



Velkommen til

# Rundlia 2
# 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Rundlia 2
# 9603 Hammerfest

# Innholdsrik enebolig med flott utsikt i Sætergamdalen | Garasje | 4 soverom | 2 bad

Velkommen til Rundlia 2, en innholdsrik enebolig i Sætergamdalen med integrert garasje og fin utsikt. Boligen byr på en familievennlig planløsning med romslige oppholdsrom fordelt over praktiske halvplan. I hovedetasjen finner du en lys stue og spisestue med peis og store vinduer som gir et fint utsyn mot omgivelsene. Kjøkkenet ligger i en åpen planløsning mot stuen og er utstyrt med god benke- og oppbevaringsplass. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe som gir et behagelig inneklima året rundt, samt en klassisk Jøtul vedovn i gangen for praktisk oppvarming på kaldere årstider.

Uteområdet består av en inngjerdet tomt som strekker seg rundt hele boligen. Beliggenheten i Sætergamdalen gir kort vei til både sentrum, Baksalen barneskole, Breilia ungdomsskole og barnehage. Nærområdet byr i tillegg på flotte turmuligheter, busstopp og lekeplass.

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 500 000 |
| **Omkostninger** | kr | 88 590 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 588 590 |
| **BRA/BRA-i** | | 179 m² / 179 m² |
| **Antall soverom** | | 4 |
| **Eiendomstype** | | Enebolig |
| **Eierform** | | Eier |
| **Byggeår** | | 1963 |
| **Tomt** | | 364 m² festet tomt |
| **Energimerke** | | G |

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



**Fred Johansen**
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Rundlia 2, 9603 Hammerfest

**Registerbetegnelse**
Gnr. 23, Bnr. 304, Hammerfest kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 500 000,- |
| Omkostninger | kr | 88 590,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 588 590,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 605 090,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-

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

Sum omkostninger kr 88 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 21 956,- 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 osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

**Areal**
BRA - i: 179 m²
BRA totalt: 179 m²
TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Underetasje: 69 m²,
1. etasje: 34 m²,
2. etasje: 57 m²

Garasje
Underetasje: 19 m²

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

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

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

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

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

**Antall soverom**
4

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

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Integrert garasje i boligens underetasje med leddport. Samt øvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 364 m² på festet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 26.08.2026 av Hammerfest kommune.

Boligens nordvestlige hjørne overskrider den inntegnede eiendomsgrensen mot Kvalfjordveien på kartet. Kjøper overtar risikoen for dette forholdet.

Eiendommen er inngjerdet og opparbeidet med plen og beplantning, samt asfaltert innkjørsel.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Fuktsikringen er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av betong, med stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmuren er av betong.

Terrengforhold:
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er en festetomt hvor Hammerfest kommune er grunneier (bortfester). Festeavtalen har en varighet på 80 år, regnet fra 20.05.1988. Årlig festeavgift utgjør kr 262,- for inneværende år og er del av eiendommens kommunale avgifter. Festeavgiften reguleres hvert 10. år i takt med endringer i konsumprisindeksen. Hammerfest kommune har ikke funnet dokumentasjon på sist regulering av festeavgift, i dagens eller i historisk arkiver. Overdragelse av festeretten krever samtykke fra kommunen.

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.

**Grunneier**
Hammerfest Kommune

**Byggeår**
1963 ifølge kommunen.

**Innhold**
Enebolig over tre etasjeplan med integrert garasje. Boligen består av følgende rom:

Underetasje
BRA-i 69 m²: Entré, gang, gang 2, toalettrom, bad, soverom og soverom 2.
BRA-e 19 m²: Garasje.

1. etasje
BRA-i 34 m²: Stue, spisestue, kjøkken og vaskerom

2. etasje
BRA-i 57 m²: Stue, soverom og bad

Boligen har balkong og altan med et samlet terrasse- og balkongareal (TBA) på 19 m².

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 20.01.1961 og 29.03.1965, samt vedtak med tegninger datert 02.11.1982. Dagens bruk avviker på følgende:
- Bad og WC var tidligere én bod (søknadspliktig).
- De 2 innerste soverommene i underetasjen var tidligere ett lek-/gjesterom.
- Soverommet ved gang/entré var tidligere to separate soverom.
- Deler av soverommet i 2. etasje er gjort om til et bad.
- Deler av badet i 2. etasje var tidligere en luftebalkong (meldepliktig).
- Det er gjort mindre fasadeendringer på boligens østlige side, hvor enkelte vinduer er fjernet og enkelte vinduer er satt inn.
- Det er satt inn nye type vinduer på boligens vestlige side.

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte søknads- og meldepliktige tiltak er ikke omsøkt/meldt inn. Det foreligger ikke oppdaterte tegninger av fasadenendringene med garasje og inngangsparti. Bygningssakkyndig opplyser at vinduene i to av soverommene i underetasjen har for høy brystning (132 cm) i forhold til gjeldende sikkerhetskrav for sekundær rømningsvei.

Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til ovennevnte og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

**Standard**
Enebolig oppført i 1965 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i 1. etasje og har kjøkkeninnredning med glatte fronter, samt benkeplate i laminat og rustfritt stål. Av hvitevarer og utstyr er det montert induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad underetasje:
Badet i underetasjen har flislagt gulv med elektriske varmekabler og vegger kledd med flis og våtroms-/baderomsplater. Himlingen har malte flater og listverk. Rommet er utstyrt med nedfelt

servant i innredning, dusjvegger/dusjhjørne i glass og avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Bad 2. etasje:
Badet i 2. etasje ble oppført i 2025 og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, smøremembran og to sluk. Veggene er kledd med baderomsplater, mens yttervegg har eldre overflate. Innredningen består av nedfelt servant i skapseksjon, veggmontert toalett og badekar. Rommet har avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom underetasje:
Toalettrommet i underetasjen har laminatgulv og er utstyrt med servant, frittstående toalett og naturlig avtrekksventilering.

Vaskerom:
Vaskerommet har overflater fra før 1997 og naturlig ventilasjon via lufteventil i yttervegg. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, flis, betong og vinylbelegg.
Vegger: Tapet, malt og beiset trepanel, malte plater, malt strie og brystningspanel/trepanel.
Himling: Malte plater, himlingsplater og profilerte lister.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i underetasjen består av støpt betongdekke.

Pipe og ildsted:
Boligen har muret skorstein i teglstein med sotluke/feieluke, åpen peis og peisovn i støpejern fra Jøtul montert i gangen.

Innvendige trapper:
Innvendige tretrapper forbinder etasjene og er utført som tett tretrapp med lakkerte trinn, vanger og rekkverk med vertikale spiler. Det er montert trappeheis langs den ene vangeprofilen.

Innvendige dører:
Innvendige dører består av malte fyllingsdører, formpressede speildører og glatte dører i malte karmer.

Krypkjeller:
Boligen antas å ha et mindre kryperom under deler av 1. etasje. Det mangler adkomst og kryperommet er ikke inspisert på befaringsdagen.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede og klemte skjøter.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsinstallasjoner er utført som en kombinasjonsløsning med eldre støpejernsrør (soilrør) fra byggeår og nyere avløpsrør i PP-plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via oppdrift/termisk trekk, med lufteventiler i yttervegg samt avtrekksventilasjon fra kjøkken og våtrom.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
El-anlegget er vurdert med forenklet kontroll i tilstandsrapporten, der det fremgår at det er mer enn fem år siden forrige el-tilsyn. Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget fra 2025 vedrørende bad og elbillader.

Branntekniske forhold:
Det er registrert mangler ved håndslukkerutstyr, manglende ubrennbar plate under sotluke og ildsted, samt at soveromsvinduer i underetasjen har for høy brystningshøyde med tanke på sekundær rømning.

Lagring:
Integrert garasje i boligens underetasje på ca. 19 m² med direkte innkjøring fra asfaltert gårdsplass. Garasjen er uisolert og oppført med støpt betongdekke på grunn, pussede murvegger, vindu og leddport i metall med skinner og takfeste.

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:
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det mangler rekkverk på baksiden/trappeavsatsen til balkongen der det er høydeforskjell/fallhøyde til terreng. Rekkverket i front har for lav høyde i forhold til dagens forskriftskrav. Underliggende tekking under verandadekket har ukjent alder og tilstand; normal forventet teknisk levetid er passert, og omtekking må påregnes i nær fremtid. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen og overflaterust på beslag. Konstruksjonen er generelt værslitt og bærer preg av etterslep på vedlikehold.
- Utvendige trapper: Det mangler trapperekkverk/håndløper på begge sider av den utvendige trappen. Det mangler rekkverk langs kanten av balkongplatået mot terrenget på den ene siden, og fallhøyden til bakkenivå overstiger forskriftsmessig grense uten sikring. Trappen og platået bærer preg av alder og værpåkjenning.
- Underetasje bad - Overflater, vegger og himling: Det er påvist oppsprukket flis med gjennomgående riss i dusjnisjen. Det er påvist synlig misfarging, fuktskjolder og begynnende svertesopp/muggdannelse i himlingen og taklistene direkte over dusjnisjen/dusjhodet. Det er påvist ufagmessige og utette rørgjennomføringer nede ved sokkelflis i dusjsonen, med manglende tette mansjetter, sprekker i fuger og korrosjon på klammer.
- Underetasje bad - Overflater gulv: Det er påvist motfall på deler av baderomsgulvet bort fra sluk. Det er påvist bom (manglende vedheft/hulrom under flisene), med hovedvekt i dusjsonen. Ved overflatesøk med fuktindikator er det registrert svært høye relative fuktverdier i gulvkonstruksjonen/våtsonen. Det er påvist misfarging, fuktskjolder og svarte overganger/svertesopp i fuger mellom gulv og vegg samt ved sokkelflis og rørgjennomføringer. Ufagmessige rørgjennomføringer i dusjsonen med sprukket flis og manglende tette mansjetter.
- Underetasje bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det foreligger ingen dokumentasjon på membran, tettesjikt eller slukmontering, og alder på anlegget er ukjent. Det er påvist motfall mot sluk på deler av gulvet. Det er påvist bom under fliser i dusjsonen, og det er målt svært høye fuktverdier ved overflatesøk. Det er registrert sprekk i flis, utette rørgjennomføringer i våtsonen samt slitasje på sluk. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.
- Bad 2. etasje - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Våtromsplatene er ikke montert fagmessig eller iht. monteringsanvisning. Det er påvist ujevnt monterte bunnprofiler med åpne spalter og manglende understøttelse mot sokkel. Fuging i overganger mellom plater, sokkelprofil og underlag fremstår ujevn og mangelfull, med utette partier og åpne skjøter i hjørner.

- Bad 2. etasje. - Overflater gulv: Det er målt opptil 6 mm motfall på baderomsgulvet. Fallforholdene medfører fare for at overflatevann ledes mot dørterskel og ut i tilstøtende rom ved utilsiktet vannsøl. Det er registrert markante nivåforskjeller/tanningssprang mellom flisene. Fugene fremstår med ujevn dybde, mangelfull fylling og dårlig finish. Flisleggingen og fugearbeidet bærer generelt preg av ufaglært utførelse/egeninnsats.
- Bad 2. etasje. - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det foreligger ingen fagmessig dokumentasjon på membran, tettesjikt eller slukmontering fra renoveringen i 2025. Det er 2 sluk i rommet, hvorav sluket under badekaret ikke er tilgjengelig for inspeksjon, rensing eller kontroll av klemring og mansjett. Det er påvist opptil 6 mm motfall på deler av baderomsgulvet med fare for at vann ledes mot terskel og tilstøtende rom. Våtromsplatene og sokkelprofilene er ufagmessig montert med synlige spalter, mangelfull fuging og utette hjørneskjøter.
- Vaskerom - Generell: Overflater på vegger og i himling på vaskerommet er fra før 1997 og har passert sin forventede levetid. Overflatene tilfredsstiller ikke dagens standard og fuktsikringskrav for våtrom, og må oppgraderes for å tåle normal bruk iht. dagens forventninger. Det er påvist generell slitasje og alderstegn på materialene.
- Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er påvist enkelte bulker og mekaniske skader på taktekkingen.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner og nedløp. Det er påvist kraftig overflatekorrosjon/rusttæring på nedløpsbend og rørskjøter, samt generell avflassing av overflatebelegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tekkingen. Det er observert enkelte deformasjoner/bulker i takpanneplatene. Forkantbeslag ved takfot har avflasset belegg og pågående rustdannelse. Pipebeslag fremstår med uheldige overganger og synlige glipper mot teglsteinsvangen. Det er i tillegg observert sprekkdannelser og forvitring i fuger og teglstein over tak.
- Takkonstruksjon/Loft: Det registreres noe mangelfull lufting/ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktmerker/skjolder samt mindre soppvekst (overfladisk svertesopp) i trekonstruksjonen/overganger.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det registreres tørkesprekker, oppsprekking og stedvis råteskader i kledningen, primært over vinduer og i nedkant/dryppkant av kledningsbordene (endeved). Det er tegn til flere flater og bord med råte, slitasje og uttørking. Stedvis bærer både stående og liggende kledning preg av høy alder, sol-/værpåkjenning og manglende vedlikehold.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at enkelte glassruter er punkterte eller har sprekker (gråslør/fukt mellom glasslagene). Karmer, rammer og bunnglasslister er værpåkjente og slitte med oppsprekking i treverket, avflasset maling og stedvis begynnende råte/forvitring. Det er påvist at enkelte vinduer subber eller er vanskelige/tunge å åpne og lukke. Hoveddelen av vinduene har kort gjenværende brukstid basert på alder og tilstand.
- Ytterdører: Balkongdører har ukjent alder og kniper/tar i karm ved åpning og lukking. Hovedytterdør er fra 1995 og har oppbrukt mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Det er påvist generell slitasje, elde og værpåkjenning på overflater, tetningslister og beslag.
- Innvendig - Overflater - gulv: Det registreres noe knirk i bjelkelag/gulvkonstruksjon ved gange. Det er påvist en del synlige bruksslitasjer, hakk, riper og sår i parkettoverflater. Det mangler tilslutninger, overgangslister og terskellister ved flere døråpninger/terskler, noe som etterlater åpne spalter og synlige kappflater mot tilstøtende rom.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Det registreres en del løs tapet med blæredannelser/buler og manglende vedheft mot underlaget i flere rom. Det er påvist mangelfullt sparkel- og malerarbeid med synlige skjøter, ujevnheter og strukturforskjeller i overflater og

himling. Arbeidet fremstår som ufagmessig utført (egeninnsats/ufaglært preg).
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Veggplater i rom under terreng er montert direkte mot murvegg uten luftespalte eller kapillærbrytende sjikt. Det er påvist saltutslag på muren bak kledningen, noe som indikerer tidligere eller periodisk fuktvandring gjennom grunnmurskonstruksjonen.
- Innvendige trapper: Rekkverkshøyde på repos/trappeløp er målt til ca. 84-89 cm, og tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav. Lysåpninger mellom rekkverksspiler er målt til over 10 cm, noe som overstiger dagens sikkerhetskrav. Det registreres en del generell slitasje i overflater på trinn, vanger og håndløpere/rekkverk.
- Innvendige dører: Det er påvist at enkelte dører subber/tar nedi terskel ved åpning og lukking. Én dør har løst hengsel/slark i innfestingen mot karm. Én dør krever justering/oppretting da fallen/reilen i dørlåsen ikke treffer sluttstykket i karmen. Det registreres en del synlige støtskader, hakk, sår og bruksmerker på dørblader, kanter og karmer.
- Underetasje bad - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone.
- Underetasje bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Bad 2 etasje - Generell: Hovedbad i 2. etasje/loftsplan er renovert og bygd opp på nytt i 2025. Arbeidene er i hovedsak utført som egeninnsats av eier/familie (delvis fagmessig utført). Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring på det elektriske anlegget fra registrert installatør, samt egeninnsendte bilder fra byggeprosessen i Boligmappa. Det foreligger ingen faglig dokumentasjon, våtromssertifikat eller uavhengig kontroll på oppretting av fall mot sluk, påføring av membran/tettesjikt eller flisearbeider. Yttervegg er i tillegg beholdt med eldre overflate.
- Bad 2. etasje - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad 2. etasje - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Bad 2. etasje- Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Vaskerom - Ventilasjon: Det er kun lufteventil i yttervegg.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist en del bruksskader og slitasje på kjøkkeninnredningen og benkeplaten, herunder striper og kantskader i laminatet samt avskallinger på skuffefront og lyslist. Flere skapdører er feiljustert/henger skjevt og har behov for etterjustering. Dør på stekeovn lukker ikke helt igjen.
- Underetasje toalettrom - Overflater og konstruksjon: Det er påvist åpne glipper og glipende skjøter i laminatgulvet på toalettrommet.
- Underetasje toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør (soil) i sjakt har kraftig utvendig korrosjon, avskalling og klare alderstegn. Røret er fra byggeår og har overskredet forventet teknisk levetid. Det er observert spor etter fuktpåvirkning i sjakten. Jordingskabel er tilkoblet sterkt korrodert overflate på avløpsrøret.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Andre installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på varmepumpen. Det foreligger ingen dokumentasjon på nylig utført service eller tilstandskontroll.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Forstøtningsmurer: Det er registrert skjevheter, riss og skader i forstøtningsmurene på tomten.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Krypkjeller: Boligen antas å ha et mindre kryperom under deler av 1. etasje, men det mangler adkomst og innsyn er ikke mulig. Kryperommet er derfor ikke inspisert på befaringsdagen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Pipe/skorsteiner og ildsteder: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe samt under og foran ildstedet, og det er plassert brennbart møblement foran sotluke.
- Rømningsvei: Vinduene i begge soverom i underetasjen har for høy brystningshøyde (132 cm) i forhold til gjeldende sikkerhetskrav for sekundær rømningsvei uten fastmontert opptrinn.
- Håndslukkerutstyr: Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Balkong og trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp, og rekkverk på balkong/terrasse er for lavt eller mangler på deler av arealet.

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: Arbeid på bad utført i 2025. Egeninnsats på rehabilitering av bad i 2. etasje med riving, flytting av vegg for større bad, masterboard, primer, varmekabler, avrettingsmasse, mansjettbånd, smøremembran, flislegging, våtromsplater, rør-i-rør (Sanipex) og nye avløp. Elektrisk arbeid utført av eier (automatiker) med sluttkontroll utført av Elektrikeren AS.

Pkt. 3: Selger bekrefter at det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 4: Selger opplyser at det ble fuktig i garasjen under snøsmelting/tining det året de flyttet inn. Ingen kjente utbedringstiltak.

Pkt. 8: Selger opplyser at det er skjeve gulv og vegger i stuene og på badet. Ingen kjente utbedringstiltak.

Pkt. 9: Selger opplyser om fukt i garasjen ved innflytting i 2024 / våren 2025. Ingen kjente utbedringstiltak.

Pkt. 12: Selger opplyser om noe fukt over dusjen i 1. etasje. Ingen kjente utbedringstiltak.

Pkt. 15: Arbeid på vann og avløp utført i 2025 i forbindelse med rehabilitering av bad i 2. etasje.

Pkt. 19: Selger opplyser at det kan suse i pipen ved sterk vind. Ingen kjente utbedringstiltak.

Pkt. 23: Arbeid på elektrisk anlegg utført i 2025 med montering av elbillader utført av V2 Elektro, samt rehabilitert bad med sluttkontroll utført av Elektrikeren AS.

Pkt. 32: Radonmåling utført av selger i februar 2025 over to-tre uker på forskjellige punkter i 1. etasje med gode verdier.

