

Velkommen til

Vassfaret 5
9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vassfaret 5
9603 Hammerfest

Enebolig med potensial og utsikt | Spennende planløsning over fire halvplan | Modernisering og oppgradering må påregnes

Her presenterer vi en enebolig med en spennende planløsning over fire halvplan, beliggende i et etablert og rolig område i Hammerfest. Boligen er et renoveringsobjekt med stort potensial for den som ønsker å skape sitt eget hjem fra grunnen av. Med behov for gjennomgående oppgradering og modernisering gir boligen en unik mulighet til å sette sitt eget preg på alt fra overflater til romløsninger. Planløsningen er fordelt over fire praktiske halvplan, noe som skaper en dynamisk og spennende romfølelse med adskilte soner. Her finner du flere soverom, fleksibel stue og gode lagringsmuligheter i boder og kjeller. Fra eiendommen er det utsikt over nærområdet og vannet, og det er utgang til både terrasse og balkong. Parkering er tilgjengelig på egen tomt.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 150 000
Omkostninger	kr	54 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 204 840
BRA/BRA-i		114 m² / 114 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1963
Tomt		337 m² festet tomt
Energimerke		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vassfaret 5, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 335, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 150 000,-
Omkostninger	kr	54 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 204 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 221 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 53 750,-

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 54 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 16 288,- pr. år 2025
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn, festeavgift og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 114 m²
BRA totalt: 114 m²
TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
2: 38 m²,
1: 19 m²,
Underetasje: 40 m²,
Kjeller: 17 m²

Meglers kommentar til areal:

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på eiendommen med gruset adkomst.

Tomt
Tomtestørrelse er 337 m² på festet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 21.07.2026 av Hammerfest kommune.

Tomten er opparbeidet med gruset adkomst, plen og mindre buskvekster.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1964. Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av betong. Fundamentet er av annet materiale.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmuren er av betong.

Terrengforhold:
Boligen ligger i skrående terreng

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990, fra 1964, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, fra 1964, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Festet tomt. Bortfester er Hammerfest kommune. Festeavgiften er kr 202,- for inneværende år. Avgiften reguleres hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen. Hammerfest kommune har ikke funnet dokumentasjon på regulering av festeavgift, i dagens eller i historisk arkiver. Festetiden er 99 år fra 29.11.1977.

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
Eneboligen går over fire halvplan og består av følgende rom:

Underetasje
BRA-i 40 m²: Vindfang, gang, to soverom, bad.

1. etasje
BRA-i 19 m²: Trapperom, soverom, disp rom.

2. etasje
BRA-i 38 m²: Kjøkken, stue.

Kjeller
BRA-i 17 m²: Trapperom, bod, vaskerom.

I tillegg er det en veranda og terrasse på understøttende konstruksjon, med et samlet terrasse- og balkongareal (TBA) oppmålt til 14 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 godkjent i 1962, samt tegning av lufteveranda fra samme år. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

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

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i 2. etasje i åpen løsning med stuen. Innredningen er frittstående med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Innredningen har registrerte skader og skjevheter i fronter.

Bad (underetasje):
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Veggene er utført med flis og våtroms-/baderomsplater, mens himlingen har malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Sluket er av plast. Innredningen består av nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet har avtrekksventilasjon, men mangler tilluftsventilering. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom (kjeller):
Eldre vaskerom oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Rommet har støpte betongvegger og betonggulv. To av veggene er kledd med trepanel. Vaskerommet må oppgraderes.

Overflater:
Gulv: Laminat, furu, betong og belegg.
Vegger: Tapet, trepanel, malte glatte flater, panel, flis, baderomsplater samt utforede vegger på grunnmur av betong/mur.
Himling: Malte plater, trepanel og malt tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag samt støpte gulv i kjeller. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Pipe og ildsted:
Det er mursteinspipe og vedovn inne i boligen.

Innvendige trapper:
Det er malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

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

Varmtvannstank:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:
Eldre elektrisk anlegg med åpne føringer samt skrusikringer.

Branntekniske forhold:
Boligen mangler brannvarslingsanlegg og håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring:
Eiendommen har lagringsplass i bod beliggende i kjelleren. Det er også en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking: Taket er tekket med eternitt-/sementplater med ukjent undertak. Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Taktekkingen er tært, noe skadet eller deformert, og vanntett sjikt er eldre enn 18 år. Taktekkingen er av eternittplater, som er et eldre materiale og kan inneholde asbest.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak, med kombinert kaldt loft og skråhimling. Det er påvist fuktskjolder og fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist indikasjoner på punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Det er påvist råte på vinduer, samt punkterte eller sprukne glassruter. Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke, og det er påvist tegn på innvendig kondensering. Karmene er slitte med sprekker i trevirket, og det er avvik rundt innsettingsdetaljer. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Utvendig - Ytterdører: Ytterdørene er i treverk med 1-lags og 2-lags glass. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer og utetthet mellom dørblad og dørkarm. Karmene er værslitte utvendig med sprekker i trevirket. Det er målt høye fuktverdier på innsiden av verandadøren, samt registrert fuktskader på utsiden.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon. Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon, og vanntett sjikt er eldre enn 18 år med usikker fremtidig funksjon. Det er påvist ingen eller begrenset

ventilering av yttertak, mangelfull eller svekket understøttelse, og råteskader i rekkverket. Åpninger i rekkverk og rekkverkshøyde er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Innvendig - Rom under terreng: Gulvet er av furu og betong. Veggene er av panel med innvendige utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur. Det er påvist fuktskjolder og fuktskader på overflater, skader på overflate som riss og sprekker, samt konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

- Innvendig - Krypkjeller: Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller forårsaket av råte eller sopp, og det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1964. Fuktsikring eldre enn 30 år har usikker fremtidig funksjon. Det mangler, eller er sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg og kjellergulv, samt symptomer som svertesopp, misfarging og fuktskjolder. Det er påvist omfattende fuktinntrengning og salt-/kalkutslag.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Boligen ligger i skrående terreng. Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Tomteforhold - Oljetank: Dagstank samt oljerør er registrert i boligen. Det foreligger krav om sanering av oljetank.

- Underetasje Bad - Overflater, vegger og himling: Veggene er utført med flis og våtroms-/baderomsplater, og himlingen er malt innvendig tak. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater i tak. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Eldre vaskerom med støpte betongvegger og gulv, med 2 vegger med trepanel. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er målt høye fuktverdier direkte i trevirke, og synlig fukt på betongvegger er registrert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Takrenner og nedløp er av metall. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, og det er registrert punktvise lekkasjer fra takrennene. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon: Ytterveggene er utført som trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).

- Utvendig - Utvendige trapper: Trapp med galvanisert trinn. Det er registrert skjevheter i trappekonstruksjonen. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Innvendig - Overflater - gulv: Gulvene er av laminat, furu og belegg. Det er påvist riss/sprekker i overflater og knirk i større deler av gulvet. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og trepanel. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag samt støpte gulv i kjeller. Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter, og det er målt total høydeforskjell over 30 mm.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er mursteinspipe og vedovn inne i boligen. Ovner og trekkforhold er ikke undersøkt. Det er registrert sprekk i murpussen samt rennemerker fra sotluken. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er malt tretrapp. Det er registrert skjevheter samt slitasje på trinnene. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Innvendig - Innvendige dører: Innvendige dører er malte, glatte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter: Skadedyr og fuktelskende insekter er ikke observert, men det er påvist inntrekksveier for gnagere.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Kobberrørene er eldre enn 33 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre vannrør med irrskader er observert.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. PP plastrøret er eldre og har usikker fremtidig funksjon. Betongrør fra før 1990 er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av betong. Grunnmuren har sprekkdannelser, og det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Forstøtningsmuren er av betong. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren ut fra dagens krav.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløpsledningene er av støpejernsrør fra 1964, tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra 1964, tilknyttet offentlig vannforsyning via private

stikkledninger. Begge er eldre enn henholdsvis 33 og 35 år og har usikker fremtidig funksjon.

- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat, frittstående. Det er registrert skader på innredningen.

- 2. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eldre vifte som fungerer, men med kort gjenlevende funksjonstid igjen.

- Underetasje Bad - Overflater gulv: Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er av plast. Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring, og det er ingen informasjon om eller synlige tegn til vanntett sjikt. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning.

- Underetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er registrert løst toalett og skader på baderomsinnredning.

- Underetasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet har avtrekksventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Elektrisk anlegg: Eldre elektrisk anlegg med åpne føringer samt skrusikringer. Det er synlige defekter på kabler, tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, og det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Branntekniske forhold: Boligen mangler brannvarslingsanlegg og håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

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
Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Tilleggskommentar: Kjenner ikke til bygningens historikk med tanke på skader.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Taket er tekket med eternitt-/sementplater. Ukjent undertak. Det er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vinduer:
Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Dører:
Ytterdørene er i treverk, og en av dørene er malt balkongdør i tre. De har 1-lags og 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon. Terrasse- og balkongareal (TBA) på underetasje er målt til 14 m².

Utvendige trapper:
Trapp med galvanisert trinn.

Beliggenhet
Boligen ligger i Sætergamdalen i Breilia-området i Hammerfest, i et rolig boligstrøk med lave trafikkerte veier og fjellsiden tett innpå bak. Fra terrassene er det utsikt over Storvannet og byen på den andre siden av vannet, med åsene rundt Hammerfest som bakteppe i horisonten.

Nissenskogen ligger innen kort gangavstand fra boligen, og rundt Storvannet er det tursti og naturskjønne omgivelser som gjør det enkelt å komme seg ut. Storvannet camping er også i nærheten og har blant annet tennisbane. Hammerfest stadion, med fotball- og friidrettsbane, nås på et kvarters gange.

For barnefamilier er det flere barnehager i området, og Baksalen skole for barnetrinnet ligger en drøy kilometer unna. Breilia skole for ungdomstrinnet og Hammerfest videregående skole nås begge med bil på få minutter. Dagligvarehandelen gjøres med bil, med Coop Extra Bryggen og Coop Prix i Strandgata som nærmeste alternativer. Nissen Hammerfest Senter er også innen kort kjøreavstand.

Bussen langs Sætergamveien gir forbindelse videre inn til Hammerfest sentrum, men de fleste i området bruker bil til daglig. Hammerfest lufthavn er kun et par minutter unna med bil.

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

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

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

Viktig informasjon
Det fremkommer av vedlagte festekontrakt at Hammerfest kommune har forkjøpsrett.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 14.01.1964. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Det er installert en vedovn tilkoblet mursteinspipe, samt elektriske varmekabler i gulvet på baderommet i underetasjen.

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.

Det er registrert dagstank samt oljerør i boligen, og det foreligger krav om sanering av oljetanken.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

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

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

Radon
Bygget er ikke utført med radonsperre.

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. Eiendommen er i sin helhet (337 m²) avsatt til boligbebyggelse, nåværende, med 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 672 907,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 691 627,-.

Notater






bath



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

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
Jarl Sverre Isene og Ruth Lovise Isene

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 5129
Dato: 30.11.1977
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,30
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS ELLER FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1026
Dato: 27.05.1963
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,45 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Overtakelse med megler kr 2 500,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 03-08-2026 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

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

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

tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 03.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 27.07.2026
- Energiattest datert 04.08.2026
- Bygningstegninger datert 03.07.1962
- Ferdigattest datert 14.01.1964
- Matrikkelrapport datert 21.07.2026
- Grunnkart datert 21.07.2026
- Kommuneplankart datert 21.07.2026
- Festekontrakt datert 29.11.1977
- Målebrev datert 05.09.1963
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 905 11 486
Epost: egil.haugen@em1nn.no

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

VASSFARET 5

Nabolaget Breilia/Sætergamdalen - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Sætergamveien Linje 31	**6 min** 0.5 km
Hammerfest lufthavn	**7 min**
Alta lufthavn	**1 t 55 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	**17 min** 1.5 km
Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	**5 min** 3 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**16 min** 1.4 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**5 min** 3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

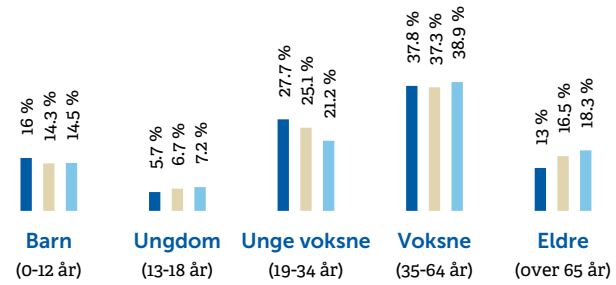
KVALITET PÅ SKOLENE

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) 73 barn	**14 min** 1.3 km
Tyven barnehage (0-5 år) 49 barn	**20 min** 1.8 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	**6 min** 3.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	**16 min** 1.5 km
Coop Prix Strandgata Hammerfest Post i butikk, PostNord	**22 min** 1.9 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

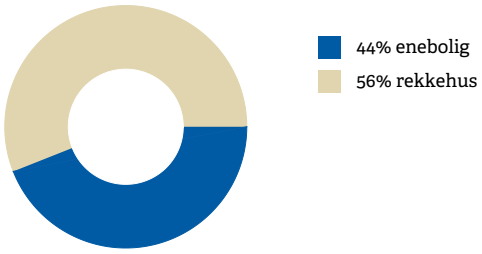
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Hammerfest stadion Fotball, friidrett	**13 min** 1.2 km	
Breilia skole Aktivitetshall	**16 min** 1.4 km	
Feel24 Hammerfest	**4 min**	
Gym1 Hammerfest	**5 min**	

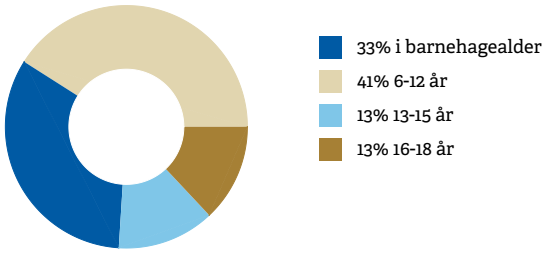
BOLIGMASSE



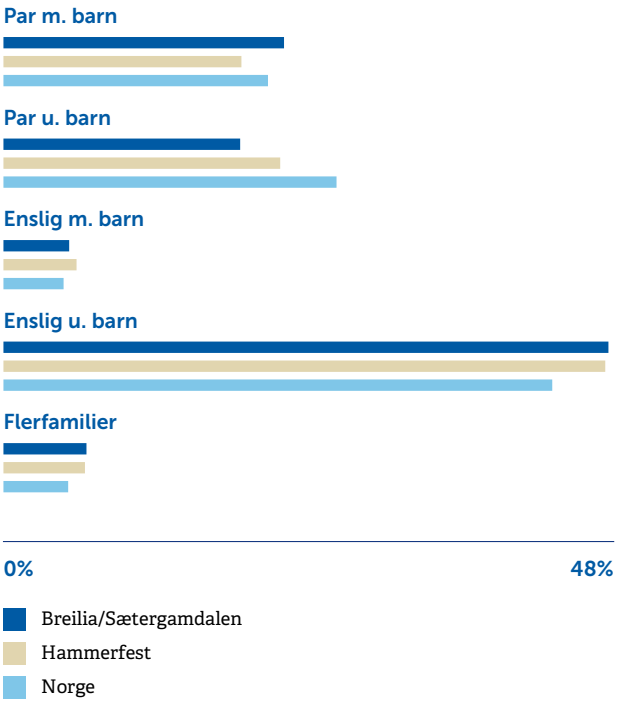
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**5 min**
Apotek 1 Hammerfest	**23 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

