnelsen
Idrettsvegen 33,
og vil bli innmålt så snart forholdene tillater det.

Distrikt III, Hammerfest
Oppmålingsmannen
G. Nuland

Gratisjournf. 21/10-50
Thorvald-Hansen

Nasjonalarkivet
Hammerfest fogderi/sorenskriveri, AV/SATØ-S-0056/1/K/Ki/L0008PantebokA: Pantebok nr. XIV, 1950-1950, Dagboknr: 2697/1950



Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 2697/1950
Hammerfest sorenskriverembete

Festekontrakt.

HAMMERFEST KOMMUNE og herr Marius Altmann,

er blitt enige om følgende festekontrakt:

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

~~Matr.nr.~~ Idrettsvegen 33 ..... ~~gaten~~ av lengde ..15,5.. meter langs

Idrettsvegen..... gaten og dybde ..... meter, areal ca.271 m².

Grunnavgiften forbeholdes regulert etter skjönnskommisjonens prisfastsettelse.

Betingelsene er :

1. Grunnavgiften er kr. ..27,-... pr. år og må erlegges ukrevet til kemneren med en halvdel innen hvert års 1ste mai og 1ste oktober, første gang den 1ste mai 19 51.
2. For grunnavgiften har kommunen 1ste prioritets panterett i festeretten og i de huse som er eller måtte bli oppført på tomten. Kommunens panterett står dog tilbake for lån av statslåneinnretning.
3. Festeren betaler skatter og andre utgifter, som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne. Dog skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
4. Hvis ikke hovedbygningen er påbegynt innen 1 — et — år fra dato er kommunen berettiget til å betrakte festet som forbrutt.
5. Den opprinnelige festers hustru og arveberettigede slektninger er uten videre berettiget til å fortsette festet.
   Festeren er berettiget til frivillig å pantsette festeretten sammen med sitt hus (huse) på tomten og panthaveren er således berettiget til ved tvangssalg av huset (husene) også å selge festeretten. Hvis panthaveren ved tvangssalget selv kjøper huset (husene) og festeretten, er han berettiget til å avhende dem videre.
6. Eiendommens benyttelse til annet enn bolig er avhengig av samtykke fra grunneieren, som herfor kan fastsette andre vilkår enn i nærværende kontrakt anført.
7. Hvis festeavgiften ikke er betalt innen 3 — tre — måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, og uten søksmål og dom etter forutgående innkallelse til forlikskommisjonen, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon å dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet. Festet er forbrutt, når festeren ved tvangsauksjon er frasolgt de på tomten oppførte huser.
8. Sålenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kreditforeningslån eller lån i offentlige eller halvoffentlige fonds påhviler husene skal :
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
   b. grunnavgiften ikke forhøyes
   c. panthavere eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget om fornødiges til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
9. Omkostninger ved tomtens utmåling samt ved nærværende kontrakts stempling og tinglesing, bæres av festeren.

Som bortfester: Som fester:

Hammerfest kommune, den 31.oktober 1950 . *Hammerfest, den* 27/10 1950.

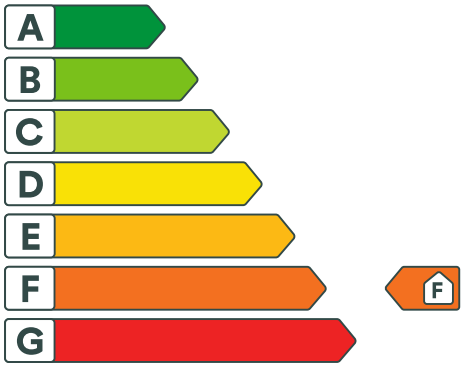
Ordfører. Marius Altmann.

enova

Energiattest



Adresse **Idrettsveien 33, 9603 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315508**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192403588**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **78**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **155,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **155,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **357,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **521,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **86 313 kWh**



Idrettsveien 33, 9603 HAMMERFEST

Detaljering

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



Idrettsveien 33, 9603 HAMMERFEST

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 15: 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.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260068 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Idrettsveien 33, 9603 Hammerfest
Gnr. 24, Bnr. 78, 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)

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no