Pkt. 39: Selger opplyser at stekeovnen er dårlig, men fungerer.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med stål/aluminiumplater og takpanner. Besiktiget fra bakkenivå. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft. Kaldtloft med adkomst via luke. Konstruksjon med plassbygde hanebjelketakstoler/trekonstruksjoner mot pusset pipevange/murverk.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall. Pipebeslag og forkantbeslag ved takfot.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Yttervegger er kledd med en kombinasjon av stående trepanel (tømmermannskledning/vertikal kledning) og liggende trepanel (dobbelfals/vestlandskledning).

Vinduer:
Vinduer med trekarmer og tolagss glass (isolerglass). Produksjonsår på glass/vinduer varierer fra 1981 til 2016, med klar hovedvekt av eldre vinduer fra 1980-tallet. Vindu i to soverom i underetasjen med format 120×80 cm.

Dører:
Ytterdørene er av treverk, malt balkongdør i tre og garasjeport i metall, med 2-lags glass. Hovedytterdør i tre med profilert utførelse og sidefelt i glass, datert 1995. Balkongdører/terrassedører med glassfelt i øvre del og fylling/panel i nedre del (både hvitmalt og beiset utførelse). Alder på balkongdørene er ukjent.

Balkonger/terrasser:
Det er balkong og altan. Balkong/veranda oppført i trekonstruksjon med terrasseborddekke, rekkverk i tre samt underliggende tekking/fuktsikring og trappeadkomst.

Utvendige trapper:
Utvendig tretrapp med åpne trinn fra terreng opp til inngangs-/balkongplatå på baksiden av huset.

Garasje:
Integrert garasje i boligens underetasje med direkte innkjøring fra asfaltert gårdsplass. Rommet er uisolert og oppført med støpt betongdekke på grunn, pussede murvegger og kledd/himlet etasjeskille mot overliggende etasje. Garasjen har et enkelt vindu med trekarmer i bakkant og er utstyrt med leddport (montert med skinner og takfeste).

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger fint til i et etablert og rolig boligområde i Sætergamdalen i Hammerfest kommune. Området består i hovedsak av eneboliger og rekkehus, og kjennetegnes av trygge rammer med lite gjennomgangstrafikk.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk tilrettelagt i hverdagen. Det er gangavstand til både Elvetun barnehage og Tyven barnehage, samt til Baksalen barneskole og Breilia ungdomsskole. Hammerfest videregående skole ligger en kort kjøretur unna. Med en kort biltur  eller til fots når du Hammerfest sentrum og Nissensenteret med et bredt utvalg av butikker, apotek og servicetilbud.

Friluftsmulighetene er meget gode året rundt. Storvannet ligger like nedenfor boligområdet og byr på turstier langs vannet, badeplasser om sommeren og skiløyper på vinterstid. Fra området er det også enkel tilgang til fjellturer mot Tyven. I nærområdet finnes lekeplass, fotballbane, og Hammerfest stadion. Nærmeste bussholdeplass i Sætergamveien ligger en kort spasertur unna.

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

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

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

**Brukstillatelse/ferdigattest**
For oppføring og nytt inngangsparti på boligen er det utstedt midlertidig brukstillatelse med betingelser for ferdigattest, datert 25.05.1965. Kopi av denne følger vedlagt. Betingelser for ferdigattest var at inngangspartiet ble gjort ferdig. Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

For ombygging og påbygging av boligen foreligger det byggetillatelse datert 02.11.1982. Kopi av denne følger vedlagt. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Oppvarming**
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe, vedovn fra Jøtul montert i gang samt åpen peis. Elektriske varmekabler på bad i underetasjen og bad i 2. etasje.

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

**Energimerking**
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd gul G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet med tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

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

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

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

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), vedtatt 19.06.2014. Hele eiendommen på 360 m² er i planen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende (feltnavn B).

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

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 935 000,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 740 000,-.









# Plantegning




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

*Plantegning - underetasje.*




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

*Plantegning - 2. og 1. etasje.*

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

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Martine Holm Enoksen og Runar Enoksen

**Heftelser og servitutter**
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 3891
Dato: 22.08.1988
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
LÅN AV STATSLÅNEINNRETNING
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,72
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1997
Dato: 25.08.1961
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 1,7 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (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**
Eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl), og det kan være tinglyste 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 23-09-2026 av TOMM HANSEN i TAT Byggrenovering AS.

**Boligselgerforsikring**
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

**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 23.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 12.09.2026
- Energiattest datert 29.10.2024
- Bygningstegninger oppføring datert 20.01.1961
- Bygningstegninger tilbygg datert 29.03.1965
- Midlertidig brukstillatelse datert 25.05.1965
- Vedtak påbygg med tegninger datert 02.11.1982
- Matrikkelrapport datert 26.08.2026
- Målebrev datert 05.09.1963
- Grunnkart datert 26.08.2026
- Kommuneplankart datert 26.08.2026
- Festekontrakt datert 20.05.1988
- Registrering av grunn datert 17.07.1961
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

# RUNDLIA 2

## Nabolaget Breilia/Sætergamdalen - vurdert av 12 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Sætergamveien**<br>Linje 31 | **5 min**<br>0.5 km |
| **Hammerfest lufthavn** | **6 min** |
| **Alta lufthavn** | **1 t 54 min** |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Baksalen skole (1-7 kl.)**<br>288 elever, 25 klasser | **17 min**<br>1.5 km |
| **Fuglenes skole (1-7 kl.)**<br>137 elever, 9 klasser | **5 min**<br>2.9 km |
| **Breilia skole (8-10 kl.)**<br>264 elever, 24 klasser | **15 min**<br>1.3 km |
| **Hammerfest videregående skole**<br>500 elever, 30 klasser | **5 min**<br>2.9 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

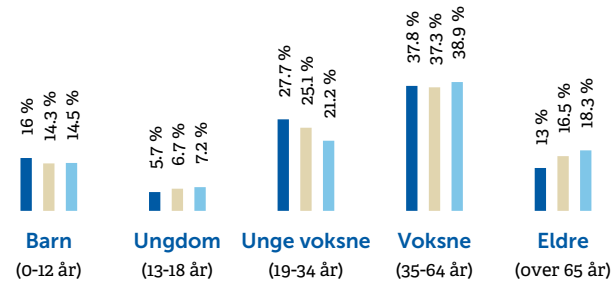
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Breilia/Sætergamdalen | 636 | 316 |
| Hammerfest | 7 938 | 4 779 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Elvetun barnehage (1-5 år)**<br>73 barn | **13 min**<br>1.2 km |
| **Tyven barnehage (0-5 år)**<br>49 barn | **20 min**<br>1.8 km |
| **Mylingen barnehage (0-5 år)**<br>38 barn | **6 min**<br>3.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Bryggen**<br>Post i butikk, PostNord | **15 min**<br>1.3 km |
| **Coop Prix Strandgata Hammerfest**<br>Post i butikk, PostNord | **21 min**<br>1.8 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. Buss

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

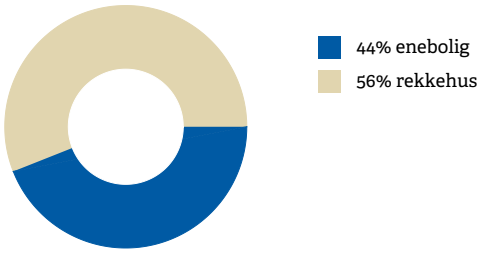
## TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Hammerfest stadion**<br>Fotball, friidrett | 13 min<br>1.2 km |
| **Breilia skole**<br>Aktivitetshall | 15 min<br>1.3 km |
| **Feel24 Hammerfest** | 3 min |
| **Gym1 Hammerfest** | 5 min |

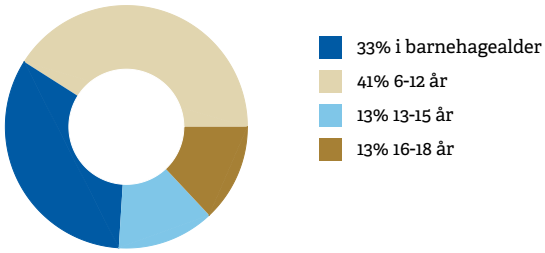
## BOLIGMASSE



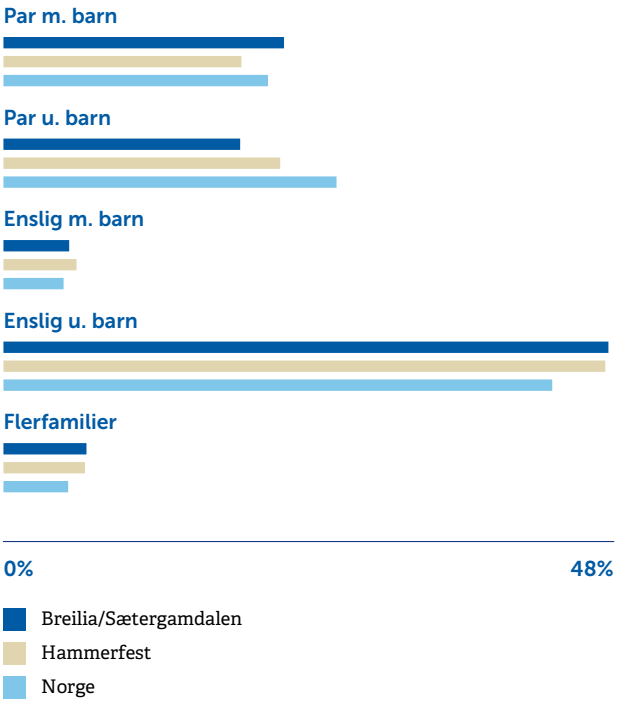

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Nissen Hammerfest Senter** | 4 min |
| **Apotek 1 Hammerfest** | 22 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

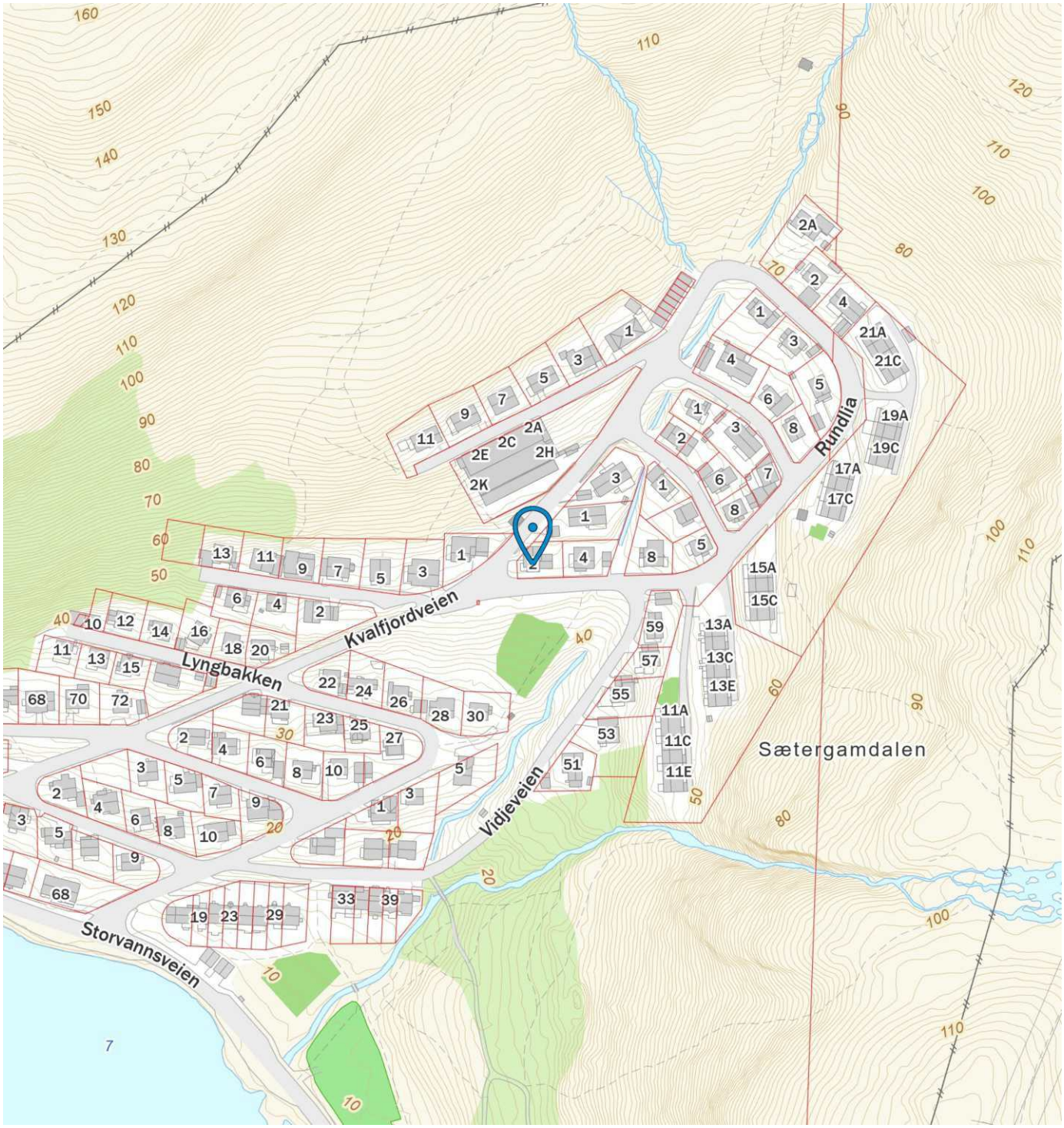



## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 23% | 33% |
| **Ikke gift** | 65% | 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

Enebolig
Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 23, bnr. 304

**Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²**



**Befaringsdato:** 08.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22584-1027 **PropCloud ref nr:** FV1483

**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

BMTF har i mer enn 10 år gått foran i bransjen som den innovative aktøren i bransjen.
BMTF organiserer ca. 2500 aktive bygningskyndige takstmenn over hele landet.
Våre takstmenn er ikke som andre takstmenn.
Dette er utelukkende fagfolk som har videreutdannet seg til takstmenn.
Ikke vanlige takstmenn altså, men BMTF-takstmenn.
Som forbund kreves det at alle sertifiserte takstmenn innehar riktig kompetanse og holder seg oppdatert ved evt. endringer i bransjen.

**Rapportansvarlig**

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
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 behov for bygningsmessige strakstiltak, utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**Enebolig - Byggeår: 1965**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål/aluminiumplater og takpanner. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Ytterdørene er av treverk, malt balkongdør i tre og garasjeport i metall, med 2-lags glass.
Det er balkong og altan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett, laminat, flis, betong og belegg.
Veggene er med tapet, malt og beiset trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene er med malte plater og himlingsplater.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
• Det er ikke dokumentert radonsperre eller radonforebyggende tiltak i byggegrunnen.

• Eier opplyser å ha foretatt egenmåling av radon i 1. etasje i februar 2025 over to–tre uker med oppgitt gode verdier. Det foreligger imidlertid ingen skriftlig dokumentasjon på målingen, og måleperioden tilfredsstiller ikke DSAs krav til forskriftsmessig langtidsmåling.

Konsekvens / Tiltak:

Udokumenterte korttidsmålinger gir ikke tilstrekkelig sikkerhet for radonnivået i boligen. Det anbefales å gjennomføre en formell radonmåling i oppholdsrom i henhold til DSAs måleprosedyre (minimum to måneders måling i vinterhalvåret med sporfilm).
Det er pipe i teglstein, åpen peis, peisovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er flislagt og har belegg. Veggene har plater og panel, med innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
• Boligen antas å ha et mindre kryperom under deler av 1. etasje, men det mangler adkomst og innsyn er ikke mulig. Kryperommet er derfor ikke inspisert på befaringsdagen.
Konsekvens / Tiltak:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt- og råteskader. Ettersom tilstanden til bjelkelag, stubbloft og fuktsikring er ukjent, kan skjulte skader ikke utelukkes. Det må etableres inspeksjonsluke, og det anbefales en fagmessig kontroll av rommet når adkomst er etablert.
Innvendige dører består av malte fyllingsdører og formpressede innerdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › u.Etasje › Bad
Veggene er utført med flis på vegg og våtroms-/baderomsplater på veggene. Himlingen er utført med himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 14.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i wc-rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › 1.Etasje › Bad 2 etg.
Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er motfall på gulv med +1 mm og +6 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

Våtrom › 2.etasjer › vaskerom 1 etg
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.
Hulltaking er utført i stue, og måleresultatet var 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er i laminat og rustfritt stål. Hvitevarer og annet utstyr omfatter induksjonstopp og stekeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

vask og frittstående wc

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsinstallasjoner er utført som en kombinasjonsløsning. Deler av anlegget består av eldre støpejernsrør (soilrør) fra før 1990, opprinnelig fra byggeår ca. 1965, supplert/skjøtet med nyere avløpsrør i PP-plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Luft-til-luft-varmepumpe med utedel av merket Samsung.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikringen er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.
Grunnmuren er av betong, med stripefundamenter av betong under grunnmur.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmuren er av betong.
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

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

Byggetegninger, brannceller og krav til rom for varig opphold:

• Det foreligger ferdigattest for den opprinnelige eneboligen datert i 1965.

• Det er registrert en byggesøknad med tegninger for utbygging/påbygg datert oktober 1982. Dagens planløsning og utførelse stemmer ikke overens med disse tegningene.

• Det foreligger ingen ferdigmelding, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for påbygget fra 1982 i kommunens arkiv.

Vurdering av lovlighet.

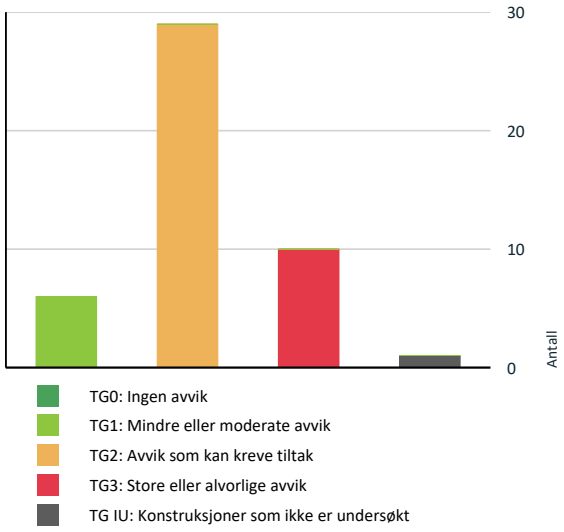
For eldre byggesaker (før 1998) utsteder kommunen normalt ikke ferdigattest i ettertid. Avviket mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene fra 1982 medfører imidlertid at deler av boligen fremstår som endret/utbygd uten at det foreligger formell sluttdokumentasjon. Kjøper overtar eiendommen med den risiko og det ansvar dette innebærer overfor bygningsmyndighetene. Ved fremtidige søknadspliktige tiltak må det påregnes å få oppdatert tegningene hos kommunen.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

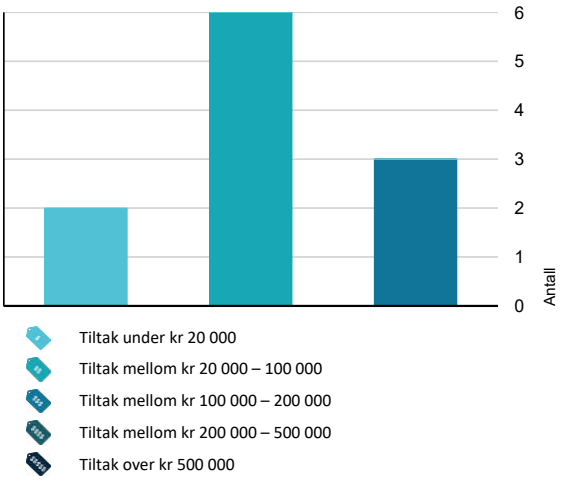
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Våtrom > u.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > u.Etasje > Bad > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > u.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 etg. > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 etg. > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 etg. > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasjer > vaskerom 1 etg > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Krypkjeller** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Toalettrom > u.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > u.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > u.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > u.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 etg. > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 etg. > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 etg. > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 etg. > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2.etasjer > vaskerom 1 etg > Ventilasjon** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Avvik:
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Avvik:
- Avvik:
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1965

**Kommentar**
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| 2025 | Renovering bad 2 etg. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med stål/aluminiumplater og takpanner. Besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• Det er påvist enkelte bulker og mekaniske skader på taktekkingen.
Konsekvens / Tiltak:
Bulker og skader i tekkingen kan svekke overganger, omlegg og innfestinger, med påfølgende fare for fuktinntrenging til undertaket over tid. Det anbefales å utbedre eller skifte ut de skadede partiene, samt kontrollere at omlegg og skruefester er intakte og tette.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall.