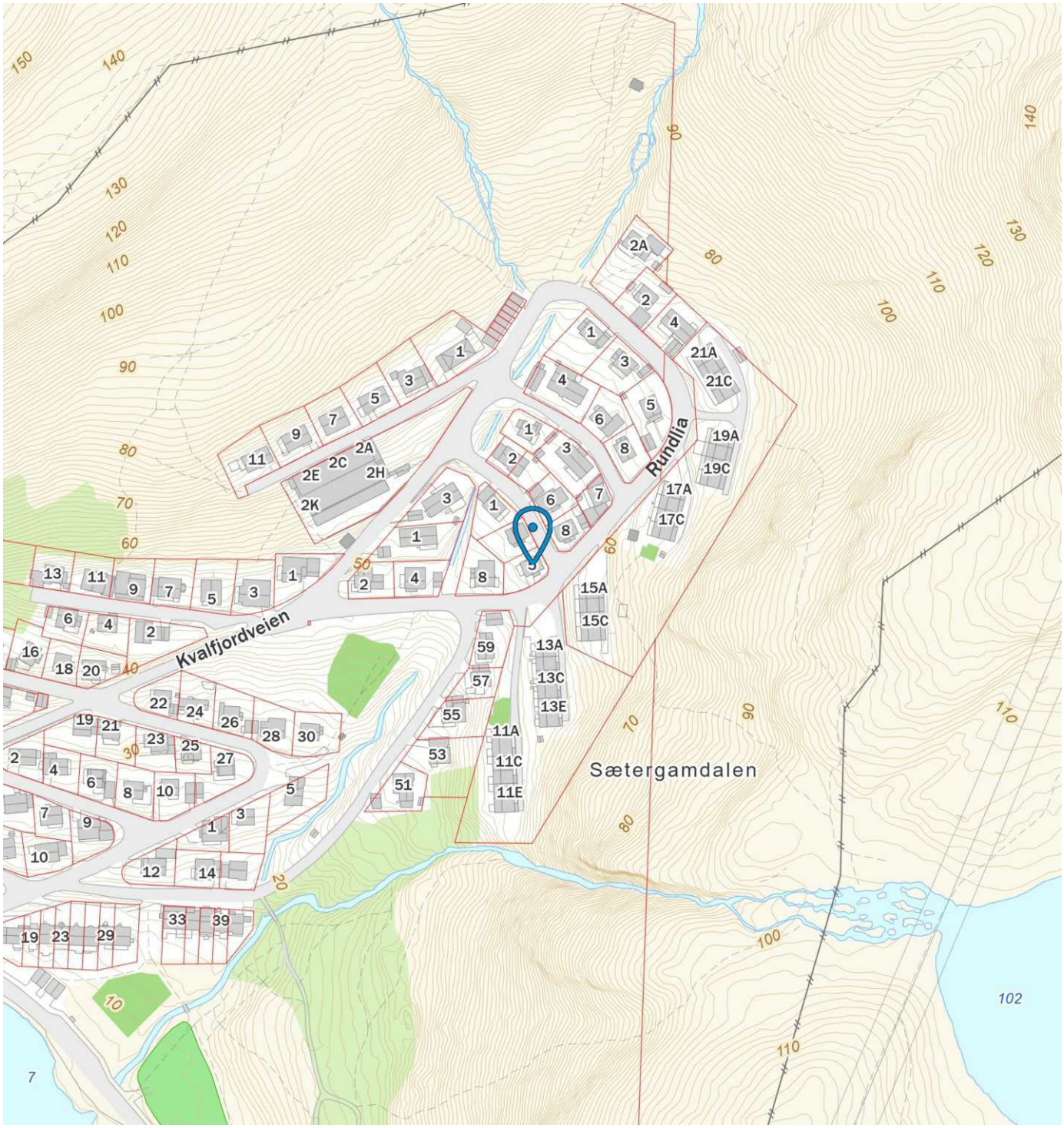


SIVILSTAND

		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
Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 23, bnr. 335

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 23.07.2026 **Rapportdato:** 03.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1494 **Eiendomsverdi ref nr:** EG2316

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

Byggtakst AS

MESTER

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

Byggtakst as.

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NITO

Byggtakst AS

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
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 flere behov for bygningsmessige strakstiltak, utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med eternitt-/sementplater.
Ukjent undertak.
Det er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er utført som trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Ytterdørene er i treverk, og en av dørene er malt balkongdør i tre.
De har 1-lags og 2-lags glass.
Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon.
Trapp med galvanisert trinn

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat, furu og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og trepanel.
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag samt støpte gulv i kjeller
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er mursteinspipe og vedovn inne i boligen.
Gulvet er av furu og betong. Veggene er av panel, med innvendige utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Skadedyr og fuktelskende insekter er ikke observert.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv og baderomsplater og flis på vegg.
Malt tak.
Veggene er utført med flis på vegg og våtroms-/baderomsplater.
Himlingen er malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15.
Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på rom med sluk, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 5.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom med støpte betongvegger og gulv.
2 vegger med trepanel
Fuktmåling er utført direkte i trevirke,hulltaking er ikke foretatt.
Måleresultat er 25.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Frittstående
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Eldre elektrisk anlegg med åpne føringer samt skrusikringer
Brannvarslere og slukkemidler

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 1964. Ingen opplysninger om drenering er gitt.
Boligens drenssystem er i fra
oppføringsåret til boligen.
Grunnmuren er av betong. Fundamentet er av annet materiale.
Forstøtningsmuren er av betong.
Boligen ligger i skrående terreng
Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990, fra 1964, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, fra 1964, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Dagstank samt oljerør er registrert i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

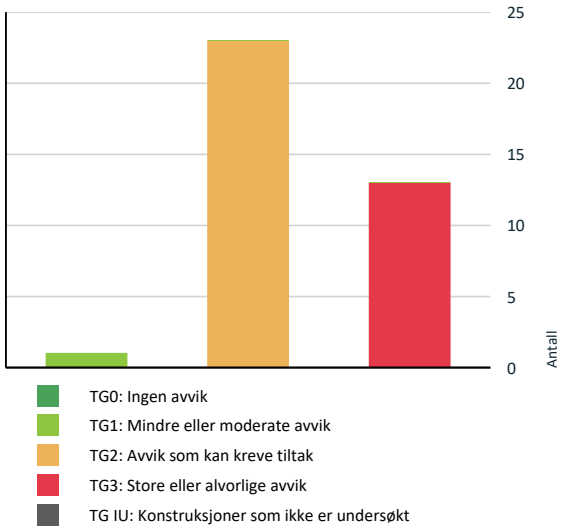
Utvendig fassade stemmer ikke med tegninger. Det er bygd veranda og det er satt inn verandadør

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

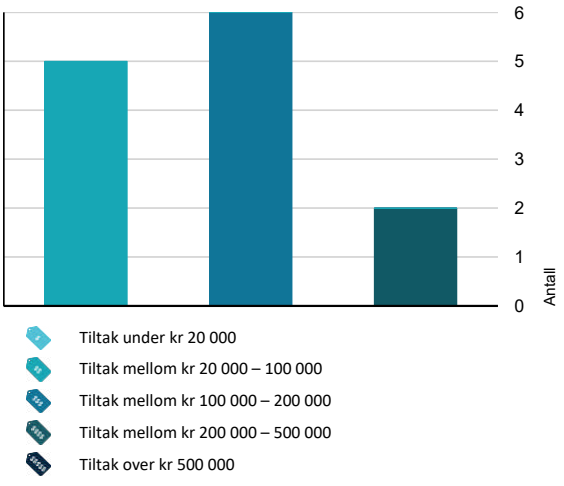
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Taktekking Gå til side

Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Taket er tekket med eternittplater, som er et eldre materiale og kan inneholde asbest. Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting av hensyn til sikkerhet og forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er påvist råte på vinduer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er målt høye fuktverdier på innsiden av verandadøren, samt registrert fuktskader på utsiden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist ingen ventilering eller lufting av yttertak.
Det er påvist begrenset ventilering eller lufting av yttertak.
Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse.
Det er påvist råteskader i rekkverket. Dette medfører svekket konstruksjonssikkerhet og behov for utbedring.
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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.
Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.Tak
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Høye fuktverdier måles direkte i trevirke, og synlig fukt på betongvegger registreres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er registrert punktvise lekkasjer fra takrennene. Dette kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur dersom det ikke utbedres.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er registrert skjevheter i trappekonstruksjonen.
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

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

Ovner og trekk forhold er ikke undersøkt
Det er registrert sprekk i murpussen samt rennemerker fra sotluken. Dette kan indikere fukt- eller sotproblemer, og bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende skader.
Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er registrert skjevheter samt slitasje på trinnene.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Eldre vannrør med irrskader er observert. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på vannledningene.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

PP plastrør er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Da avløpsrør er eldre anbefales det kontroll/ filming
Betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og
slitasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Skader på innredning registere

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Eldre vifte som funger men med kort gjenlevende funksjonstid igjen

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Løst toalett og skader på baderomsinnredning

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Taket er tekket med eternittplater, som er et eldre materiale og kan inneholde asbest. Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting av hensyn til sikkerhet og forskriftskrav. Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

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.

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

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

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.

Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med eternitt-/sementplater.
Ukjent undertak.
Det er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taket er tekket med eternittplater, som er et eldre materiale og kan inneholde asbest. Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting av hensyn til sikkerhet og forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
- Det må gjennomføres strakstiltak for å utbedre svekkelser eller skader på taktekkingen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Det bør gjennomføres utbedringer av sprekker og ujevnheter, samt fjerning av mose for å forhindre ytterligere forringelse av taktekkingen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer, redusert levetid og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
- Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
- Taktekkingen bør skiftes eller utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader på underliggende konstruksjoner.
Ukjent undertak gir økt usikkerhet om tilstand og risiko for skjulte skader.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle følgeskader.
- 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.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales å vurdere utskifting av taktekking for å unngå vanninntrenging og følgeskader på bygningen.
• Taket bør vurderes av fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for utskifting, da eternittplater kan inneholde asbest og utgjøre en helserisiko ved skade eller demontering.
Manglende kunnskap om undertakets tilstand gir økt risiko for skjulte skader og lekkasjer.
Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om undertaket for å redusere usikkerhet og risiko for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er registrert punktvise lekkasjer fra takrennene. Dette kan føre til fuktskader på fasade og grunnmur dersom det ikke utbedres.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
• Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skader på grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Punktvise lekkasjer fra takrennene bør utbedres for å hindre fuktskader på fasade og grunnmur. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for råte- og fuktskader på byggets konstruksjoner.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn for feiler må monteres.
• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at feiing ikke blir utført som påkrevd, noe som kan føre til opphopning av sot og økt brannfare.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
• Det må utføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Skadene bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning, som kan føre til råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
• Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekket bæreevne, soppvekst og skadedyr. Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke skadeomfanget og årsaken til fuktinntrengningen, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes.
• 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.

• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
• Punktert dampsperre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.

• Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampsperren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.

• Det bør gjennomføres utbedring av dampsperren, slik at alle punkteringer tettes og dampsperrens funksjon gjenopprettes.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen, noe som kan føre til mugg, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
• Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.

• Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler bør utbedres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Høye fuktverdier måles i undertak



Råteskader i undertak

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i underliggende konstruksjon.
Det anbefales også å undersøke tilstanden på veggkonstruksjonen bak kledningen for eventuelle følgeskader.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å unngå opphopning av fukt, som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• For å hindre at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen, bør det monteres egnet gnagesikring, som for eksempel musebånd eller netting.
Manglende gnagesikring kan føre til inntrenging av skadedyr, som igjen kan forårsake skader på isolasjon og bygningsdeler.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Manglende lufting bak panel

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for kondens eller fuktskader i vinduskonstruksjonen.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
- Kondensering på enkelte vindusglass kan føre til fuktskader i tilstøtende treverk, noe som øker risikoen for råte og behov for utskifting av vinduer.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i rommene og vurdere utskifting av vinduer dersom skadene utvikler seg.

- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Omramming av tre bør stoppe på oversiden av beslag slik at disse ikke trekker fukt.
- Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene for vinduene for å sikre korrekt montering og tetting.

Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende konstruksjoner.

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert isolasjonsevne. Det bør påregnes utskifting av vinduer for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for punktering eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det må forventes at de fleste vinduene i boligen må byttes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskader på enkelt vinduer



Skjevheter i vindusrammer

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og en av dørene er malt balkongdør i tre. De har 1-lags og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

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

• Det er målt høye fuktverdier på innsiden av verandadøren, samt registrert fuktskader på utsiden.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene rundt ytterdørene for å sikre korrekt tetting og montering.
Konsekvensen av mangelfulle innsettingsdetaljer er økt risiko for luft- og vannlekkasjer, som kan føre til fuktskader og redusert energieffektivitet.

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Det bør utføres tiltak for å tette åpningen mellom dørblad og dørkarm for å unngå varmetap, trekk og økt energiforbruk, samt redusert komfort innendørs. Manglende tetthet kan også føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner over tid.

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktskader og redusere fuktverdiene ved verandadøren, for eksempel ved å utbedre eller skifte dør og sikre tilstrekkelig tetting og drenering.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for råte, soppdannelse og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Høye fuktverdier måles i verandadør innvendig



Fuktskader i dørblad



Værslitt dører

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda og terrasse på understøttende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist ingen ventilering eller lufting av yttertak.
- Det er påvist begrenset ventilering eller lufting av yttertak.
- Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse.
- Det er påvist råteskader i rekkverket. Dette medfører svekket konstruksjonssikkerhet og behov for utbedring.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Nedbøyning eller svak konstruksjon kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre deformasjon eller svikt.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk.
- Det bør gjennomføres utbedring eller forsterkning av konstruksjonen for å hindre ytterligere nedbøyning eller svikt.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for konstruksjonssvikt, som kan medføre personskade eller skade på bygningen.