**Vurdering av avvik:**

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

• Taket er kun besiktiget visuelt fra bakkenivå på befaringsdagen. Det regnet ikke under befaringen, slik at eventuelle svekkelser eller lekkasjer ved renneskjøter og rundt nedløpskum/tilslutninger ikke var mulig å avdekke i funksjon.
Avvik.
Nedløp og renner: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner og nedløp. Det er påvist kraftig overflatekorrosjon/rusttæring på nedløpsbend og rørskjøter, samt generell avflassing av overflatebelegg.
Tekking og forkantbeslag:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tekkingen. Det er observert enkelte deformasjoner/bulker i takpanneplatene. Forkantbeslag ved takfot har avflasset belegg og pågående rustdannelse.
Skorstein: Pipebeslag fremstår med uheldige overganger og synlige glipper mot teglsteinsvangen. Det er i tillegg observert sprekkdannelser og forvitring i fuger og teglstein over tak.
Risiko.
Eldre avrennings- og beslagsløsninger med fremskreden korrosjon og glipper øker faren for lekkasjer inn i undertak/konstruksjon samt ukontrollert vannsøl mot fasade og grunnmur.
Konsekvens.
Fare for fuktinntrenging ved skorstein og gesims, samt fuktpåkjenning på yttervegger ved lekkasje fra rustne renner/bend.
Anbefalte tiltak.
Det anbefales å foreta en utvidet kontroll av renneskjøter og nedløpskummer under nedbør eller ved spyling.
Skift ut korroderte rør, bend og rennedeler.
Korrosjon på forkantbeslag må utbedres/beslag skiftes, og deformerte plater rettes/sikres.
Pipebeslag må tettes/fornyes med forskriftsmessig klemkant, og teglsteinen over tak bør omfuges og rehabiliteres.



Bildet viser korroderte rør



Bildet viser korroderte beslag.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

• Beskrivelse: Kaldtloft med adkomst via luke. Konstruksjon med plassbygde hanebjelketakstoler/trekonstruksjoner mot pusset pipevange/murverk.
Avvik.
Det registreres noe mangelfull lufting/ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktmerker/skjolder samt mindre soppvekst (overfladisk svertesopp) i trekonstruksjonen/overganger.
Det ble utført kontroll med fuktmåler med pigg på befaringsdagen i trevirke/konstruksjon, og det ble avlest tørre/normale verdier (7,7 vekt-% / grønn sone). Ingen unormale eller forhøyede fuktverdier ble avdekket på måletidspunktet.
Risiko.
Mangelfull luftsirkulasjon på kaldtloft kombinert med eventuell oppadstigende fuktig inneluft kan over tid føre til kondensering mot kalde flater i vinterhalvåret, med påfølgende risiko for oppblomstring av mugg- og svertesopp.
Konsekvens.
Fare for videre soppdannelse og overflateskader på trekonstruksjoner dersom ventilasjonsforholdene forverres eller fukttilførselen øker.
Anbefalte tiltak.
Det anbefales å bedre luftingen av takkonstruksjonen ved å etablere/oppgradere luftespalter ved gesims/raft og/eller montere ventiler i gavlvegger.
Det anbefales å påse at loftsluke er godt isolert og har tett pakning for å hindre varm, fuktig inneluft i å trenge opp i kaldtloftet.
Konstruksjonen bør holdes under jevnlig observasjon ved sesongskifter.

**Konsekvens/tiltak**

• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.



Bildet viser måling med pigg.



Bildet viser måling med pigg, ingen unormale verdier er målt.

## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Beskrivelse: Yttervegger er kledd med en kombinasjon av stående trepanel (tømmermannskledning/vertikal kledning) og liggende trepanel (dobbelfals/vestlandskledning).
Avvik.
Det registreres tørkesprekker, oppsprekking og stedvis råteskader i kledningen, primært over vinduer og i nedkant/dryppkant av kledningsbordene (endeved).
Det er tegn til flere flater og bord med råte, slitasje og uttørking.
Stedvis bærer både stående og liggende kledning preg av høy alder, sol-/værpåkjenning og manglende vedlikehold.
Det er registrert lite/mangelfull lufting i veggkonstruksjonen bak kledningen og i overganger/avslutninger.
Utbedringer og lokale utskiftninger på fasaden må påregnes.
Risiko.
Mangelfull lufting bak kledningen kombinert med sprekker og uttørking fører til at fukt suges inn i treverket uten tilstrekkelig uttørkingsmulighet. Dette akselererer råtedannelse, særlig ved dryppkanter, overganger og spikerfester.
Konsekvens (K): Risiko for videre råteutvikling og spredning til bakenforliggende vindsperre, lekter og bindingsverk/svill over tid.
Anbefalte tiltak.
Råteskadede og oppsprukne bord/partier (både på stående og liggende felter) må skiftes ut.
Ved utskifting/reparasjon må det sikres tilfredsstillende lufting bak kledningen og etableres tilstrekkelig dryppkant og klaring mot underliggende beslag/vannbrett og murverk.
Kledningen må vaskes, skrapes og påføres ny overflatebehandling (grunning og maling/beis), med særskilt grundig forsegling av all endeved.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport



Bildet viser skadet panel.



Bildet viser lite lufting på stående panel.



Bildet viser ingen lufting liggende panel.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Beskrivelse: Vinduer med trekarmer og tolagss glass (isolerglass). Produksjonsår på glass/vinduer varierer fra 1981 til 2016, med klar hovedvekt av eldre vinduer fra 1980-tallet.
Avvik.
Det er påvist at enkelte glassruter er punkterte eller har sprekker (gråslør/fukt mellom glasslagene).
Karmer, rammer og bunnglaslister er værpåkjente og slitte med oppsprekking i treverket, avflasset maling og stedvis begynnende råte/forvitring (særlig i nedre ramtre og bunnkarmer utvendig).
Det er påvist at enkelte vinduer subber eller er vanskelige/tunge å åpne og lukke.
Hoveddelen av vinduene  har kort gjenværende brukstid basert på alder og tilstand.
Det er påvist avvik som tilsier at det bør påregnes tiltak og utskiftninger på dører og vinduer i tiden fremover.
Risiko.
Punkterte ruter mister sin isolasjonsevne og gir redusert sikt/skjemmende skjolder. Sprekker i treverk og avskallende maling fører til at fukt trenger inn i karm-/rammekonstruksjonen, noe som akselererer råteskader og kan medføre lekkasje inn i bakenforliggende vegg.
Konsekvens.
Økt varmetap, trekk, redusert betjeningsfunksjon og risiko for fuktskader i tilstøtende vegg- og brystningskonstruksjoner.
Anbefalte tiltak.
Det må påregnes utskifting av punkterte og sprukne isolerglassruter samt vinduer med fremskreden slitasje/råteskader i karm og ramme.
Resterende vinduer som skal beholdes må skrapes, slipes, overflatebehandles og justeres/smøres i beslag og lukkemekanismer.
Pakninger og tettelister bør kontrolleres og eventuelt fornyes.
Tilstandsgrad (T): TG 2 (Vesentlige avvik: Aldersslitasje, sprekker i treverk, punkterte ruter og betjeningsvansker. Dersom punkteringer eller råteskader på rammer er svært omfattende kan det vurderes til TG 3, men settes normalt til en sterk TG 2 ved behov for løpende utskifting).

**Konsekvens/tiltak**

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport







Bildet viser malingsslitte vinduer.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Ytterdørene er av treverk, malt balkongdør i tre og garasjeport i metall, med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

• Hovedytterdør i tre med profilert utførelse og sidefelt i glass, datert 1995.
Balkongdører/terrassedører med glassfelt i øvre del og fylling/panel i nedre del (både hvitmalt og beiset utførelse). Alder på balkongdørene er ukjent.
Avvik.
Balkongdører har ukjent alder og kniper/tar i karm ved åpning og lukking.
Hovedytterdør er fra 1995 og har oppbrukt mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid.
Det er påvist generell slitasje, elde og værpåkjenning på overflater, tetningslister og beslag.
Risiko.
Dører som kniper/subber i karmen medfører unødig mekanisk belastning på hengsler og vridere/låskasser, og kan føre til at døren ikke slutter helt tett mot pakninger. Eldre ytterdør og balkongdører har redusert U-verdi (dårligere varmeisolasjon) sammenlignet med moderne krav.
Konsekvens.
Fare for trekk, økt varmetap, vanskelig betjening samt slitasjeskader på karmer og låsebeslag.
Anbefalte tiltak.
Balkongdører bør justeres.
Tettelister og pakninger bør etterses og eventuelt fornyes.
Overflater bør vedlikeholdes/males/beises etter behov.
På sikt må det påregnes utskifting av dørene som ledd i generell oppgradering av boligens isolasjonsevne og tetthet.

Tilstandsgrad (T): TG 2 (Vesentlige avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ytterdør fra 1995, balkongdører kniper ved betjening, og alder på balkongdører er ukjent).

## TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Det er balkong og altan.

**Vurdering av avvik:**

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

• Beskrivelse: Balkong/veranda oppført i trekonstruksjon med terrasseborddekke, rekkverk i tre samt underliggende tekking/fuktsikring og trappeadkomst.

Avvik.
Det mangler rekkverk på baksiden/trappeavsatsen til balkongen der det er høydeforskjell/fallhøyde til terreng.
Rekkverket i front har for lav høyde i forhold til dagens forskriftskrav (krav er minimum 1,0 meter / 1,2 meter ved høyere fallhøyde).

Underliggende tekking under verandadekket har ukjent alder og tilstand; normal forventet teknisk levetid er passert, og omtekking må påregnes i nær fremtid.
Det er registrert skjevheter i konstruksjonen og overflaterust på beslag.
Konstruksjonen er generelt værslitt og bærer preg av etterslep på vedlikehold (avflasset maling, oppsprekking i rekkverksbord og slitasje).

Risiko.
Manglende rekkverk på bakside og for lavt rekkverk i front utgjør en betydelig fare for fallulykker og personskade. Eldre underliggende tekking med overskredet levetid medfører stor fare for lekkasjer inn i underliggende bærende konstruksjoner og kledning.
Konsekvens.
Personsikkerhetsrisiko (fallfare) samt fare for råteskader i bjelkelag og oppheng under dekket over tid.
Anbefalte tiltak.
Det må monteres forskriftsmessig rekkverk på baksiden/ved trapp der dette mangler for å sikre mot fall.

Rekkverket i front bør forhøyes eller skiftes ut for å tilfredsstille krav til rekkverkshøyde.

Det må påregnes omtekking/fornying av underliggende tettesjikt under dekket.
Trekonstruksjon og rekkverk må skrapes, utbedres for eventuelle råteskader, og påføres ny overflatebehandling.

Tilstandsgrad (T): TG 3 (Store eller alvorlige avvik: Rekkverk mangler helt på én side med fallhøyde, samt at rekkverket i front er for lavt (personsikkerhet), kombinert med utgått levetid på tekking).

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Avvik:

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





Bildet viser manglende rekkverk.

## TG 3 Utvendige trapper

**Vurdering av avvik:**

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

• Beskrivelse: Utvendig tretrapp med åpne trinn fra terreng opp til inngangs-/balkongplatå på baksiden av huset.
Avvik.
Det mangler trapperekkverk/håndløper på begge sider av den utvendige trappen.
Det mangler rekkverk langs kanten av balkongplatået mot terrenget på den ene siden, og fallhøyden til bakkenivå overstiger forskriftsmessig grense uten sikring (fallhøyde over 0,5 m).
Trappen og platået bærer preg av alder og værpåkjenning.
Risiko.
Manglende trapperekkverk og sikring mot fallhøyde utgjør en betydelig og akutt fare for fallulykker og personskade, særlig ved fuktige forhold, frost eller snødekke på trinnene.
Konsekvens (K): Fare for fall og personskade (brudd på krav til personsikkerhet).
Anbefalte tiltak.
Det må monteres forskriftsmessig rekkverk med håndløper på trappen.

Det må monteres rekkverk som sikrer hele det åpne trappeplatået/balkongkanten med minimum 0,9–1,0 meters høyde og barnesikring (maksimalt 10 cm åpning mellom spiler).

Tilstandsgrad (T): TG 3 (Store eller alvorlige avvik: Trapp og platå med vesentlig fallhøyde mangler rekkverk/håndløper, noe som er et direkte personsikkerhetsavvik).

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Avvik:

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Bildet viser manglende rekkver trapp.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvene er av parkett, laminat, flis, betong og belegg.

**Vurdering av avvik:**
• Beskrivelse: Gulvoverflater i boligen består av en kombinasjon av parkett, laminat, fliser, betong og vinylbelegg.
Avvik.
Det registreres noe knirk i bjelkelag/gulvkonstruksjon ved gange.
Det er påvist en del synlige bruksslitasjer, hakk, riper og sår i parkettoverflater.
Det mangler tilslutninger, overgangslister og terskellister ved flere døråpninger/terskler, noe som etterlater åpne spalter og synlige kappflater mot tilstøtende rom.
Risiko.
Åpne fuger og manglende lister ved dørterskler samler smuss og fukt ved rengjøring, og eksponerer sårbare kappkanter for oppflising eller svelling. Skader i lakk-/overflatesjikt gir treverket mindre motstandskraft mot overflatevann og smuss.
Konsekvens.
Estetisk skjemmende detaljer, økt slitasje på ubeskyttede skjøter og fare for oppflising ved dørterskler.
Anbefalte tiltak.
Det anbefales å montere egnede overgangs- og terskellister ved dører der dette mangler for å dekke spalter og beskytte gulvkanter.
Slitasje og sår i parkett kan utbedres ved fremtidig sliping og overflatebehandling.
Tilstandsgrad (T): TG 2 (Vesentlige avvik: Manglende avslutninger/overgangslister ved flere dører, stedvis markant bruksslitasje/sår i parkett og knirk i konstruksjonen).

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport



Bildet viser manglende avsluttning ved dør.



Bildet viser skader på parkettgulv og det er flerra av disse skader.



Bildet viser manglende avsluttning ved dør.

## TG 2 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggene er med tapet, malt og beiset trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene er med malte plater og himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

• Beskrivelse: Veggoverflater er kledd med tapet, malt strie/tapet og brystningspanel/trepanel. Himlinger består av malte plater/flater med profilerte lister.
Avvik.
Det registreres en del løs tapet med blæredannelser/buler og manglende vedheft mot underlaget i flere rom.
Det er påvist mangelfullt sparkel- og malerarbeid med synlige skjøter, ujevnheter og strukturforskjeller i overflater og himling.
Arbeidet fremstår som ufagmessig utført (egeninnsats/ufaglært preg).
Risiko.
Løs tapet og ujevnt underlag gir fare for ytterligere oppsprekking, avflassing og avriving ved normal bruk og rengjøring. Ufagmessig underarbeid gir redusert holdbarhet for overflatesjiktet.
Konsekvens.
Primært estetiske og visuelle avvik, men krever omfattende grunnarbeid/renovering for å oppnå normal standard.
Anbefalte tiltak.
Flater må sparkles opp på nytt, pusses og males fagmessig for å oppnå jevne flater.
Det må påregnes generell oppussing og kosmetisk oppgradering av rommene.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

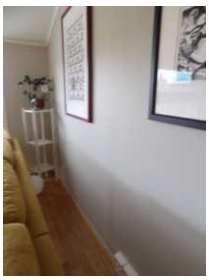
# Tilstandsrapport



Bildet viser løs tapet.



Bildet viser mangelfull sparkelarbeid himling.



Bildrt viser manglende sparkelarbeid.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

## Radon

**Beskrivelse**

• Det er ikke dokumentert radonsperre eller radonforebyggende tiltak i byggegrunnen.

• Eier opplyser å ha foretatt egenmåling av radon i 1. etasje i februar 2025 over to–tre uker med oppgitt gode verdier. Det foreligger imidlertid ingen skriftlig dokumentasjon på målingen, og måleperioden tilfredsstiller ikke DSAs krav til forskriftsmessig langtidsmåling.

Konsekvens / Tiltak:

Udokumenterte korttidsmålinger gir ikke tilstrekkelig sikkerhet for radonnivået i boligen. Det anbefales å gjennomføre en formell radonmåling i oppholdsrom i henhold til DSAs måleprosedyre (minimum to måneders måling i vinterhalvåret med sporfilm).

## ⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er pipe i teglstein, åpen peis, peisovn og sotluke/feieluke.

**Vurdering av avvik:**

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Avvik:

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Beskrivelse: Muret pipe/skorstein med sotluke/feieluke plassert i oppholdsrom/soverom. Vedovn/peisovn i støpejern (Jøtul) montert i gangen.
Avvik.
Det mangler ubrennbar/ildfast plate på brennbart gulv under sotluken (krav er minimum 30 cm frem og 10 cm til sidene).
Det er plassert brennbart møblement (seng med madrass/sengetøy) kloss inntil og direkte foran/under sotluken, i strid med minsteavstandskravet (minimum 30 cm fri avstand, anbefalt 50 cm) og krav til uhindret feieadkomst.
Det er ikke montert ubrennbart/ildfast materiale/gulvplate på gulvet under/foran peisovnen i gangen (krav om plate under hele ildstedet og minimum 30 cm fremfor ileggsdør).
Risiko.
Ved sotbrann i skorsteinen oppstår ekstrem varmeutvikling der sotluka kan bli glødende eller gi kraftig strålevarme direkte mot sengen, med umiddelbar fare for antennelse. Manglende underlagsplater under sotluke og vedovn medfører stor brannfare dersom glør eller aske faller ut under feiing, tømming eller ilegg av ved.
Konsekvens.
Svært alvorlig brannfare og personsikkerhetsrisiko (spesielt ved soveplass plassert mot luka). Forholdene er i direkte strid med brannforskriftene.
Anbefalte tiltak (A):
Sengen må umiddelbart flyttes vekk fra sotluken for å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsavstand og sikre fri adkomst for feiervesenet.
Det må monteres forskriftsmessig ubrennbar gulvplate under sotluken (stål eller herdet glass, min. 30 cm frem og 10 cm til hver side).
Det må monteres forskriftsmessig ubrennbar gulvplate under og foran peisovnen i gangen (min. 30 cm foran dør og tilstrekkelig dekning til sidene iht. ovnens monteringsanvisning).