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Det anbefales å skifte ut det vanntette sjiktet, da alder medfører usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.
- Det må etableres tilstrekkelig ventilasjon i yttertaket for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Begrenset ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens og skader i takkonstruksjonen over tid.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i yttertaket for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det bør etableres tilstrekkelig ventilering eller lufting av yttertaket for å unngå opphopning av fukt, som kan føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Manglende ventilering øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.
- Mangelfull eller svekket understøttelse kan føre til redusert bæreevne og risiko for svikt eller sammenbrudd.
- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke understøttelsen for å sikre trygg bruk.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Understøttelsen bør utbedres eller forsterkes av fagperson for å sikre tilstrekkelig bæreevne og hindre fare for konstruksjonssvikt.
Konsekvensen av mangelfull eller svekket understøttelse er økt risiko for skader, setninger eller sammenbrudd, noe som kan medføre fare for personsikkerheten og ytterligere bygningsskader.
• Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å gjenopprette konstruksjonens sikkerhet og stabilitet.
Dersom råteskadene ikke utbedres, øker risikoen for personskade og ytterligere forringelse av konstruksjonen.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Værslitt matraler



Råteskader i rekkverk



Svak understøttelse

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp med galvanisert trinn

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter i trappekonstruksjonen.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter i trappekonstruksjonen bør rettes opp for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere deformasjon eller skade på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt risiko for ulykker og forverring av tilstanden over tid.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille krav til sikkerhet, slik at risikoen for fallulykker og personskader minimeres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, furu og belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.
• Overflater med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert levetid og mulig skade på underliggende konstruksjon.
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
• Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt irritasjon og mulig forverring av tilstanden over tid.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
• Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard.
Slitasje kan medføre redusert estetisk uttrykk og i noen tilfeller økt risiko for ytterligere skader på gulvkonstruksjonen over tid.
Nødvendigheten av utbedring vurderes av ny eier ut fra egne behov og ønsker.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
• Overflater med høy slitasje bør vurderes utbedret eller fornyet for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet og økt behov for vedlikehold over tid.



Skader i vegg



Buller i vegg

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag samt støpte gulv i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det bør vurderes utbedring eller oppretting av etasjeskilleren for å hindre videre nedbøyning og skjevheter.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort, økt risiko for følgeskader på gulv og vegger, samt utfordringer ved fremtidig oppussing eller bruk av rommet.

- 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.

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Konsekvensen av høydeforskjeller er redusert brukervennlighet, samt risiko for skjev belastning på konstruksjonen og forkortet levetid på gulvbelegg.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget verken har radonsperre eller dokumenterte målinger.

Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Ovner og trekk forhold er ikke undersøkt
- Det er registrert sprekk i murpussen samt rennemerker fra sotluken. Dette kan indikere fukt- eller sotproblemer, og bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende skader.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Ovner og trekkforhold bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å sikre forsvarlig og trygg bruk.

Manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann, dårlig trekk og redusert funksjon på ildstedet.

- Sprekk i murpussen og rennemerker fra sotluken bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle fukt- eller sotproblemer.

Dersom slike problemer ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på pipekonstruksjonen og økt risiko for brann eller dårlig innemiljø.

- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes.

Dette bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Rennemerker fra pipe samt sprekk i puss

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu og betong. Veggene er av panel, med innvendige utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
- Det er konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, for eksempel ved å forbedre drenering eller etablere fuktsperre.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.
Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig for å oppdage eventuell forverring over tid.

- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller utvendig fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang av fuktskjolder og fuktskader.

Tiltak for utbedring av fuktproblemet bør iverksettes for å unngå videre skadeutvikling, muggvekst og forringelse av konstruksjonen.

- Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekkene, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.
- Skader på overflater som riss og sprekker bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til ytterligere skader eller soppdannelse.
- Konstatert skade som følge av sopp- eller muggsoppvekst innebærer nedbrytning av materialer og kan gi dårlig inneklima og helseplager. Skaden kan utvikle seg videre dersom fuktkilden ikke utbedres.
- Det er viktig å identifisere og utbedre årsaken til fuktproblemet. Skadde materialer må fjernes og erstattes, og området bør rengjøres og behandles etter gjeldende anbefalinger for å sikre en varig løsning.
- Skadet materiale må fjernes og årsaken til sopp- eller muggsoppvekst må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for helseskader og forringelse av konstruksjonen. Videre bør det vurderes tiltak for å bedre ventilasjon og fuktsikring i rommet for å forebygge nye angrep.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier måles i furugulv



Forhøyede fuktverdier måles i vegg ved hullborring



Saltutslag på trevirke

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Råte- eller soppskader i krypkjeller kan føre til svekket bæreevne og omfattende nedbrytning av konstruksjonen, samt dårlig inneklima.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas eventuelle utbedring av skade.
- Skadet treverk må skiftes.
- Påviste skader må utbedres for å hindre videre utvikling av råte og sopp, samt for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre ytterligere skader på bygningen.

Det bør også gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene, da det kan være skjulte skader i omkringliggende konstruksjoner.

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Det anbefales å avdekke årsak til fukt og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge med på utviklingen.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fuktskader i krypkjelleren.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på bærende konstruksjoner, noe som kan medføre redusert innemiljø og svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Kryperom med mye rot og eldre bygingsmatrialer



Høye fuktverdier måles i kryperom

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skjevheter samt slitasje på trinnene.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Skjevheter og slitasje på trinnene bør utbedres for å redusere risiko for snuble- og fallulykker, samt for å forlenge trappens levetid.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



Manglende rekkverk



Manglende rekkverk

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
• Lokal utbedring må påregnes.
• Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å opprettholde funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktelskende insekter er ikke observert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere gir økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.
• Inntrekksveier for gnagere bør tettes for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen, da dette kan føre til materielle skader og helseproblemer.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv og baderomsplater og flis på vegg.
Malt tak.



Ikke synlig membran rundt sluk



Fuktskader i tak

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.Tak
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av fuktskadede overflater i taket.
Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for videre skadeutvikling, sopp- og muggdannelse, samt redusert levetid på konstruksjonen.
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, da slike materialer kan ta skade av fukt og føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på konstruksjonen. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.
• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring eller skifting av fliser.

Fuktskader i taket som må byttes ut

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskader i tak

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Det bør etableres et vanntett sjikt med korrekt tilkobling til sluk med klemring for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, da membran uten klemring ikke gir tilstrekkelig sikkerhet mot vanninntrenging.
• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.
• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon og synlige tegn til vanntett sjikt medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.
• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføring for å oppfylle forskriftskrav og hindre vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannskader og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.



Ingen tegn til membran

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Løst toalett og skader på baderomsinnredning

Konsekvens/tiltak
• Toalettet bør festes forsvarlig, og skader på baderomsinnredningen bør utbedres for å unngå videre forringelse og sikre funksjonell bruk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer, ytterligere skader eller redusert brukervennlighet.



Skader på innredning



Løst toalett

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på rom med sluk, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 5.



Det måles ikke fukt i vegg ved hullborring

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Eldre vaskerom med støpte betongvegger og gulv.
2 vegger med trepanel

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og våtromsløsninger.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og bruk.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre utførelse er økt risiko for skjulte feil, fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Synlig fuktighet i vegg inne på selve vaskerommet



Synlig fukt på mur inne på vaskerommet

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført direkte i trevirke,hulltaking er ikke foretatt. Måleresultat er 25.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
- Høye fuktverdier måles direkte i trevirke, og synlig fukt på betongvegger registreres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de høye fuktverdiene og synlig fukt på betongvegger.

Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør iverksettes for å unngå risiko for muggvekst, sopp, og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høye fuktverdier måles i trepanel inn på vaskerommet



Synlig fuktighet må på mur vegg

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Frittstående

Vurdering av avvik:

- Skader på innredning registere

Konsekvens/tiltak

- Skader på innredningen bør utbedres for å sikre funksjonalitet og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse eller følgeskader.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Skader på innredningen



Skjevheter i fronter

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Eldre vifte som funger men med kort gjenlevende funksjonstid igjen

Konsekvens/tiltak

• Viften bør vurderes for utskifting, da den har kort gjenværende funksjonstid. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert avtrekkseffekt og økt risiko for funksjonssvikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

• Eldre vannrør med irrskader er observert. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på vannledningene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

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

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at rørene kan få redusert funksjon eller svikte, noe som kan føre til omfattende skader på bygningen.

• Eldre vannrør med irrskader bør vurderes for utskiftning av fagperson, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå plutselige vannskader som kan medføre store reparasjonskostnader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• PP plastrør er eldre og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Da avløpsrør er eldre anbefales det kontroll/ filming
• Betongrør før 1990 er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• Det bør påregnes at avløpsrørene må skiftes ut i nær fremtid, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
For nærmere vurdering anbefales det å kontakte rørlegger.
• Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuell filming av avløpsrørene for å avdekke tilstand og eventuelle skader.
Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer, tette rør og kostbare følgeskader på grunn av rørenes alder.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• Betongrør av denne alderen har økt risiko for korrosjon, lekkasjer og tilstopping, noe som kan føre til vannskader og behov for omfattende reparasjoner.
Det anbefales å vurdere utskiftning av rørene, eller få tilstanden kontrollert av rørlegger, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
• Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og
slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.
• Ventilasjonsanlegget bør følges opp og vurderes for eventuell oppgradering eller utskifting, da alder medfører økt risiko for redusert funksjon eller plutselig svikt. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet og inneklima.
• Ventiler, nettinger og gjennomføringer bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre inntrenging av skadedyr eller fukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 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 anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eldre elektrisk anlegg med åpne føringer samt skrusikringer

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det anbefales å undersøke om det har vært problemer med at sikringer løses ut, for å avdekke eventuelle feil eller overbelastninger i det elektriske anlegget. Manglende informasjon kan medføre økt risiko for skjulte feil, som igjen kan føre til driftsstans eller brannfare.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon eller gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget for å avklare om det har vært brann, branntilløp eller varmgang.

Manglende kunnskap om tidligere hendelser medfører usikkerhet om anleggets tilstand og øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader.

- Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det bør fremskaffes kursfortegnelse og det bør kontrolleres at antall sikringer stemmer overens med denne. Manglende kursfortegnelse gir økt risiko for feil bruk og vanskeliggjør feilsøking og vedlikehold, noe som kan medføre fare for personsikkerhet og skade på anlegget.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det bør utbedres synlige defekter på kabler og sørges for at alle kabler er tilstrekkelig festet av kvalifisert elektriker, for å redusere risiko for elektrisk feil, kortslutning eller brann.
- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap bør tettes av kvalifisert elektriker for å hindre inntrenging av støv, fukt og skadedyr, samt redusere risikoen for brann og elektriske feil. Manglende tetting kan føre til økt fare for skade på det elektriske anlegget og redusert sikkerhet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av autorisert elektroinstallatør.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Løse ledninger registreres i kryperom



Skader på kontakter



Eldre anlegg med skrusikringer



Åpninger i sikringskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og slukkemidler

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Det bør installeres brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Manglende brannvarsling medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann, da beboere ikke varsles tidlig nok ved branntilløp.

- Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.
- Det bør anskaffes håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende slukkeutstyr medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1964. Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.
• Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

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.
• Dreneringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.
• 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.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det bør etableres ny utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren ved kjeller/underetasje for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt fare for fuktskader, mugg og redusert inneklima, samt potensielt kostbare utbedringer på sikt.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
• Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre dreneringen, da forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene og behov for utbedring.
• Symptomene kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen og derfor risiko for utvikling av fuktskader og dårlig inneklima.
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktsymptomene, og eventuelt utbedre dreneringen dersom den er utilstrekkelig.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt skader på bygningskonstruksjonen over tid.
• Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.
• Det bør gjennomføres full utskifting eller oppgradering av dreneringssystemet for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid på bygningsdeler, samt mulige følgeskader som mugg- og råteutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig fukt registeres på innvendig murvegger

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Fundamentet er av annet materiale.

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.
- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Sprekker og skjevheter bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.



Skader i mur



Sprekk i mur

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betong.

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

Konsekvens/tiltak
- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Lokal utbedring bør utføres for å forhindre at skadene utvikler seg.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skadeomfang, redusert stabilitet og forringet levetid på muren.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å ivareta sikkerhetskravene og forhindre risiko for fallulykker.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng

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.

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 slik at terrenget heller bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.
- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren.

Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen og kan føre til skader på grunnmur og innvendige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990, fra 1964, og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, fra 1964, og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å kartlegge tilstanden og vurdere behov for utskifting, da alder og type skjøter gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige lekkasjer eller vannskader, noe som kan medføre store kostnader og følgeskader på bygningen.

- Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.
- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson, og det må påregnes utskifting i overskuelig fremtid.

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Dagstank samt oljerør er registrert i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Det er viktig å gjennomføre sanering av oljetanken i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dags tank samt oljerør registreres i boligen

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Taket er tekket med eternittplater, som er et eldre materiale og kan inneholde asbest. Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting av hensyn til sikkerhet og forskriftskrav.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• 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.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
• Det er ingen som kjenner til om det finnes kursfortegnelse, eller om antall sikringer er i samsvar med denne.
• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Taket bør vurderes av fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for utskifting, da eternittplater kan inneholde asbest og utgjøre en helserisiko ved skade eller demontering.
Manglende kunnskap om undertakets tilstand gir økt risiko for skjulte skader og lekkasjer.
Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om undertaket for å redusere usikkerhet og risiko for fremtidige skader.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
• Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn for feiler må monteres.
• Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerheten ved feiing og for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for ulykker og at feiing ikke blir utført som påkrevd, noe som kan føre til opphopning av sot og økt brannfare.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
• Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten. For lavt rekkverk øker risikoen for fallulykker.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk bør reduseres for å tilfredsstille krav til sikkerhet, slik at risikoen for fallulykker og personskader minimeres.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da bygget verken har radonsperre eller dokumenterte målinger. Konsekvensen av manglende målinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
• Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes.
Dette bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

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

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det anbefales å undersøke om det har vært problemer med at sikringer løses ut, for å avdekke eventuelle feil eller overbelastninger i det elektriske anlegget. Manglende informasjon kan medføre økt risiko for skjulte feil, som igjen kan føre til driftsstans eller brannfare.
• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det anbefales å innhente dokumentasjon eller gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget for å avklare om det har vært brann, branntilløp eller varmgang.
Manglende kunnskap om tidligere hendelser medfører usikkerhet om anleggets tilstand og øker risikoen for skjulte feil eller fremtidige skader.
• Manglende kursfortegnelse eller manglende samsvar med antall sikringer øker risiko for problemer med det elektriske anlegget. Dette kan medføre vedlikeholds/utbedringskostnader og i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det bør fremskaffes kursfortegnelse og det bør kontrolleres at antall sikringer stemmer overens med denne. Manglende kursfortegnelse gir økt risiko for feil bruk og vanskeliggjør feilsøking og vedlikehold, noe som kan medføre fare for personsikkerhet og skade på anlegget.
• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det bør utbedres synlige defekter på kabler og sørges for at alle kabler er tilstrekkelig festet av kvalifisert elektriker, for å redusere risiko for elektrisk feil, kortslutning eller brann.
• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap bør tettes av kvalifisert elektriker for å hindre inntrenging av støv, fukt og skadedyr, samt redusere risikoen for brann og elektriske feil. Manglende tetting kan føre til økt fare for skade på det elektriske anlegget og redusert sikkerhet.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige skader. Det anbefales at anlegget gjennomgås og dokumenteres av autorisert elektroinstallatør.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.
• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Det bør installeres brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
Manglende brannvarsling medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann, da beboere ikke varsles tidlig nok ved branntilløp.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.
• Det bør anskaffes håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende slukkeutstyr medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmuren for å ivareta sikkerhetskravene og forhindre risiko for fallulykker.