Tilstandsgrad (T): TG 3 (Store eller alvorlige avvik: Direkte brannfare og brudd på brannsikkerhetskrav med brennbart inventar inntil sotluke samt manglende ildfaste plater under både sotluke og ildsted).



Bildet viser brennbart inventar inntil sotluke samt manglende ildfaste plater på gulv,



Bildet viser manglende ilfas plate under peis.

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

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt og har belegg. Veggene har plater og panel, med innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

**Vurdering av avvik:**

• Veggplater i rom under terreng er montert direkte mot murvegg uten luftespalte eller kapillærbrytende sjikt.

• Det er påvist saltutslag på muren bak kledningen, noe som indikerer tidligere eller periodisk fuktvandring gjennom grunnmurskonstruksjonen.
Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier med fuktindikator på befaringsdagen.
Konsekvens / Tiltak:
Innredning av rom under terreng med plater direkte på mur utgjør en kjent risikokonstruksjon. Saltutslag beviser at fukt har trengt gjennom muren, og innestengt fukt bak plater kan over tid medføre muggsopp og dårlig inneklima. Det anbefales å fjerne plater direkte mot mur og etablere en dampåpen eller korrekt oppbygd/luftet konstruksjon ved fremtidig renovering. Rommet bør ventileres godt og overvåkes.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

## TG IU Krypkjeller

**Beskrivelse**

• Boligen antas å ha et mindre kryperom under deler av 1. etasje, men det mangler adkomst og innsyn er ikke mulig. Kryperommet er derfor ikke inspisert på befaringsdagen.
Konsekvens / Tiltak:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt- og råteskader. Ettersom tilstanden til bjelkelag, stubbloft og fuktsikring er ukjent, kan skjulte skader ikke utelukkes. Det må etableres inspeksjonsluke, og det anbefales en fagmessig kontroll av rommet når adkomst er etablert.

## TG 2 Innvendige trapper

**Vurdering av avvik:**
• Beskrivelse: Innvendige tretrapper som forbinder etasjene/halvetasjene (tett tretrapp med lakkerte trinn og vanger). Rekkverk/håndløper i malt treverk med vertikale spiler. Det er i tillegg montert trappeheis/seteheis langs den ene vangeprofilen.
Avvik.
Rekkverkshøyde på repos/trappeløp er målt til ca. 84–89 cm, og tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav (krav er minimum 90 cm i trappeløp og 1,0 meter på repos/etasjeåpning).
Lysåpninger mellom rekkverksspiler er målt til over 10 cm noe som overstiger dagens sikkerhetskrav på maksimalt 10 cm for å hindre at barn faller igjennom eller setter seg fast.
Det registreres en del generell slitasje i overflater på trinn, vanger og håndløpere/rekkverk.
Risiko.
For lavt rekkverk gir økt fare for overfall/fall over kanten, og spileavstander over 10 cm utgjør en risiko for fastklemming eller fall for små barn (avvik på personsikkerhet iht. TEK). Slitasje i overflater kan over tid gi fliser eller glatte trinn.
Konsekvens.
Avvik på personsikkerhet iht. dagens standard, samt behov for overflatevedlikehold.
Anbefalte tiltak (A):
Rekkverket kan forhøyes til minimum 90 cm i trappeløp / 1,0 m på repos, og åpninger mellom spiler bør tettes/ettermonteres med ekstra spiler for å redusere åpningene til under 10 cm dersom det ønskes oppfyllelse av dagens sikkerhetsstandard.
Trinn og rekkverk anbefales pusses og påføres ny overflatebehandling (lakk/maling).
Tilstandsgrad (T): TG 2 (Vesentlige avvik: Trappen har rekkverkshøyde og spileåpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til personsikkerhet, samt registrert bruksslitasje på trappeløp).

• Avvik:

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører består av malte fyllingsdører og formpressede innerdører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

• Beskrivelse: Innvendige formpressede speildører og glatte dører i malte karmer.
Avvik.
Det er påvist at enkelte dører subber/tar nedi terskel ved åpning og lukking.
Én dør har løst hengsel/slark i innfestingen mot karm.
Én dør krever justering/oppretting da fallen/reilen i dørlåsen ikke treffer sluttstykket i karmen (døren går ikke i lås/lukkes ordentlig).
Det registreres en del synlige støtskader, hakk, sår og bruksmerker på dørblader, kanter og karmer.
Risiko.
Dører som subber eller har løse hengsler gir unødig mekanisk belastning på dørblad, karm og hengsler, og vil over tid føre til ytterligere skjevheter og slitasjeskader på terskler/gulv. Dører som ikke går i lås reduserer bruksfunksjon, lydisolering og skjerming.
Konsekvens.
Redusert funksjonalitet, treg lukking og skjemmende slitasjeskader på overflater.
Anbefalte tiltak.
Løse hengsler må etterstrammes og forankres på nytt i karm/dørblad.
Dørblader må heves/justeres på hengsler for å eliminere subbing mot terskler.
Lås og sluttstykke må justeres/flyttes slik at dør går tilfredsstillende i inngrep og lukker ordentlig.
Støtskader og hakk kan utbedres lokalt med sparkel og flekkmaling.

Tilstandsgrad (T): TG 2 (Vesentlige avvik: Flere dører har funksjonssvikt som subbing, løse hengsler, lås som ikke når karm, samt utbredte støtskader/merker).

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

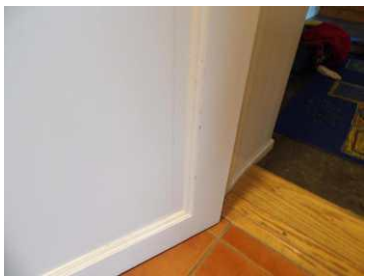
• Lokal utbedring må påregnes.



Bildet viser dørkarm som må justeres der sluttstykket når til karm.



Bildet viser skade på dørblad.



Bildet viser skade på dørblad.



Bildet viser skjolder på dørlister.

TG 1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

## VÅTROM

### U.ETASJE > BAD

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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

U.ETASJE > BAD

## TG 3 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er utført med flis på vegg og våtroms-/baderomsplater på veggene. Himlingen er utført med himlingsplater på innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

• Beskrivelse: Flislagte vegger i våtsone/dusjnisje med glassvegger/dusjhjørne, samt fuktbestandige plater/malte flater og listverk i himling med tilknyttet avtrekksventil/vifte. Alder er ukjent, og det foreligger ingen teknisk dokumentasjon på oppbygning eller bakenforliggende tettesjikt.
Avvik.
Det er påvist oppsprukket flis med gjennomgående riss i dusjnisjen (spesielt utgående fra rørgjennomføring).
Det er påvist synlig misfarging, fuktskjolder og begynnende svertesopp/muggdannelse i himlingen og taklistene direkte over dusjnisjen/dusjhodet.
Det er påvist ufagmessige og utette rørgjennomføringer nede ved sokkelflis i dusjsonen, med manglende tette mansjetter, sprekker i fuger og korrosjon på klammer.
Risiko.
Sprekk i flis og utette rørgjennomføringer i våtsonen medfører at vann fra dusjingen trenger direkte bak fliselaget og inn i veggkonstruksjonen.
Misfargingen i himlingen indikerer høy fuktbelastning, kondensering og utilstrekkelig avtrekk/ventilering under og etter dusjing, noe som gir grobunn for muggsopp og fuktskader i etasjeskillet over våtrommet.
Konsekvens.
Høy fare for råte, soppvekst og skjulte fuktskader i bakenforliggende stenderverk/kledning og i himlingskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak.
Direkte dusjing mot flislagte vegger må opphøre. Det anbefales å etablere lukket dusjkabinett for å skjerme vegger og tak mot direkte vannsprut og høy fuktpåkjenning.
Himling og taklister må vaskes med soppdrepende middel og overflatebehandles med fuktbestandig maling.
Kapasiteten på avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å redusere kondens i taksonen.
Veggene må påregnes totalrenovert sammen med gulvet, med etablering av nytt, godkjent tettesjikt og forskriftsmessige rørmansjetter.

Tilstandsgrad (T): TG 3 (Store eller alvorlige avvik: Gjennomgående sprekk i flis i primærvåtsone kombinert med utette rørgjennomføringer, fuktskjolder/sopp i himling, ukjent alder og manglende dokumentasjon).

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport



Bildet viser missargin i tak og list.



Bildet viser manglende fuge mellom vask og vegg.



Bildet viser sprukkenflis og rørgjennomføring.

## U.ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 14.

**Vurdering av avvik:**

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

• Beskrivelse: Flislagt baderomsgulv og vegger med sluk i plast (klemring og stålrist) i dusjsone/våtrom. Alder på badet, membran og slukløsning er ukjent.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller tettesjikt.
Avvik.
Det er påvist motfall på deler av baderomsgulvet bort fra sluk.
Det er påvist bom (manglende vedheft/hulrom under flisene), med hovedvekt i dusjsonen.
Ved overflatesøk med fuktindikator er det registrert svært høye relative fuktverdier i gulvkonstruksjonen/våtsonen (avlest til 837 og 997 i rød varselsone).
Det er påvist misfarging, fuktskjolder og svarte overganger/svertesopp i fuger mellom gulv og vegg samt ved sokkelflis og rørgjennomføringer.
Ufagmessige rørgjennomføringer i dusjsonen med sprukket flis og manglende tette mansjetter.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk fra tilstøtende rom mot våtsone, og her ble det ikke påvist unormale eller forhøyede fuktverdier i tilliggende konstruksjon på befaringsdagen.
Alder er ukjent og det mangler teknisk dokumentasjon.
Risiko.
Motfall leder vann bort fra avløpet og skaper stående vann på gulvflaten. Bom under fliser, sprukne/misfargede fuger og høye fuktutslag i våtsonen tilsier at fukt trenger inn under fliselaget, selv om fuktvandring inn i tilstøtende rom foreløpig ikke er registrert.
Konsekvens.
Sviktende tettesjikt og fuktpåkjenning i gulvkonstruksjonen over tid, med fare for videre oppfukting, soppvekst og skader dersom våtrommet belastes videre med direkte dusjing.
Anbefalte tiltak.
Direkte vannbelastning/dusjing på flisene annbefales å opphøre umiddelbart. Det anbefales å etablere lukket dusjkabinett for å unngå videre fukttilførsel til overflatene.
Badet må totalrenoveres med oppretting av fallforhold til sluk, etablering av nytt forskriftsmessig tettesjikt/membran, utskifting av sluk og fagmessige rørgjennomføringer.
Tilstandsgrad (T): TG 3 (Store eller alvorlige avvik: Dokumentert motfall, bom i fliser, svarte fuger og påviste høye fuktverdier i våtsonen, uavhengig av at måling i tilstøtende rom foreløpig viste normale verdier).

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport



Bildet viser måling på yttrsiden av dysjnisjen.



Bildet viser måling på yttrsiden av dysjnisjen.



Bildet viser missfarging fuger.

U.ETASJE > BAD

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
• • Punktet må ses i sammenheng med «Dokumentasjon for våtrom/vanntette sjikt»: Det foreligger ingen dokumentasjon på membran, tettesjikt eller slukmontering, og alder på anlegget er ukjent.

• Det er påvist motfall mot sluk på deler av gulvet.

• Det er påvist bom under fliser i dusjsonen, og det er målt svært høye fuktverdier (837 og 997 i rød sone) ved overflatesøk.

• Det er registrert sprekk i flis, utette rørgjennomføringer i våtsonen samt slitasje på sluk.

Konsekvens / Tiltak:

Tettesjiktet og slukløsningen fungerer ikke tilfredsstillende og gir stor fare for fuktinntrenging og skader i konstruksjonen. Direkte dusjing på overflatene må opphøre. Det må påregnes full oppgradering/totalrenovering av våtrommet med etablering av nytt tettesjikt, oppretting av fall og utskifting av sluk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

U.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

U.ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

## U.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i wc-rom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

## 1.ETASJE > BAD 2 ETG.

### TG 2 Generell

**Vurdering av avvik:**

• Hovedbad i 2. etasje/loftsplan er renovert og bygd opp på nytt i 2025.
• Arbeidene er i hovedsak utført som egeninnsats av eier/familie (delvis fagmessig utført).
• Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring på det elektriske anlegget fra registrert installatør (Elektrikeren AS), samt egeninnsendte bilder fra byggeprosessen i Boligmappa.
• Det foreligger ingen faglig dokumentasjon, våtromssertifikat eller uavhengig kontroll på oppretting av fall mot sluk, påføring av membran/tettesjikt eller flisearbeider. Yttervegg er i tillegg beholdt med eldre overflate.
Konsekvens / Tiltak:
Manglende fagmessig dokumentasjon og garantier på tettesjiktet medfører usikkerhet rundt membranens sjikttykkelse, mansjett-tetting og oppbygning. Det er ingen krav til umiddelbare tiltak så lenge rommet fungerer som forutsatt, men overganger og fuger må jevnlig overvåkes. Tilstandsgrad 2 settes sjablongmessig med bakgrunn i manglende dokumentasjon for tettesjiktet iht. forskrift til avhendingslova.

## 1.ETASJE > BAD 2 ETG.

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

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

## 1.ETASJE > BAD 2 ETG.

### TG 3 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater.

**Årstall:** 1925 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• • Våtromsplatene er ikke montert fagmessig eller iht. monteringsanvisning.
• Det er påvist ujevnt monterte bunnprofiler med åpne spalter og manglende understøttelse mot sokkel.
• Fuging i overganger mellom plater, sokkelprofil og underlag fremstår ujevn og mangelfull, med utette partier og åpne skjøter i hjørner.
Konsekvens / Tiltak:
Forholdene medfører at overgangen mellom vegg og gulv ikke er vanntett, med betydelig fare for fuktinntrenging bak platene og oppfukting av underliggende konstruksjoner ved vannsøl. Overgangene må utbedres og forsegles forskriftsmessig iht. monteringsanvisning, eventuelt må sokkel- og plateløsning demonteres og monteres på nytt fagmessig.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**







## 1.ETASJE > BAD 2 ETG.

### TG 3 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er motfall på gulv med +1 mm og +6 mm.

**Årstall:** 1925 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

• Beskrivelse: Flislagt gulv oppbygd i 2025 med varmekabler, avrettingsmasse, smøremembran og fliser lagt som egeninnsats.
Avvik.
Det er målt opptil 6 mm motfall på baderomsgulvet.
Fallforholdene medfører fare for at overflatevann ledes mot dørterskel og ut i tilstøtende rom ved utilsiktet vannsøl.
Det er registrert markante nivåforskjeller/tanningssprang (høydeforskjeller) mellom flisene.
Fugene fremstår med ujevn dybde, mangelfull fylling og dårlig finish.
Flisleggingen og fugearbeidet bærer generelt preg av ufaglært utførelse/egeninnsats.
Risiko.
Motfall mot dør medfører overhengende risiko for at frittflytende vann renner over dørterskel og forårsaker fuktskader i etasjeskillet og tilstøtende rom.
Tanningssprang og mangelfulle fuger samler smuss, gjør renhold vanskelig, og kan skade fliskanter eller gi mekanisk slitasje over tid.
Konsekvens.
Fare for vannskader i tilliggende konstruksjoner samt estetiske og funksjonelle avvik på gulvflaten.
Anbefalte tiltak.
Det bør etableres en tilstrekkelig oppkant/tettelist ved dørterskel som en midlertidig barriere for å hindre at vann kan renne ut av våtrommet.
For å oppnå forskriftsmessig fall til sluk og fagmessig overflate, må gulvet rettes opp og flislegges på nytt.

Tilstandsgrad (T): TG 3 (Store eller alvorlige avvik: Det er dokumentert motfall mot dør/tilstøtende rom med risiko for vannlekkasje ut av rommet. Iht. NS 3600 og forskrift til avhendingslova utløser motfall som leder vann mot rom uten sluk/terskel automatisk TG 3).

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1.ETASJE > BAD 2 ETG.

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Vurdering av avvik:**
• • Punktet må ses i sammenheng med «Dokumentasjon for våtrom/vanntette sjikt»: Det foreligger ingen fagmessig dokumentasjon på membran, tettesjikt eller slukmontering fra renoveringen i 2025.

• Det er 2 sluk i rommet, hvorav sluket under badekaret ikke er tilgjengelig for inspeksjon, rensing eller kontroll av klemring og mansjett.

• Det er påvist opptil 6 mm motfall på deler av baderomsgulvet med fare for at vann ledes mot terskel og tilstøtende rom.

• Våtromsplatene og sokkelprofilene er ufagmessig montert med synlige spalter, mangelfull fuging og utette hjørneskjøter.

Konsekvens / Tiltak:

Forholdene gir stor risiko for vannlekkasjer til underliggende etasjeskille og tilstøtende rom. Det må etableres inspeksjonsadkomst til sluk under badekar, monteres forhøyet fuktsperre/oppkant ved terskel, og overganger ved sokkel må utbedres fagmessig. Fullgod utbedring krever ombygging av gulvet med forskriftsmessig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > BAD 2 ETG.

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

**Årstall:** 1925 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## 1.ETASJE > BAD 2 ETG.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Årstall:** 1925 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

## 1.ETASJE > BAD 2 ETG.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

## 2.ETASJER > VASKEROM 1 ETG

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

• • Overflater på vegger og i himling på vaskerommet er fra før 1997 og har passert sin forventede levetid.
• Overflatene tilfredsstiller ikke dagens standard og fuktsikringskrav for våtrom, og må oppgraderes for å tåle normal bruk iht. dagens forventninger.
• Det er påvist generell slitasje og alderstegn på materialene.
Konsekvens / Tiltak:
Kledningen gir begrenset beskyttelse mot fukt- og dampbelastning fra dagens vaskeromsbruk. Det må påregnes full oppgradering av vegger og himling med forskriftsmessige, fuktbestandige overflater ved modernisering av rommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

2.ETASJER > VASKEROM 1 ETG

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun lufteventil i yttervegg

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

2.ETASJER > VASKEROM 1 ETG

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er utført i stue, og måleresultatet var 0.



## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er i laminat og rustfritt stål. Hvitevarer og annet utstyr omfatter induksjonstopp og stekeovn.

**Vurdering av avvik:**
• • Det er påvist en del bruksskader og slitasje på kjøkkeninnredningen og benkeplaten, herunder striper og kantskader i laminatet samt avskallinger på skuffefront og lyslist.
• Flere skapdører er feiljustert/henger skjevt og har behov for etterjustering.
• Dør på stekeovn lukker ikke helt igjen.
Konsekvens / Tiltak:
Dør som ikke tetter på stekeovn gir varmetap og kan gi varmepåvirkning på tilliggende fronter. Kantskader på benkeplate bør forsegles for å unngå svelling. Skapdører må justeres og stekeovnsdør må repareres/justeres. Forholdene krever enkle utbedringer og lokal overvåking.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

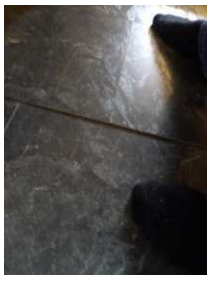
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TOALETTROM

U.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist åpne glipper og glipende skjøter i laminatgulvet på toalettrommet.
Konsekvens / Tiltak:
Åpne skjøter vanskeliggjør renhold og medfører fare for at fukt trekker ned i kjerneveden ved vannsøl med påfølgende kantsvelling som resultat. Det anbefales å utbedre/slå sammen skjøtene, eventuelt skifte ut gulvet.