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

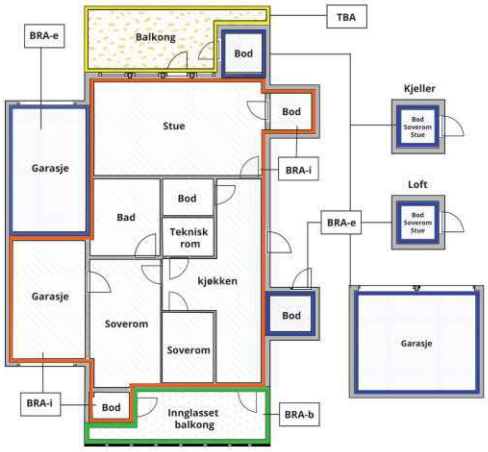
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	38			38	
1 Etasje	19			19	
Underetasje	40			40	14
Kjeller	17			17	
SUM	**114**				**14**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Kjøkken, stue		
1 Etasje	Trapperom, soverom, disp rom		
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Trapperom, bod, vaskerom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Utvendig fassade stemmer ikke med tegninger. Det er bygd veranda og det er satt inn verandadør

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Jarl Sverre Isene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	23	335		0	337.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vassfaret 5

Hjemmelshaver
Isene Turid, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde i Sætergamdalen i Hammerfest kommune, med flott utsikt over Storvannet og sjøen. Rundt Storvannet er det naturskjønne omgivelser, og Nissenskogen ligger innen kort gange fra boligen. Det samme gjør Storvannet camping som bl.a. byr på tennisbane, samt Hammerfest stadion med både fotball- og friidrettsbane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Festet tomt på 337 m² med ukjent byggegrunn.
Gruset adkomst samt området rundt boligen er opparbeidet med plenn og mindre buskvekster

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst forhold er ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vassfaret 5 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 335
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Isene, Jarl Sverre
27.07.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jarl Sverre Isene

Boligen

Vassfaret 5
9603 Hammerfest

5603-23/335/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Kjenner ikkje til bygningens historikk med tanke på skader

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

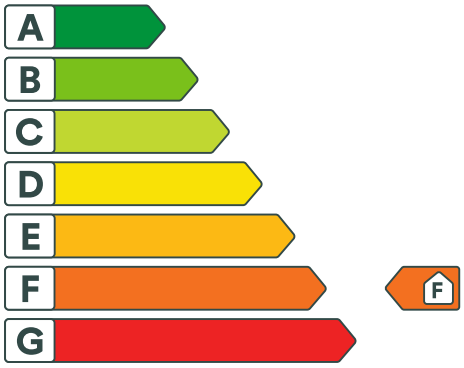
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Vassfaret 5, 9603 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326363**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192395747**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **335**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **350,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **514,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 598 kWh**