U.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

**Beskrivelse**

vask og frittstående wc

U.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

**Vurdering av avvik:**
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

**Vurdering av avvik:**
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsinstallasjoner er utført som en kombinasjonsløsning. Deler av anlegget består av eldre støpejernsrør (soilrør) fra før 1990, opprinnelig fra byggeår ca. 1965, supplert/skjøtet med nyere avløpsrør i PP-plast.

**Vurdering av avvik:**
• • Støpejernsrør (soil) i sjakt har kraftig utvendig korrosjon, avskalling og klare alderstegn. Røret er fra byggeår og har overskredet forventet teknisk levetid.
• Det er observert spor etter fuktpåvirkning i sjakten.
• Jordingskabel er tilkoblet sterkt korrodert overflate på avløpsrøret.
Konsekvens / Tiltak:
Røret vurderes å ha stor fare for lekkasje og brudd med påfølgende vannskader i etasjeskillet. Det anbefales snarlig utskifting av støpejernsrøret eller innvendig rørfornying. Funksjon på stoppekran bør verifiseres, og tilkobling av utjevningsjord må kontrolleres av elektriker.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

**Vurdering av avvik:**
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder medfører økt risiko for plutselige funksjonssvikt og lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at tanken kan få akutte skader, noe som kan føre til vannskader og driftsstans.

### Elektrisk anlegg

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
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**

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

## ⚠ Branntekniske forhold

**Vurdering av avvik:**

- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**

- Beskrivelse: Vindu i to soverom i underetasjen med format 120×80 cm. Brystningshøyde fra ferdig gulv opp til underkant av åpning/vinduskarm er målt til ca. 132 cm.

Vurdering av rømningskrav (iht. TEK / NS 3600):
Åpningsmål: Selve vindusformatet oppfyller størrelseskravet til rømning (summen av fri bredde og fri høyde er minst 1,50 meter, med bredde minst 0,50 m og høyde minst 0,60 m).
Brystningshøyde: For at et vindu skal godkjennes som tilfredsstillende rømningsvei uten faste hjelpemidler, skal avstanden fra gulv til underkant av vindusåpning være maksimalt 1,0 meter (opptil 1,2 meter i eldre boliger dersom evakuering likevel er enkel). En brystningshøyde på 132 cm er for høy og hindrer direkte, uhindret utgang.

Avvik.
Vinduene i begge soverom i underetasjen har for høy brystning (132 cm) i forhold til gjeldende sikkerhetskrav for sekundær rømningsvei.

Risiko.
Ved branntilløp eller røykutvikling der innvendig fluktrute via gang/dør er blokkert, vil en brystningshøyde på 132 cm vanskeliggjøre og forsinke evakuering ut gjennom vinduene, spesielt for barn, eldre eller personer med redusert funksjonsevne.

Konsekvens.
Avvik fra preaksepterte sikkerhetskrav til rømning fra oppholdsrom/soverom under terreng/i underetasje.

Anbefalte tiltak (A):
Det må etableres permanent opptrinnsinnretning (fastmontert kasse, trinn eller avsats) under vinduene i begge soverommene, slik at avstanden fra trinnet og opp til underkant vinduskarm blir maksimalt 1,0 meter.
Tilstandsgrad (T): TG 2 (Vesentlige avvik: Vinduene i begge soverom i underetasjen har brystningshøyde over grenseverdien for sikker rømning).

- Mangler dokumentasjon på alder.

## TG 2 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Luft-til-luft-varmepumpe med utedel av merket Samsung.

**Vurdering av avvik:**

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

• Beskrivelse: Luft-til-luft-varmepumpe med utedel av merket Samsung. Produksjonsår er avlest til 2016 på typeskilt.

Avvik (A):
Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på varmepumpen.
Det foreligger ingen dokumentasjon på nylig utført service eller tilstandskontroll.
Risiko.
Eldre varmepumper får erfaringsmessig redusert virkningsgrad/effekt over tid som følge av slitasje på kompressor, viftemotor og eventuell gradvis gasslekkasje. Risikoen for teknisk svikt, lagerlyder eller kompressorhavari øker vesentlig etter 10–12 års drift.
Konsekvens (K): Behov for påregnelig vedlikehold, service eller utskifting innen overskuelig fremtid.
Anbefalte tiltak.
Det anbefales å gjennomføre jevnlig service utført av sertifisert personell (rengjøring av register, kontroll av trykk/kuldemedium og elektriske tilkoblinger). Anlegget kan driftes videre så lenge det fungerer som tiltenkt, men utskifting må påregnes ut fra alder.

Tilstandsgrad (T): TG 2 (Vesentlige avvik: Varmepumpen er fra 2016 og har passert mer enn halvparten av normal forventet teknisk levetid).

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Fuktsikringen er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

**Vurdering av avvik:**

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

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

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

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er av betong, med stripefundamenter av betong under grunnmur.

### TG 2 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Forstøtningsmuren er av betong.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• • Det er registrert skjevheter, riss og skader i forstøtningsmurene på tomten.

Konsekvens / Tiltak:

Skjevhetene og sprekkene skyldes erfaringsmessig jordtrykk, manglende drensfunksjon eller frostpåvirkning fra bakenforliggende masser. Det må påregnes utbedring, forsterkning eller lokal reetablering av berørte partier.

## TG 3 Terrengforhold

**Vurdering av avvik:**
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
• Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

**Konsekvens/tiltak**
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



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

**Beskrivelse**

Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

## 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.*

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
• Avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
• Avvik:
• Avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).
• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Beskrivelse: Vindu i to soverom i underetasjen med format 120×80 cm. Brystningshøyde fra ferdig gulv opp til underkant av åpning/vinduskarm er målt til ca. 132 cm.

Vurdering av rømningskrav (iht. TEK / NS 3600):
Åpningsmål: Selve vindusformatet oppfyller størrelseskravet til rømning (summen av fri bredde og fri høyde er minst 1,50 meter, med bredde minst 0,50 m og høyde minst 0,60 m).
Brystningshøyde: For at et vindu skal godkjennes som tilfredsstillende rømningsvei uten faste hjelpemidler, skal avstanden fra gulv til underkant av vinduspåning være maksimalt 1,0 meter (opptil 1,2 meter i eldre boliger dersom evakuering likevel er enkel). En brystningshøyde på 132 cm er for høy og hindrer direkte, uhindret utgang.

Avvik.
Vinduene i begge soverom i underetasjen har for høy brystning (132 cm) i forhold til gjeldende sikkerhetskrav for sekundær rømningsvei.

Risiko.
Ved branntilløp eller røykutvikling der innvendig fluktrute via gang/dør er blokkert, vil en brystningshøyde på 132 cm vanskeliggjøre og forsinke evakuering ut gjennom vinduene, spesielt for barn, eldre eller personer med redusert funksjonsevne.

Konsekvens.
Avvik fra preaksepterte sikkerhetskrav til rømning fra oppholdsrom/soverom under terreng/i underetasje.

Anbefalte tiltak (A):
Det må etableres permanent opptrinnsinnretning (fastmontert kasse, trinn eller avsats) under vinduene i begge soverommene, slik at avstanden fra trinnet og opp til underkant vinduskarm blir maksimalt 1,0 meter.
Tilstandsgrad (T): TG 2 (Vesentlige avvik: Vinduene i begge soverom i underetasjen har brystningshøyde over grenseverdien for sikker rømning).
• Mangler dokumentasjon på alder.

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
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

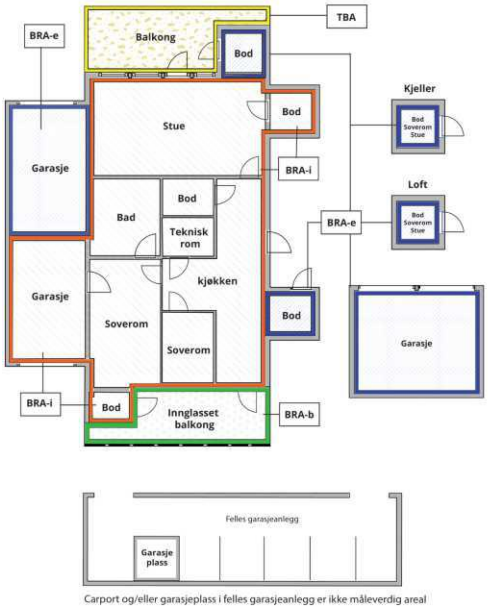
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
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)** |
| u.Etasje | 69 | | | 69 | |
| 1.Etasje | 34 | | | 34 | 2 |
| 2.etasjer | 57 | | | 57 | 17 |
| **SUM** | **160** | | | | **19** |
| **SUM BRA** | **160** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| u.Etasje | Entré, gang, gang 2, toalettrom, bad, soverom, soverom 2 | | |
| 1.Etasje | Stue, spisestue, kjøkken, bad 2 etg. | | |
| 2.etasjer | Stue, soverom, vaskerom 1 etg | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Byggetegninger, brannceller og krav til rom for varig opphold:

• Det foreligger ferdigattest for den opprinnelige eneboligen datert i 1965.

• Det er registrert en byggesøknad med tegninger for utbygging/påbygg datert oktober 1982. Dagens planløsning og utførelse stemmer ikke overens med disse tegningene.

• Det foreligger ingen ferdigmelding, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for påbygget fra 1982 i kommunens arkiv.

Vurdering av lovlighet.

For eldre byggesaker (før 1998) utsteder kommunen normalt ikke ferdigattest i ettertid. Avviket mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene fra 1982 medfører imidlertid at deler av boligen fremstår som endret/utbygd uten at det foreligger formell sluttdokumentasjon. Kjøper overtar eiendommen med den risiko og det ansvar dette innebærer overfor bygningsmyndighetene. Ved fremtidige søknadspliktige tiltak må det påregnes å få oppdatert tegningene hos kommunen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 19 | | | 19 | |
| **SUM** | **19** | | | | |
| **SUM BRA** | **19** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.9.2026 | Tomm Hansen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5603 HAMMERFEST | 23 | 304 | | 0 | 364 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Rundlia 2

**Hjemmelshaver**
Enoksen Martine Holm, Enoksen Runar, Hammerfest Kommune

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i Sætergamdalen i Hammerfest kommune, med flott utsikt over Storvannet. Boligen har nærhet til skoler, barnehage, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, volleyballbane m.m.

**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 er inngjerdet og opparbeidet med plen og beplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår** **Kommentar**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Integrert garasje i boligens underetasje med direkte innkjøring fra asfaltert gårdsplass. Rommet er uisolert og oppført med støpt betongdekke på grunn, pussede murvegger og kledd/himlet etasjeskille mot overliggende etasje. Garasjen har et enkelt vindu med trekarmer i bakkant og er utstyrt med leddport (montert med skinner og takfeste).

Tilstandsvurdering
Garasjen fremstår som en enkel, funksjonell bruksgarasje/lagringsrom tilpasset byggeåret. Det registreres normal overflateslitasje og støvdannelse på betonggulv og murflater, men ingen umiddelbare funksjonssvikt på befaringsdagen

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Fra Infoland | 03.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Boligpass | 15.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 20.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 23.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Rundlia 2 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 304
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 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

### AREAL

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

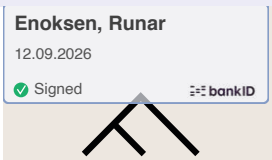
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

### PERSONVERN

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




# 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

Runar Enoksen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Rundlia 2
9603 Hammerfest

5603-23/304/0/0

Fremtind

# Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

   **Firmanavn:** Elektrikeren as

   **Beskrivelse av arbeidet:** Sluttkontroll elektrisk anlegg bad

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

   **Firmanavn:** Privat

   **Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeid på nytt bad gjort selv (automatiker)

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitert bad 2etg. Revet gammelt bad og flyttet veggen for å få større bad. Lot ytterveggen stå urørt (hvit). Lagt masterboard, primet, la varmekabel og testet den før og etter. Fiberarmert avrettingsmasse ca 3 cm. Primer, mansjettbånd og hjørnemansjetter i overganger, rørmansjetter på alle rør. Slukmembran, slukMansjetter lagt i våt smøremembran. Smøremembran på mansjetten igjen. Smøremembran 3 strøk over hele gulvet og 10cm opp veggene. Lagt fliser og våtromsplater. Fibo sitt fugemasse mellom og under plater. Spalte vegghengt toalett. Sanipex rør i rør 16mm og originale veggbokser og koblinger i alle rør. Lagt nye avløp 75mm i gulv og 110mm fra toalett.

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

• **Ja**

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

Mansjetter lagt i våt smøremembran. Smøremembran på mansjetten igjen.

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Ble fuktig i garasjen det året vi flyttet inn under tining mener jeg.

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

• **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?
• **Ja**

Det er skjeve gulv og vegger i stuene og på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

Fukt i garasjen da vi flyttet inn i 24/våren 25

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

Noe fukt over dusjen i 1etasjen

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

**Faglært arbeid:**

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

   **Firmanavn:** Privat

   **Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitert bad 2 etg

**Ufaglært arbeid:**

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

   **Beskrivelse av arbeidet:** Se beskrivelse bad

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?

- **Ja**

Kan suse i pipen ved sterk vind

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

- **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?:** 2025

   **Firmanavn:** Elektrikeren as og V2

   **Beskrivelse av arbeidet:** Elbillader og sluttkontroll
   bad

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

   **Firmanavn:** V2 elektro/elektrikeren

   **Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitert bad og bygget om soverom 2 etg. Sluttkontroll tatt av elektrikeren as. Montert elbillader av V2 elektro

# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

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

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

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

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

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

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

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

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

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

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Målt selv i februar 2025 over to-tre uker med på forskjellige punktet i 1 etasje med gode verdier.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

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

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

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

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

# Generelt

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

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

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Ja**

Stekeovn er dårlig men funker.

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

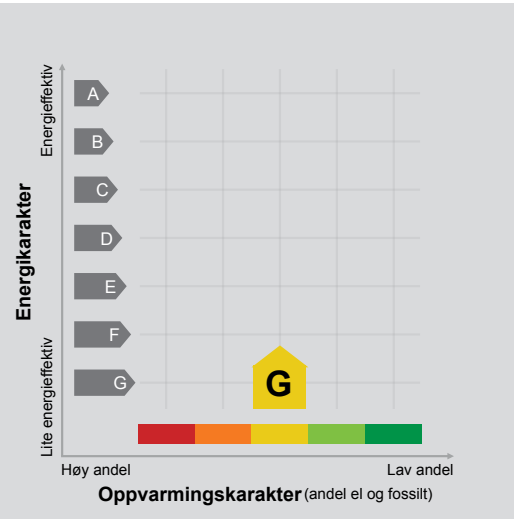


# Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Rundlia 2 |
| Postnummer | 9603 |
| Sted | HAMMERFEST |
| Kommunenavn | Hammerfest |
| Gårdsnummer | 23 |
| Bruksnummer | 304 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 192394287 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-44408 |
| Dato | 29.10.2024 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativ pelletsovn**
**- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
**- Vaskemaskin full**
**- Spar strøm på kjøkkenet**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1965 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 180 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: 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 6: Termografering og tetthetsprøving

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

## Brukertiltak

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: Slå 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

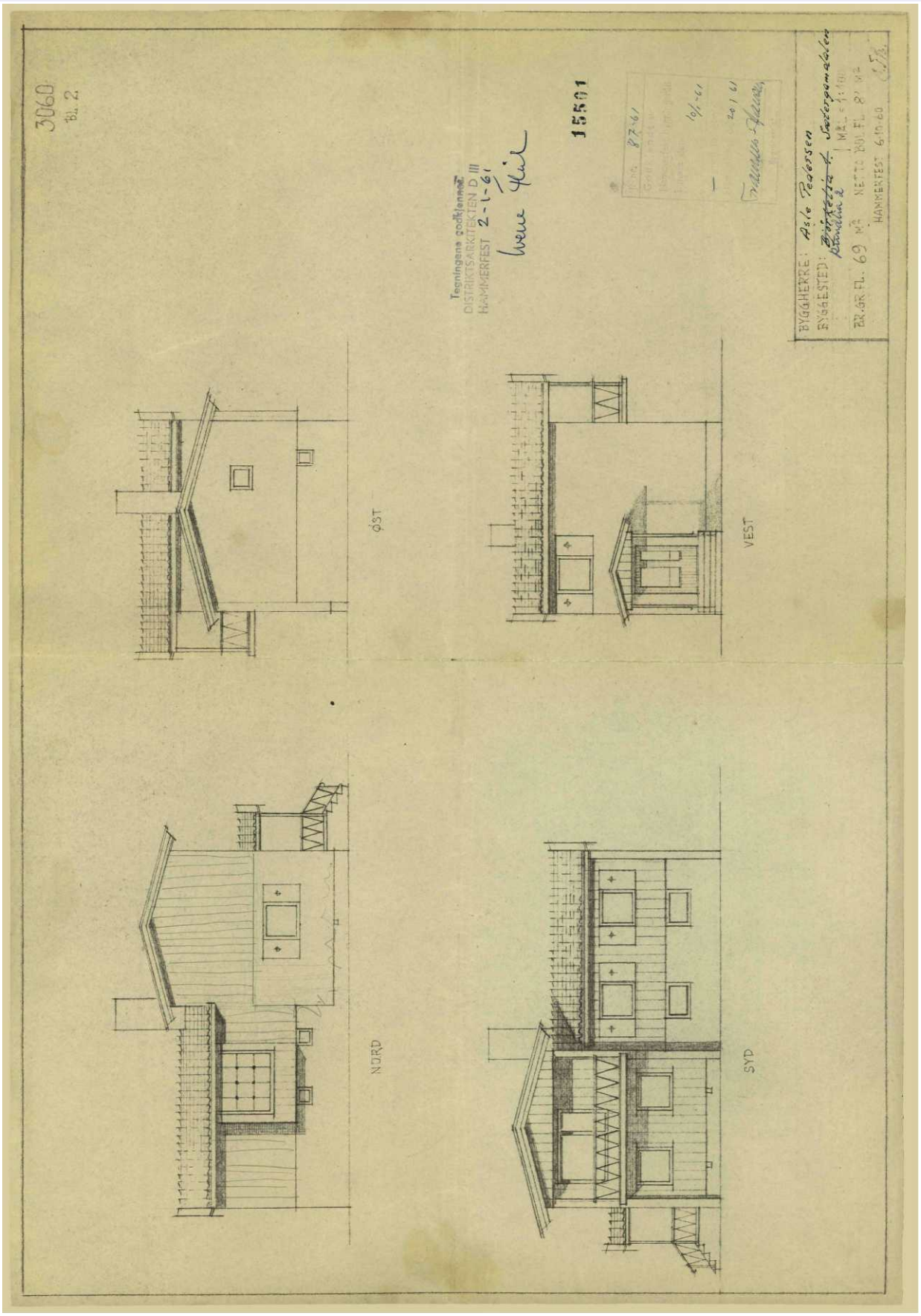
#### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

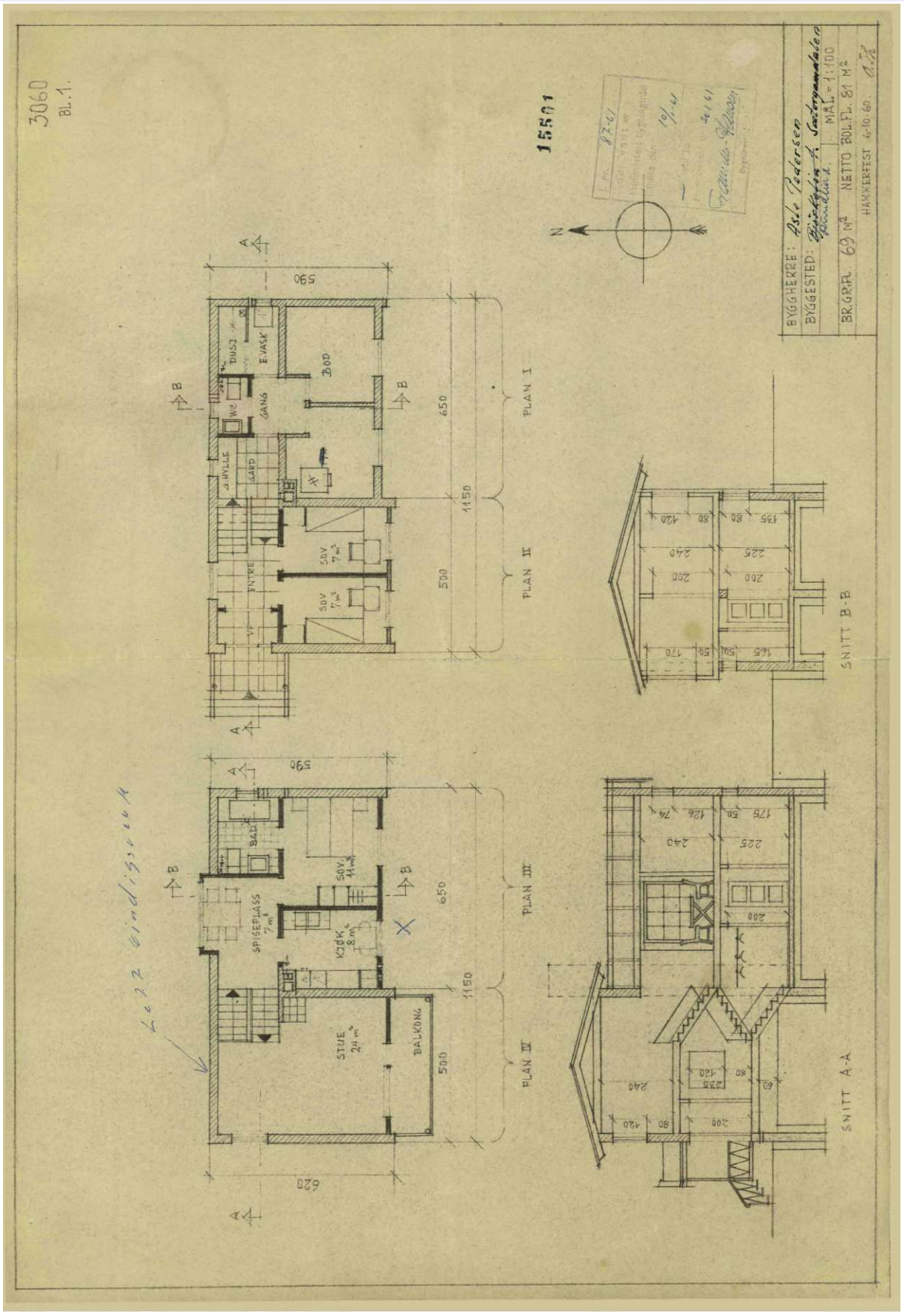
#### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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.

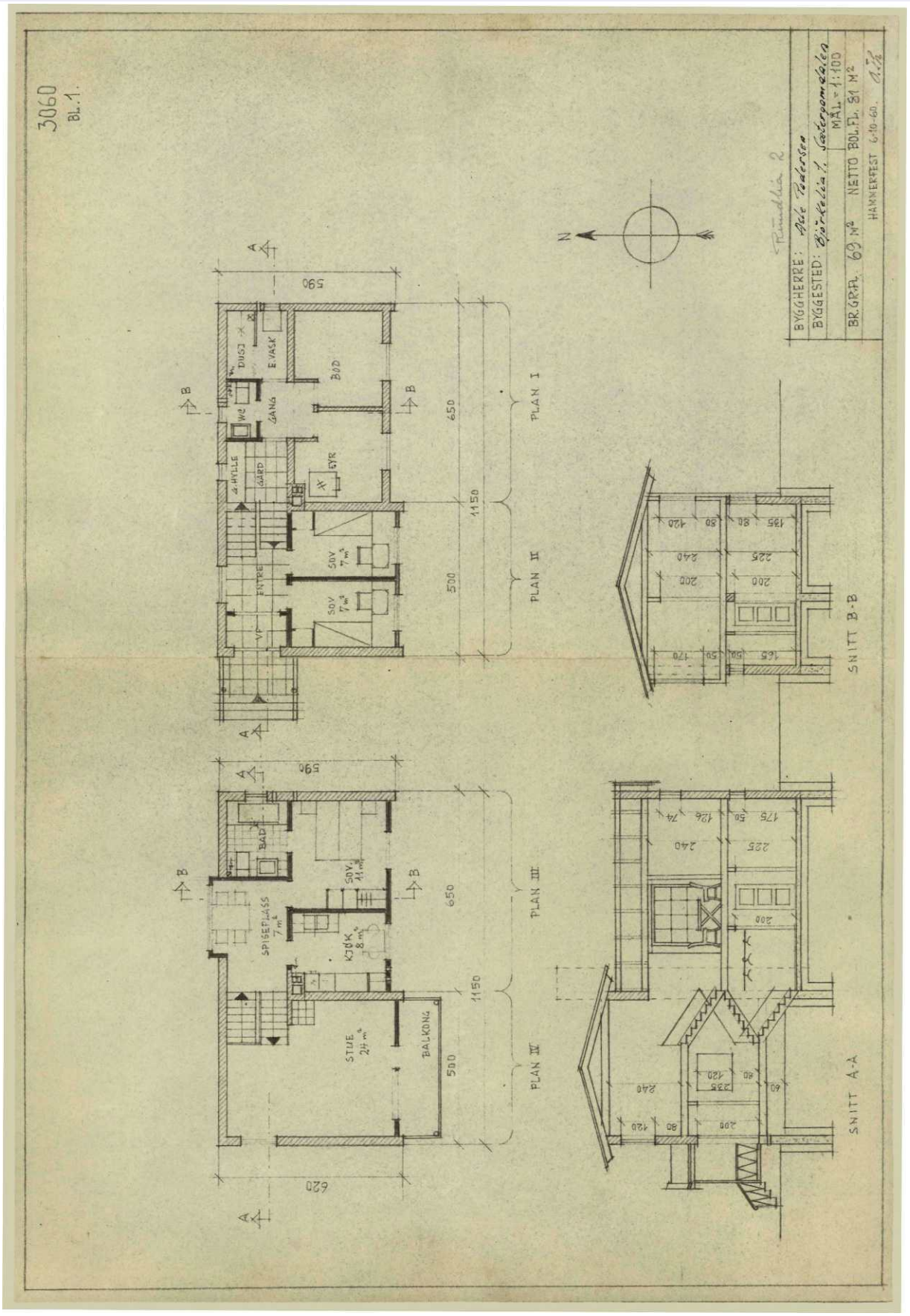
# Vedlegg


3060
Bl. 2
Tegningene godkjennes
DISTRIKTSARKITEKTEN D. III
HAMMERFEST 2-1-61
15501
BYGGHERRE: A/s/e Pedersen
ØST
VEST
NORD
SYD

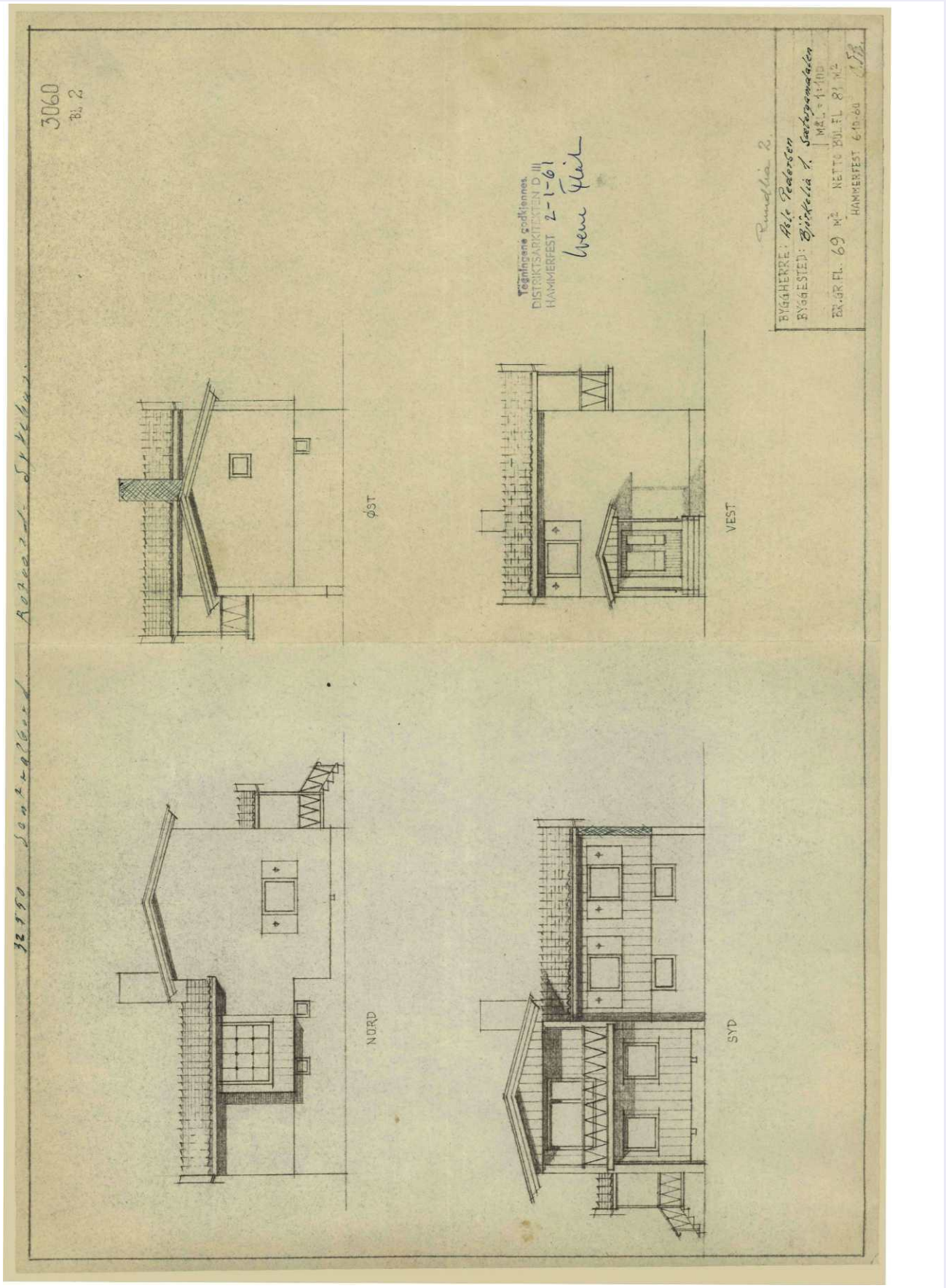
# Vedlegg


3060
BL. 1.
15501
BYGGHERRE: Aslø Pedersen
BYGGESTED: Bjørkåsen v. Sørgenmarken
MÅL 1:100
BR.GR.FL. 69 M² NETTO BOL.FL. 81 M²
HANKERFEST 6-10-60.
N
PLAN I
PLAN II
PLAN III
PLAN IV
SNITT A-A
SNITT B-B
BAD
SPISEPLASS
KJØK.
STUE
BALKONG
SOV
ENTRE
GANG
GARD.
WC
DUSJ
EVASK
BOD

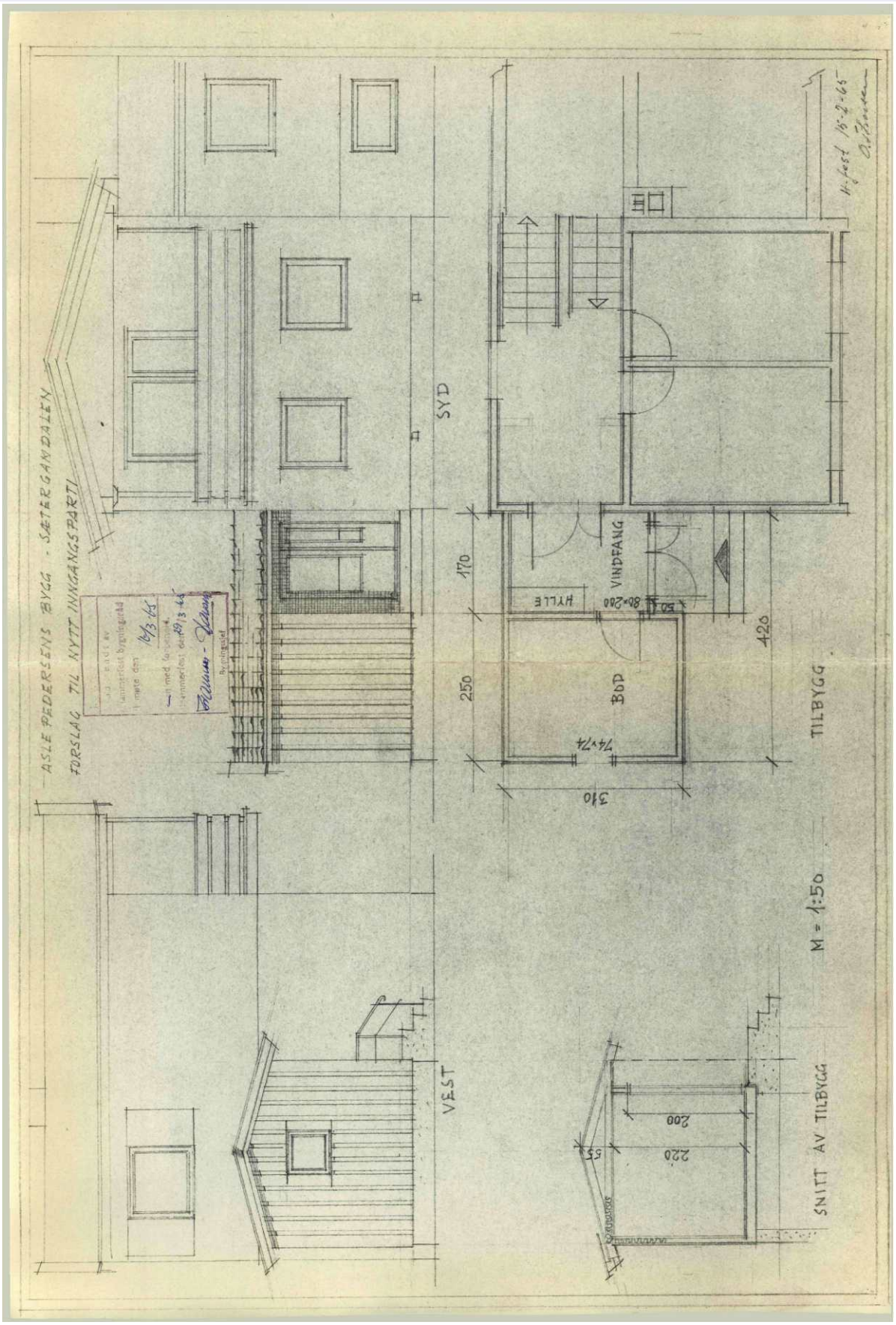
# Vedlegg


3060
Bl. 1.
BYGGHERRE: Ole Pedersen
BYGGESTED: Bjørkeveien 1, Sørumsand
MÅL 1:100
BR.GRFL. 69 M² NETTO BOLFL. 81 M²
HAMMERFEST 6-10-60.
PLAN I
PLAN II
PLAN III
PLAN IV
SNITT B-B
SNITT A-A
N
BAD
SOV
KJØK
STUE
BALKONG
ENTRE
GARD
GANG
WC
DUSJ
E.VASK
BOD
GYR
650
1150
500
590
620

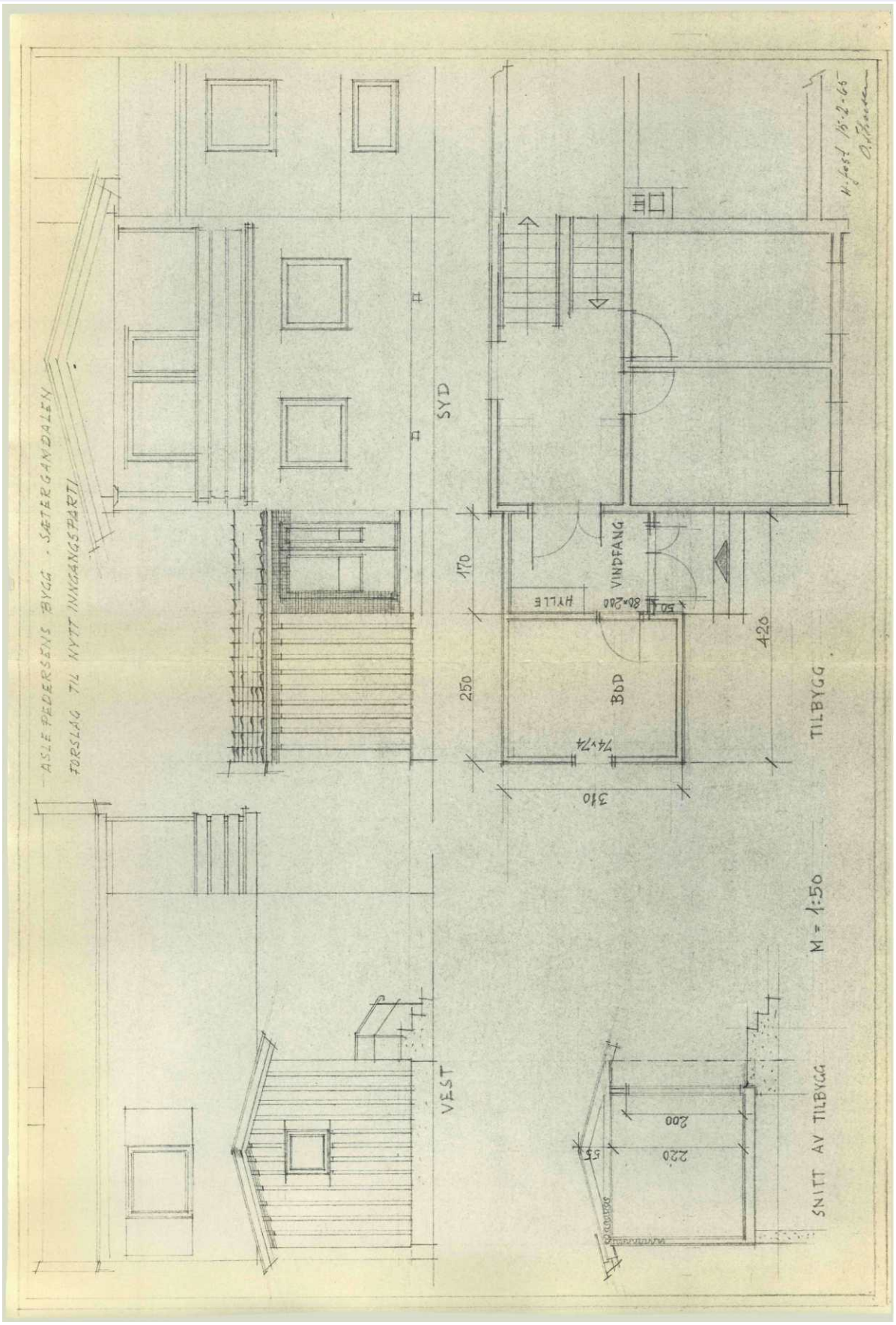
# Vedlegg


3060
Bl. 2
Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST 2-1-61
ØST
VEST
NORD
SYD
BYGGHERRE:
BYGGESTED:
BEBYGD FL. 69 M²
NETTO BOLIGFL. 87 M²
HAMMERFEST 6-10-60

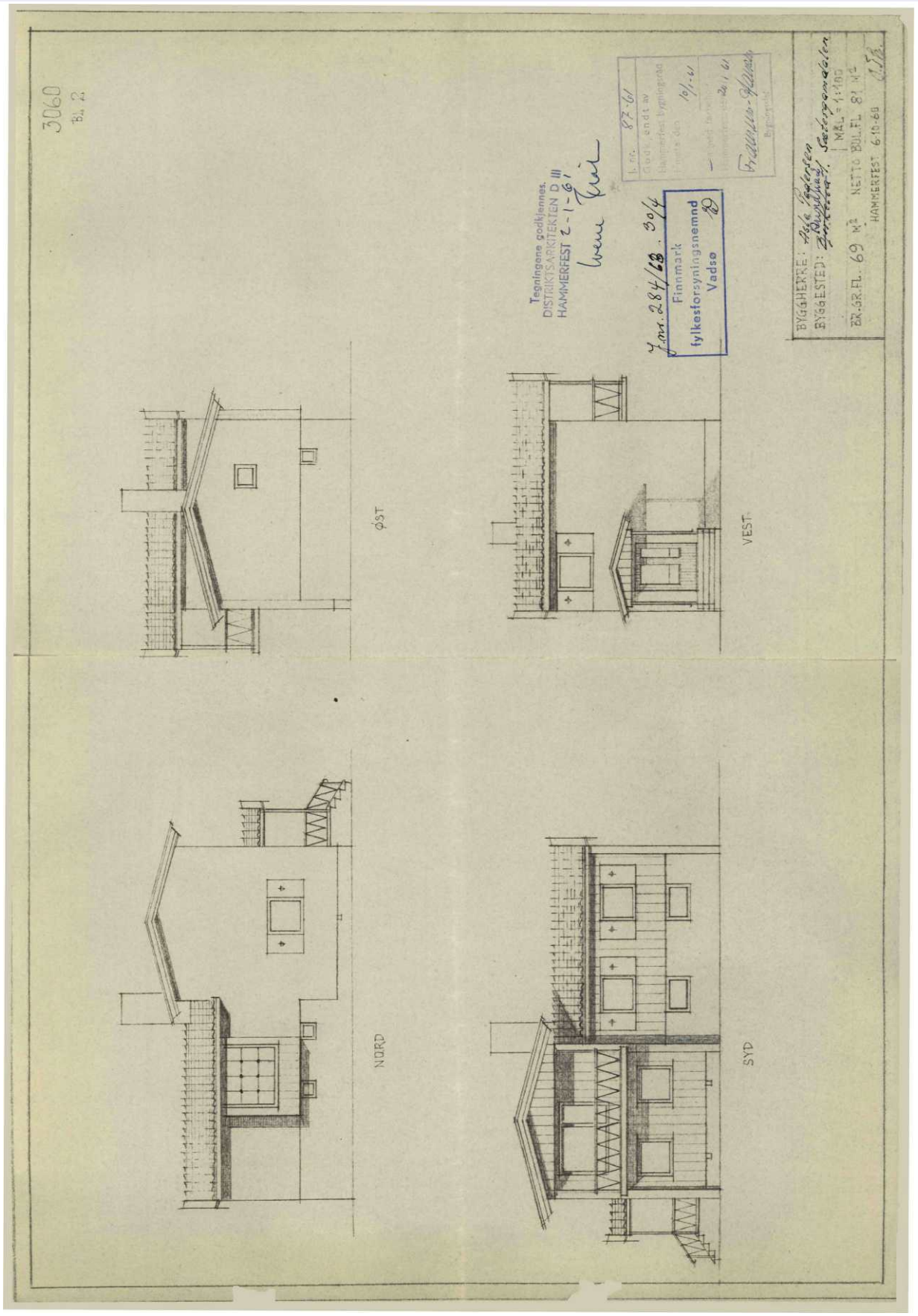
# Vedlegg


ASLE PEDERSENS BYGG - SÆTERGANDALEN
FORSLAG TIL NYTT INNGANGSPARTI
SYD
VEST
VINDFANG
HYLLE
BOD
TILBYGG
M = 1:50
SNITT AV TILBYGG
170
250
310
420
74x74
80x200
200
220
55

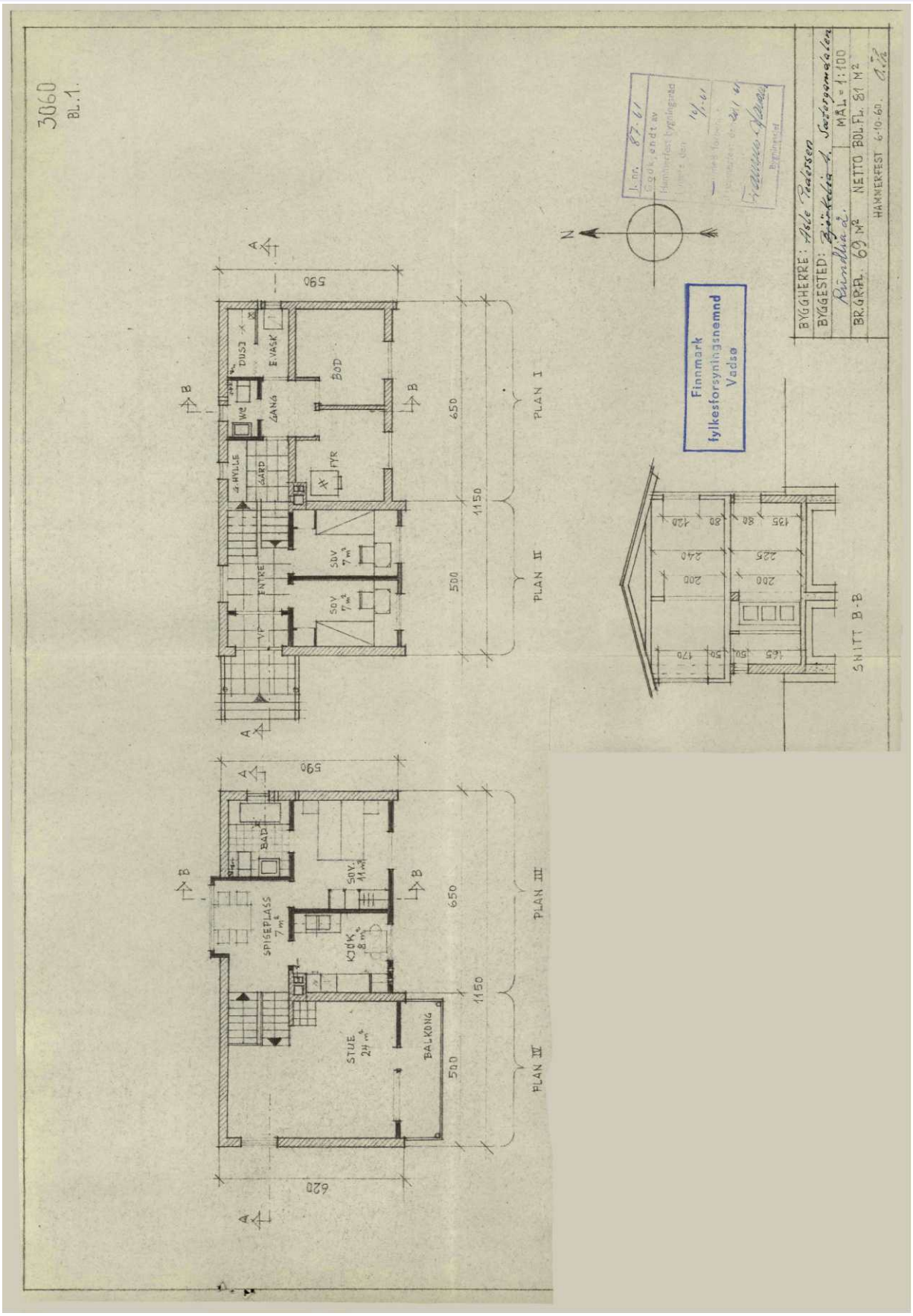
# Vedlegg


ASLE PEDERSENS BYGG - SÆTERGANDALEN
FORSLAG TIL NYTT INNGANGSPARTI
SYD
VEST
VINDFANG
HYLLE
BOD
TILBYGG
M = 1:50
SNITT AV TILBYGG

# Vedlegg


3060
Bl. 2
ØST
VEST
NORD
SYD
Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST 2-1-61
Løvik
Inn. 284/61. 30/4
Finnmark
fylkesforsynlingsnemnd
Vadsø
BYGGHERRE:
BYGGESTED:
BR.SR.FL. 69 M²
NETTO BOL.FL. 81 M²
MÅL 1:100
HAMMERFEST 6-10-60

# Vedlegg


3060
BL.1.
PLAN I
PLAN II
PLAN III
PLAN IV
SNITT B-B
BYGGHERRE: Asle Pedersen
BYGGESTED: Bjørkelia
MÅL 1:100
BR.GR.FL. 69 M²
NETTO BOLFL. 81 M²
HAMMERFEST 6-10-60.
Finnmark fylkesforsynings nemnd Vadsø
BAD
SOV.
KJØK
STUE
BALKONG
SPISEPLASS
ENTRE
GANG
BOD
FYR
GARD
E.VASK
DUSJ
WC
SOV

Fr-H/as
J.nr. 141/63
Ark. 3o3o

25. mai 1963.

Herr Asle Pedersen.
Rotvoll sykehus,
Charlottenlund,
S t r i n d a.

Ferdigbesiktigelse Sundlia 2.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning meddeles innflytningstillatelse med betingelser for ferdigattest for Sundlia 2.

Innflytningstillatelsen gås i henhold til bygningslovens § 142, punkt 3, på betingelse av at helserådets- og brannstilsynets tillatelse fåes.

Betingelse for ferdigattest er at inngangspartiet gjøres ferdig.

F-H
Fraanes-Hansen
Byingeniør

Gjenpart: Distriktsarkitekten D.XIII,
Husbankens avdelingskontor,
H-fest Sparekasse,
Tømrermester Torbjørn Johansen,
Brannmesteren,
Helserådet.

# Vedlegg

480/82
5030

-/to 2. november 1982

Anna Kristina og Arild Storbråten
Rundlia 2
9600 Hammerfest

SØKNAD OM PÅBYGGING AV BOLIG PÅ TOMT RUNDLIA 2.

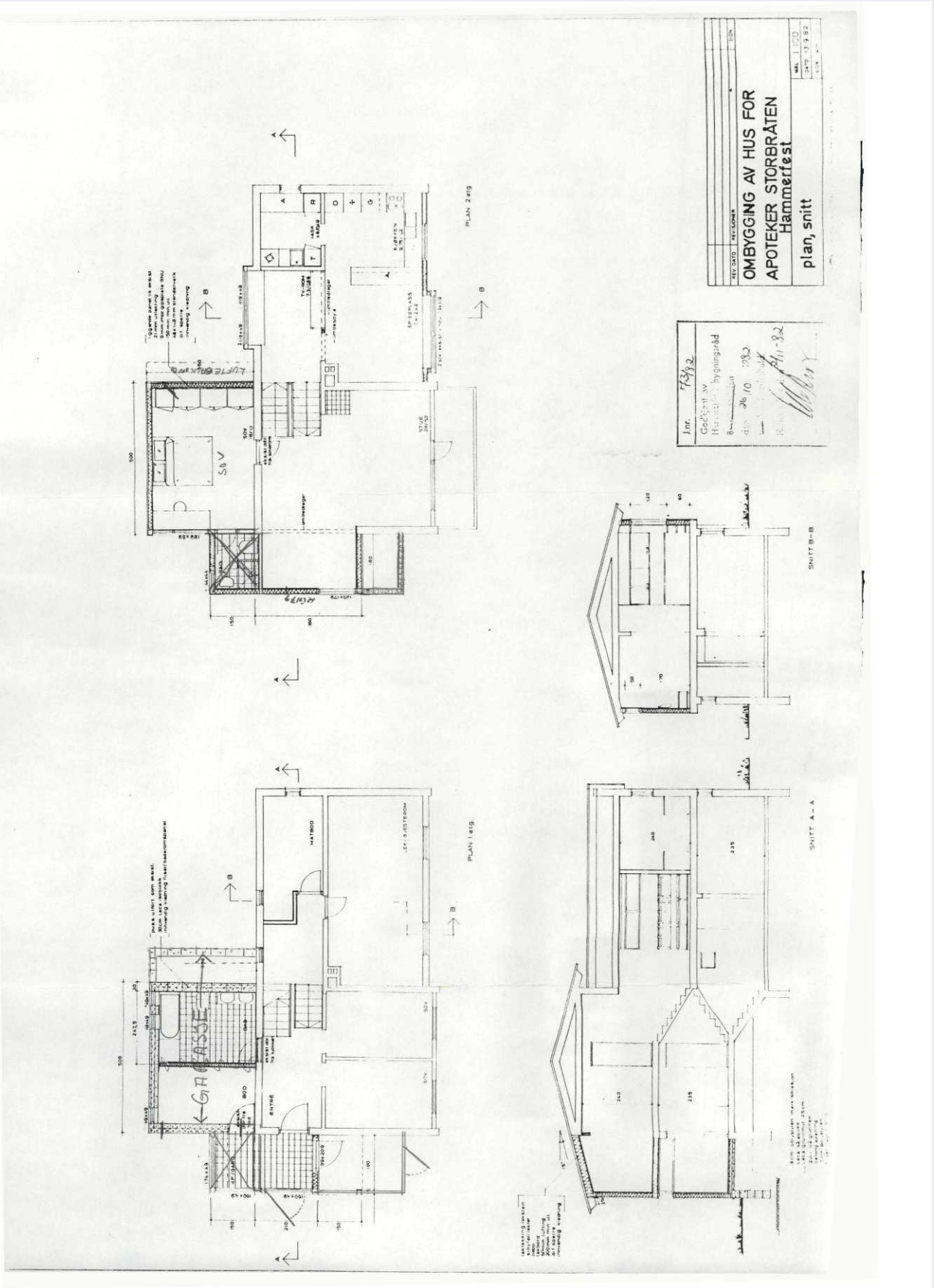
Deres søknad ble behandlet i bygningsrådet i møte den 26.10.82 hvor følgende vedtak ble fattet:

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

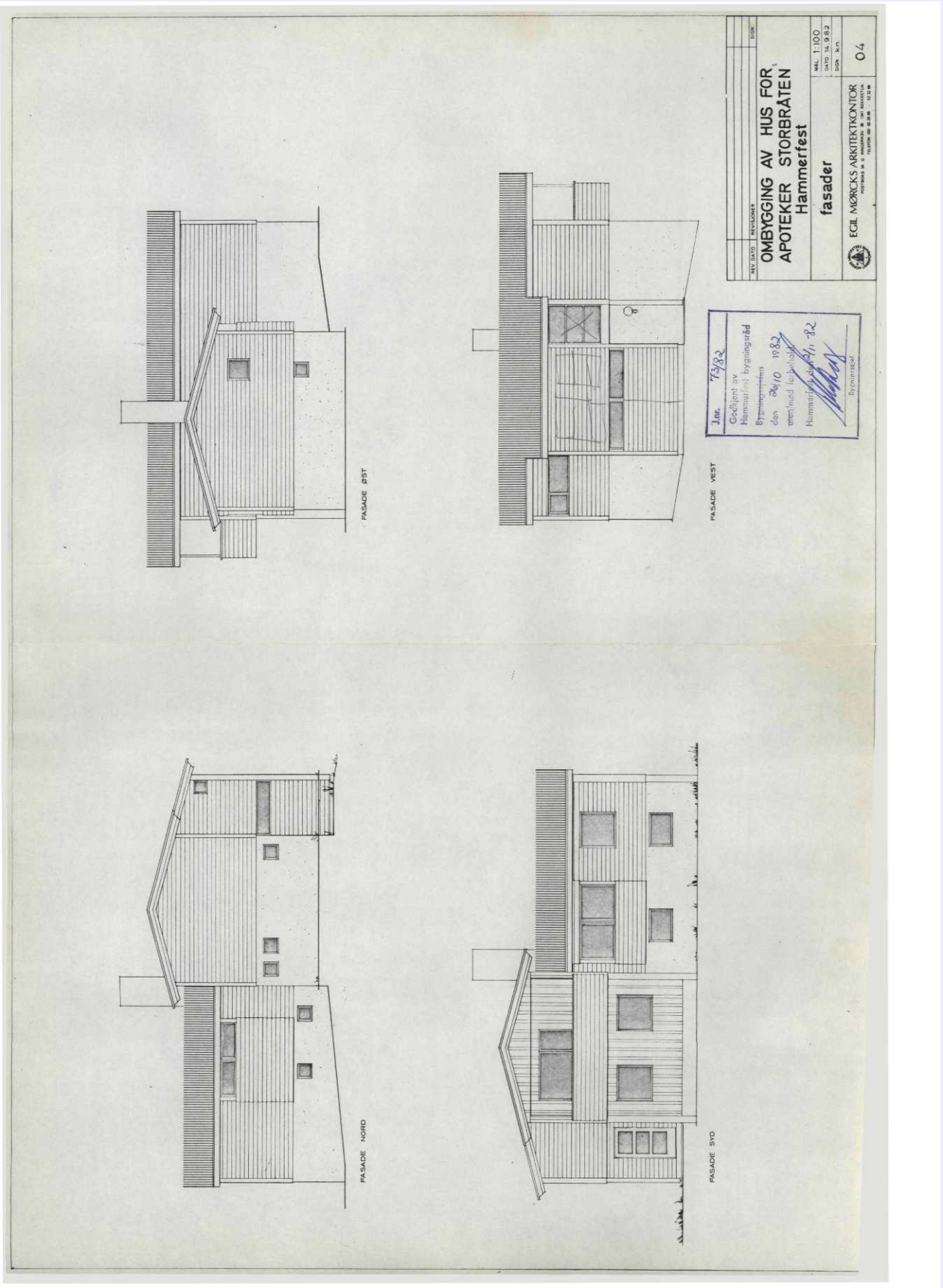
1. Ansvarshavende for de respektive arbeider anmeldes bygningsrådet.
2. Skader eller ulemper som kan tilskrives at bygningen kommer nærmere Kvalfjordveien skal ikke kunne belastes kommunen.

Albert Brox
bygn.sjef

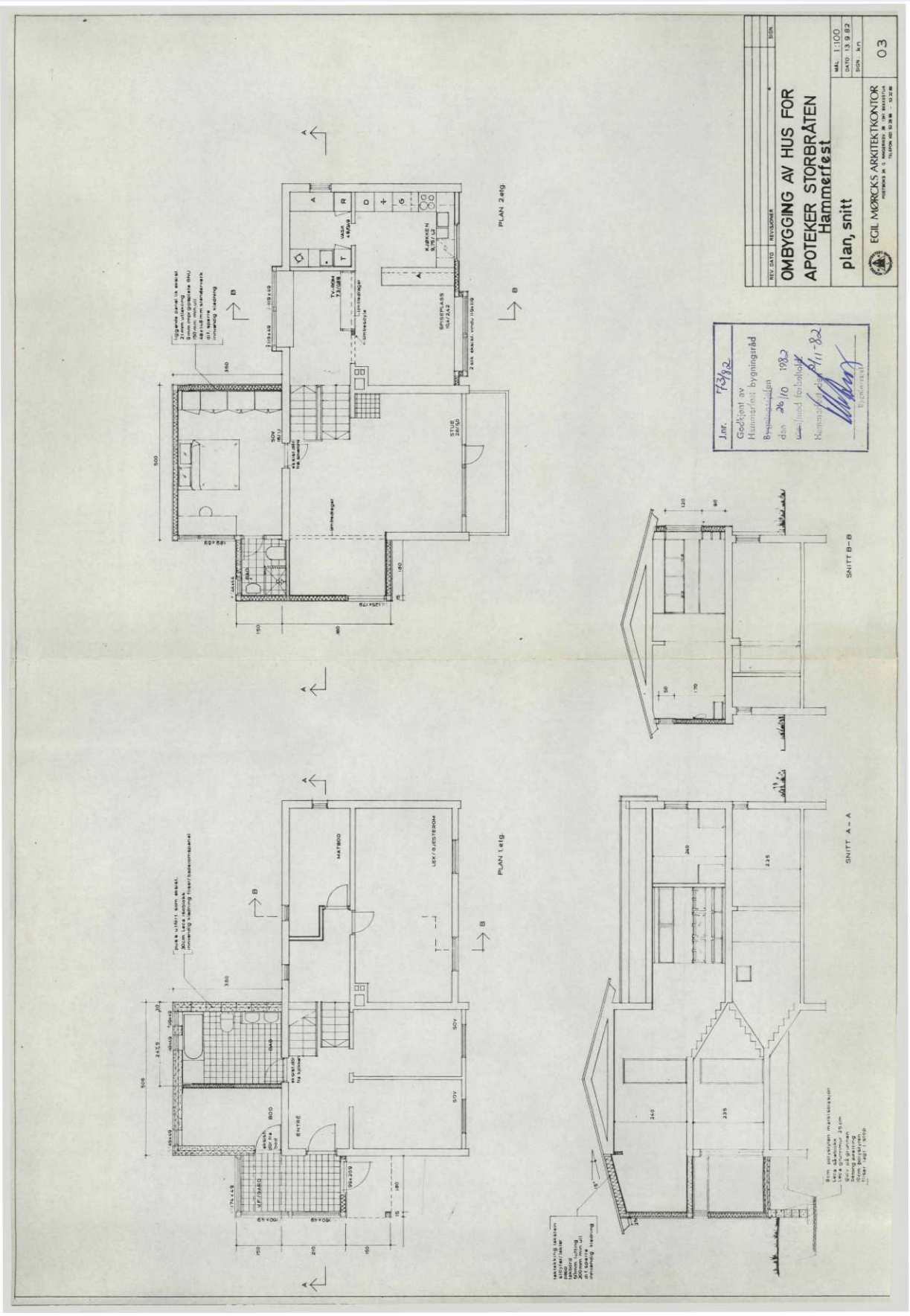
# Vedlegg


OMBYGGING AV HUS FOR
APOTEKER STORBRÅTEN
Hammerfest
plan, snitt
PLAN 2 etg
PLAN 1 etg
SNITT B–B
SNITT A–A
GARASJE
STUE
SOV
ENTRE
BAD

# Vedlegg


FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE NORD
FASADE SYD
OMBYGGING AV HUS FOR
APOTEKER STORBRÅTEN
Hammerfest
fasader
EGIL MØRCKS ARKITEKTKONTOR
04
1:100
14.9.82
K.n
Jnr. 73/82
Godkjent av
Hammerfest bygningsråd
Byggmesteren
den 26/10 1982
Hammerfest 26/10-82
Byggmester

# Vedlegg


OMBYGGING AV HUS FOR
APOTEKER STORBRÅTEN
Hammerfest
plan, snitt
EGIL MØRCKS ARKITEKTKONTOR
03
PLAN 2etg
PLAN 1etg
SNITT A – A
SNITT B – B
STUE
SOV
ENTRÉ
MATROM
LEK/GJESTEROM
KJØKKEN
SPISEPLASS
TV-ROM
Godkjent av
Hammerfest bygningsråd
Byggesaksleder

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-23/304

Norkart
Utskriftsdato: 26.08.2026 21:38

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 | RUNDLIA 02 M1849 | Beregnet areal | 364 |
| Etablert dato | 25.08.1961 | Historisk oppgitt areal | 364 |
| 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 23/304 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 23/304 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 07.01.1992 | Var 2001 - 3/304/0/0 | | 23/304 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 25.08.1961 | | | 2004-23/6, 23/304 |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 7843199.74 | 378930.06 | 0 | Ja | 364 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| ENOKSEN RUNAR<br>F031290***** | Fester (F)<br>1/2 | Rundlia 2<br>9603 HAMMERFEST | Bosatt (B) |
| ENOKSEN MARTINE HOLM<br>F190491***** | Fester (F)<br>1/2 | Rundlia 2<br>9603 HAMMERFEST | Bosatt (B) |
| HAMMERFEST KOMMUNE<br>S921770669 | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Postboks 1224-K<br>9616 HAMMERFEST | |

## Adresse

### Vegadresse: Rundlia 2

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 9603 HAMMERFEST | Kirkesogn | 11060101 Hammerfest |
| Grunnkrets | 106 Lia | Tettsted | 8501 Hammerfest |
| Valgkrets | 1 Hammerfest | | |

## Bygg

**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-23/304

Norkart
Utskriftsdato: 26.08.2026 21:38

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 192394287 | | Enebolig (111) | Ferdigattest (FA) | 25.05.1965 |

## *1: Bygning 192394287: Enebolig (111), Ferdigattest 25.05.1965*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 155 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 155 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | 178 |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | 178 |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 100 |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 15.03.1963 | 17.02.1994 | |
| Ferdigattest | 25.05.1965 | 24.05.2013 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Rundlia 2 | H0101 | 23/304 | 155 | 5 | 1 | 1 | Kjøkken |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 88 | 0 | 88 | 100 | 0 | 100 |
| H01 | 1 | 67 | 0 | 67 | 78 | 0 | 78 |

48

Hammerfest Kommune

# MÅLEBREV

over

RUNDLIA 2.

(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

4/8

Torsdag den 5. september 1963 ble det holdt kart og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: Rundlia 2 (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av Hammerfest kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen, matr.nr. 285 hvorfra tomten utmåles.
Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av kartvitne A. Bergland.
Ved forretningen møtte:1)

Asle Pedersen som er tildelt Rundlia 2, mötte ikke. For nabo A/S. Findus, Kvalfjordvegen 1, A. Wiig. For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

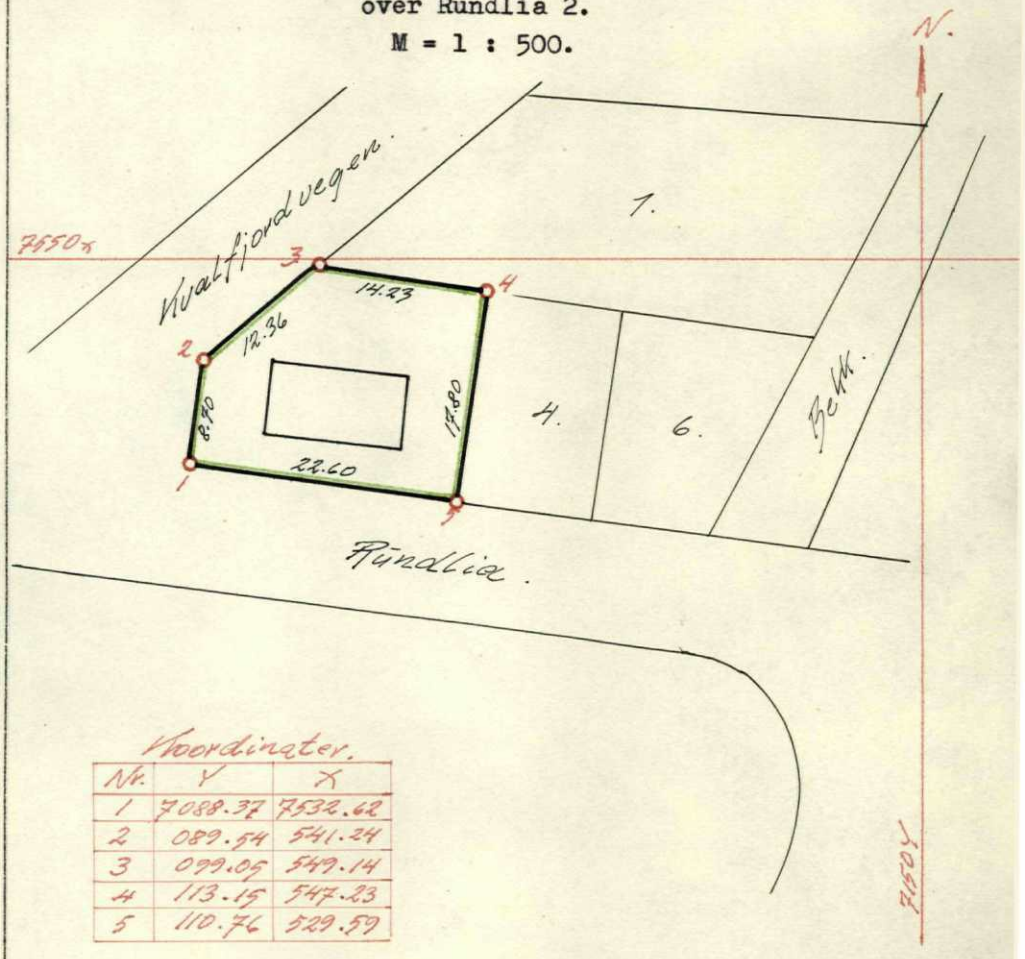
1) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist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

Grensene fantes mot v. 8,70 m., mot n.v. 12,36 m.,
mot n. 14,23 m., mot ö. 17,80 m., mot s. 22,60 m.
Arealet er beregnet til 364 $m^2$.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

A. Bergland.
kartvitne.

Framnes-Hansen.
oppm.sjef.

K A R T
over Rundlia 2.
M = 1 : 500.




Koordinater.

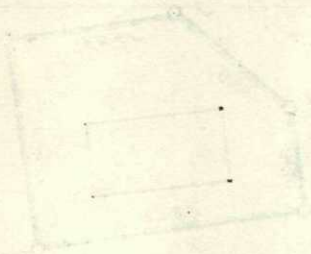
| Nr. | Y | X |
|---|---|---|
| 1 | 7088.37 | 7532.62 |
| 2 | 089.54 | 541.24 |
| 3 | 099.05 | 549.14 |
| 4 | 113.15 | 547.23 |
| 5 | 110.76 | 529.59 |

# Vedlegg

**Påtegning:** [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. den 29/9 19 64
Ført inn i grunnboken / personregisteret
Heftelser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

mfl. nr. 1849



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

Hammerfest kommune

# Grunnkart

Eiendom: 23/304
Adresse: Rundlia 2
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

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




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

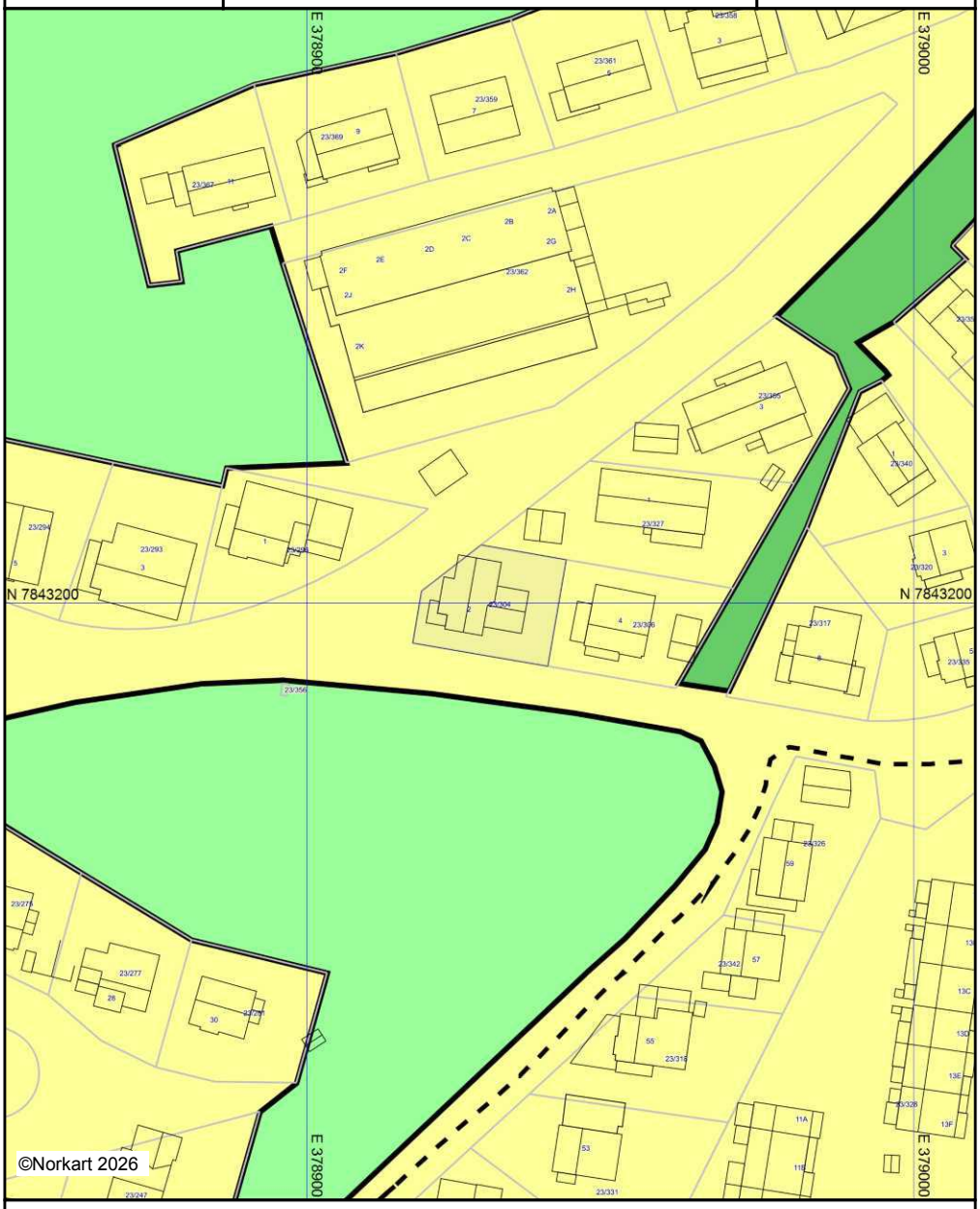
Hammerfest kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 23/304
Adresse: Rundlia 2
Utskriftsdato: 26.08.2026
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**



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1988/3891/83
Attesteringstidspunkt 2026-09-18 07:47



# Festekontrakt

## for
## tomt til bolig/fritidsformål

Dagbok nr. 389/ 1988
Hammerfest sorenskriverembete

**Hammerfest kommune** bortfester herved en tomt av kommunens grunn i Hammerfest

til: Terje Mauseth og Eldbjørg Bernttzen

Tomtens størrelse 364 m² med festeavgift kr 0,72 pr.m2/år

Tomten har betegnelsen Rundlia 2, g.nr. 3, b.nr. 304

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Tomten overtas i den stand den befinner seg.
2. Festetiden er 80 år regnet fra 20. mai 1988
   Festeren har rett til å pantsette festeretten og de byggverk han har eller får på tomten, så langt ikke annet følger av lov eller avtale om at festeretten ikke kan overføres.
   Festeretten kan bare pantsettes sammen med de byggverk festeren har eller får på tomten.
   Så lenge lån hviler på husene skal:
   a) tomten ikke kreves ryddiggjort
   b) långiveren i tilfelle festeledighet ha rett til i samråd med kommunen å anta ny fester på samme vilkår som før, for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
3. Ved festerens og/eller ektefellens død har livsarvingene rett til å fortsette leieforholdet på samme vilkår den gjenværende del av festetiden.
4. Innfestnings- samt festeavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.
5. Hvis innfestningsavgift og/eller grunnleie ikke er betalt innen 3 - tre - måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten søksmål og dom etter forutgående innkalling til forliksrådet, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet.
6. Hvis bebyggelse av tomten ikke er påbegynt innen 1 - ett år etter at kontrakten er sluttet, kan kommunen betrakte festet som brutt.
7. Festeretten er forbrutt om festeren utnytter tomten i strid med gjeldende lov og forskrifter.
8. Overdragelse av festekontrakten (med påstående byggverk) kan ikke finne sted uten samtykke av kommunen.
9. Festeren skal rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser om bybyggelse m.m.
   Festeren kan pålegges å holde tomten forsvarlig inngjerdet.
10. Avståes tomten, eller noen del av den, på grunn av lovens bestemmelser til offentlig (statens eller kommunens) bruk, får festeren bare erstatning med forholdsvivs avslag i festeavgiften hvis tomten ikke er bebygget.
    Er tomten bebygget, får festeren ytterligere erstatnig kun for de inngrep som måtte bli gjort i bygninger eller andre permanente lovlige innretninger som er etablert på tomten.
11. Med festet følger ingen rettigheter utenfor den festede tomten.
12. Festeren er forpliktet til å betale refusjon for kommunens utgifter til anlegg av vei, vann og kloakk, etter de regler som gjelder til enhver tid.
13. Festeren er forpliktet til, på kommunens forlangende, å tillate anlegg av ledninger for vann, kloakk, elektrisitet og telefon over tomten mot erstatning for skade som blir forvoldt.
14. Når festet opphører av hvilken som helst grunn, skal festeren fjerne husene og rydde tomten innen 6 - seks - måneder etter festets opphør. I motsatt fall tilfaller alle bygninger og innretninger på tomten kommunen.
15. Såfremt ikke annet er bestemt, gjelder lov om tomtefeste av 30. mai 1975 nr. 20.
16. Festeren bærer alle utgifter i forbindelse med utferdigelse, stempling og tinglysning av kontrakter.
    Festeren bærer også utgiften til kart- og oppmålingsforretning og tinglysning av denne.
17. Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer som hver av partene beholder 1 - ett - av.

*Hammerfest, den* 20. mai 1988

HAMMERFEST KOMMUNE
Hammerfest kommune

Eldbjørg Bernttzen, Terje Mauseth
*fester*

Kåre Pedersen
*bortfester*

# Vedlegg



Avskrift av [illegible] dagbok nr. 1997/61
Hammerfest sorenskriverembet

Hammerfest, den 17. juni 1961.

A t t e s t.

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

A t t e s t e r e s.

Tomta som er avmerket har et areal av
ca. 360 m2.

Tomta skriver seg fra kommunens matr. nr. 285.

Tomta gis betegnelsen
Rundlia 2,
og kartforretning vil bli avholdt så snart forholdene tillater det.

Framnes-Hansen

Framnes-Hansen
byingeniör.

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Gratulerer med ny bolig!

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



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

### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

### Hvordan komme i gang?

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

### Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1



SpareBank 1

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

# Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 4260152 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Rundlia 2, 9603 Hammerfest
Gnr. 23, Bnr. 304, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.:_____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

## Budgiver 1

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

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

## Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 4260152
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.09.2026

**Fred Johansen**
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

**EiendomsMegler 1 Hammerfest**
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no