Vassfaret 5, 9603 HAMMERFEST

Detaljering

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



Vassfaret 5, 9603 HAMMERFEST

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

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

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

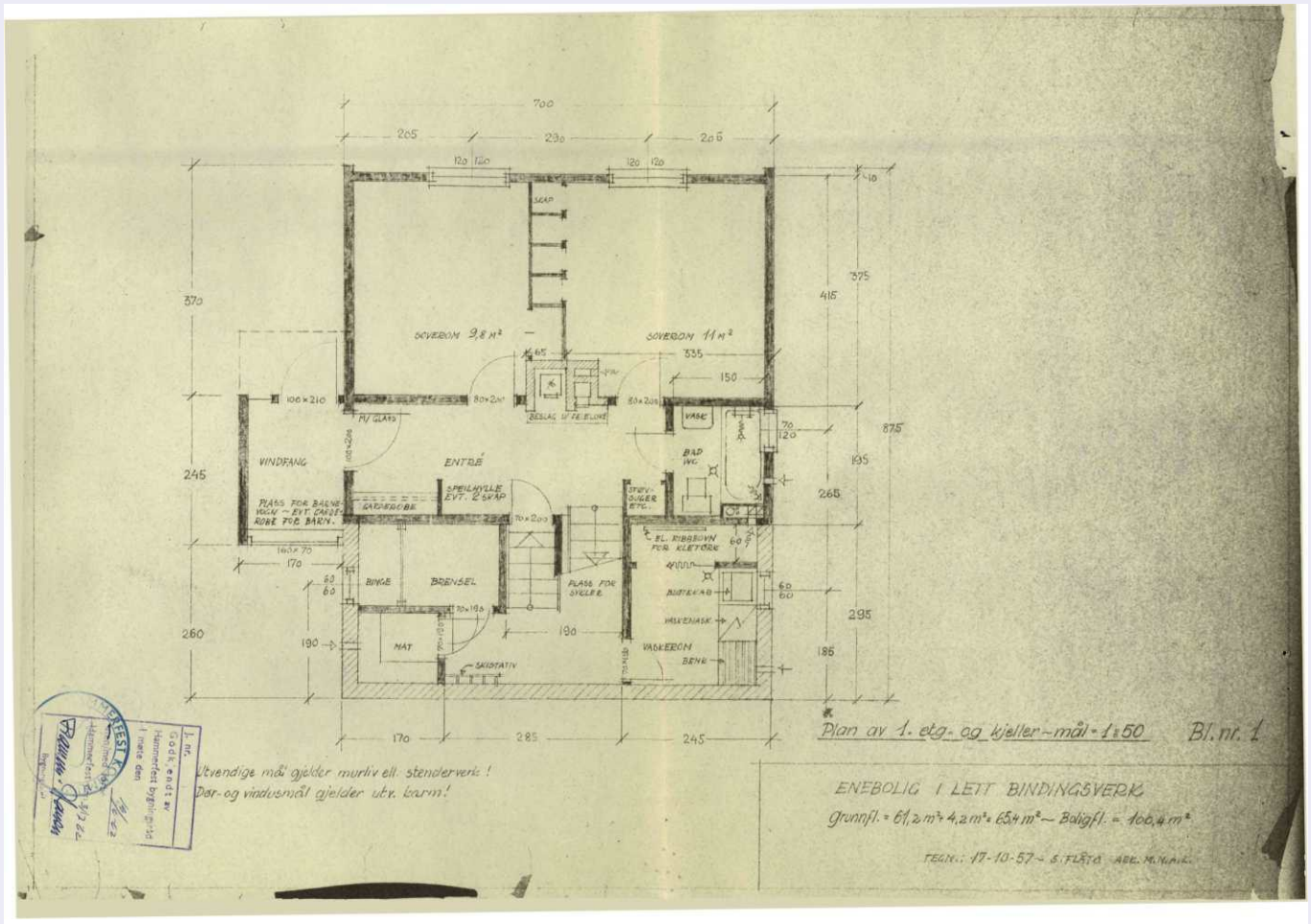
Spørsmål om energiattesten

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

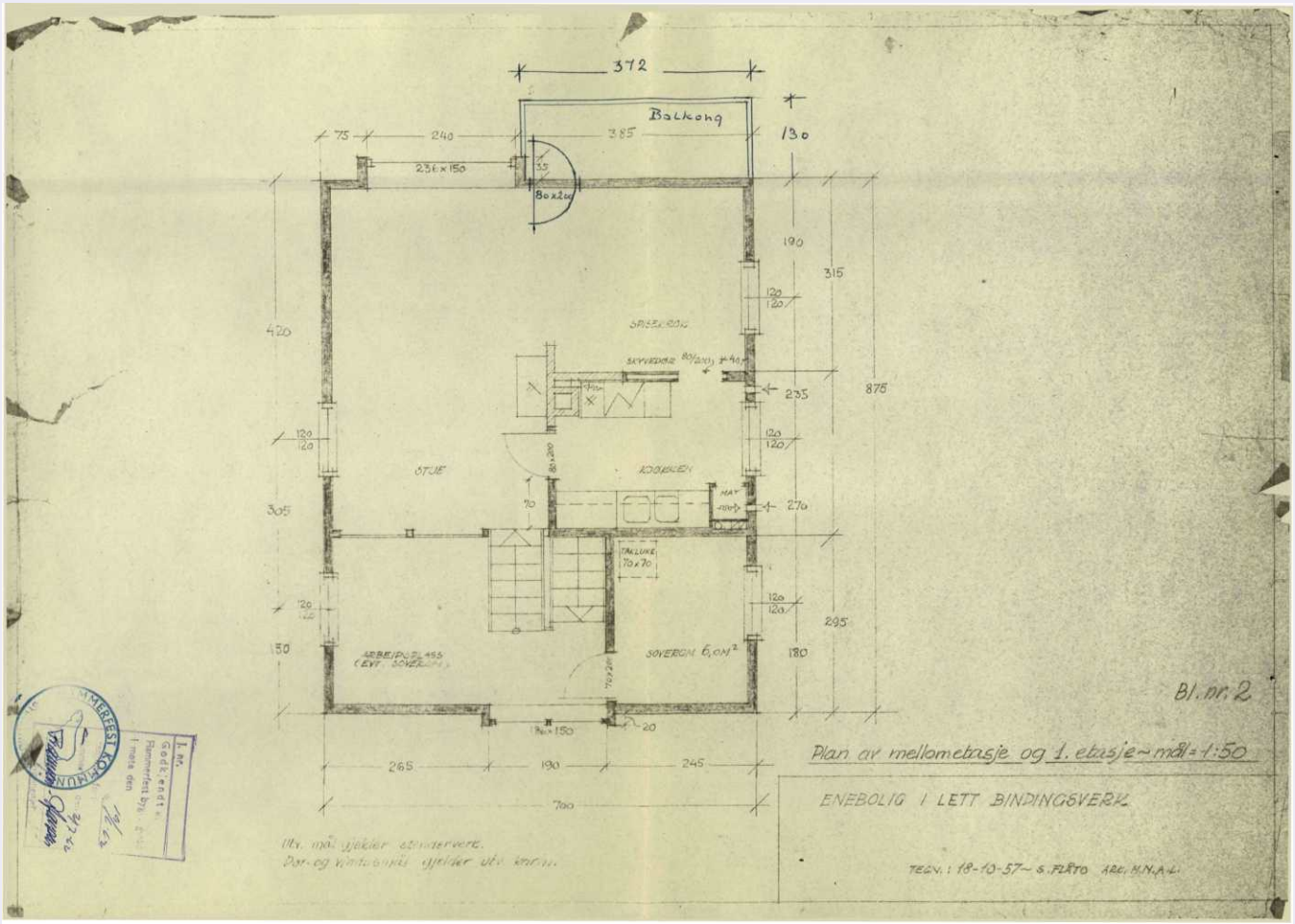
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

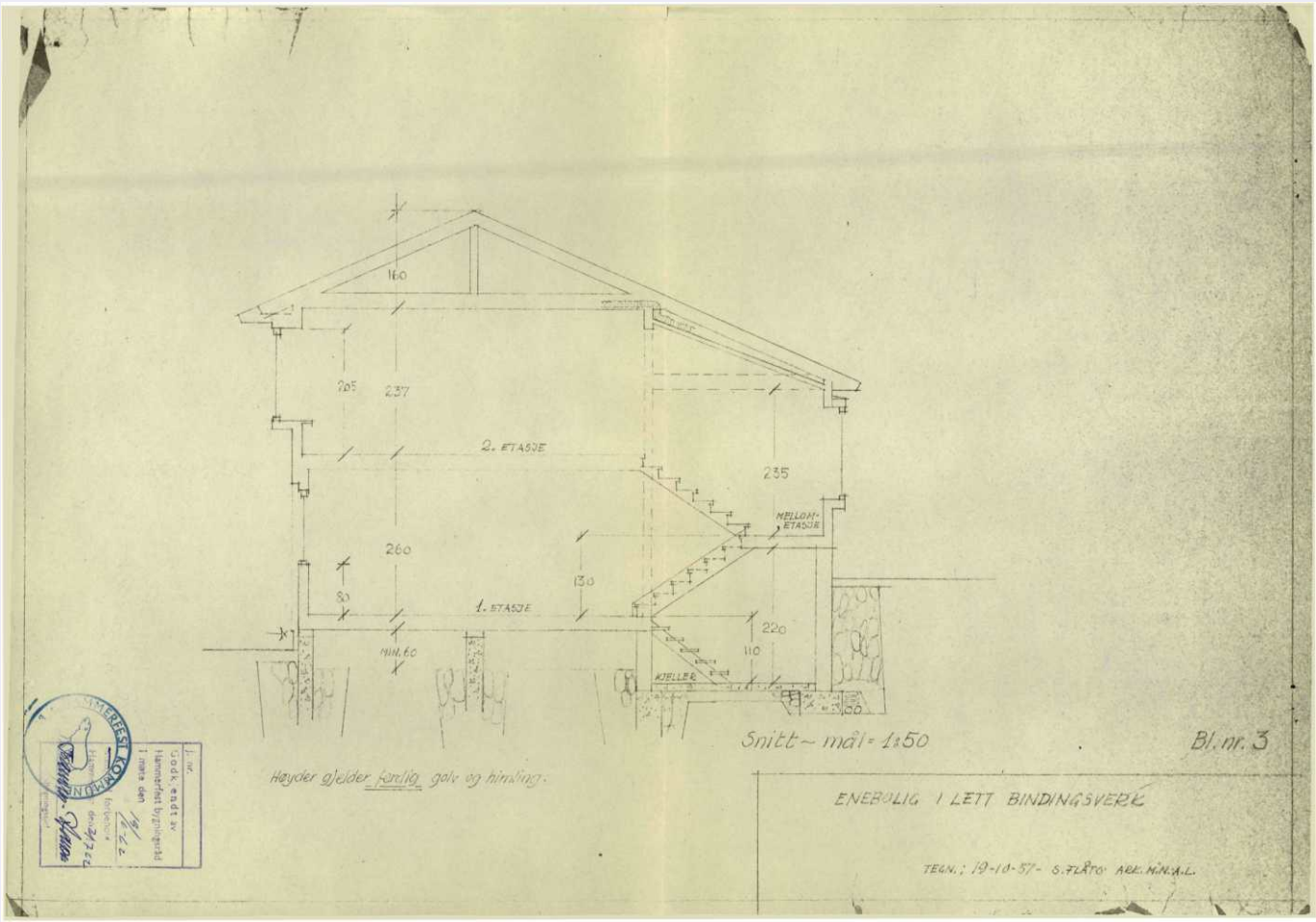
Vedlegg


700
205
230
205
120
120
120
120
10
375
415
370
SOVEROM 9,8 m²
SOVEROM 11 m²
335
150
875
245
VINDFANG
ENTRÉ
BAD
195
265
SPEILHYLLE
EVT. 2 GARDEROBE
BINGE
BRENSEL
PLASS FOR SYKLER
295
260
190
MAT
VASKEROM
185
170
285
245
Plan av 1. etg. og kjeller - mål = 1:50
Bl. nr. 1
Utvendige mål gjelder murliv ell. stenderverk!
Dør- og vindusmål gjelder utv. karm!
ENEBOLIG I LETT BINDINGSVERK
grunnfl. = 61,2 m² + 4,2 m² + 6,4 m² — Boligfl. = 100,4 m²
TEGN.: 17-10-57 - S. FLÅTÅ

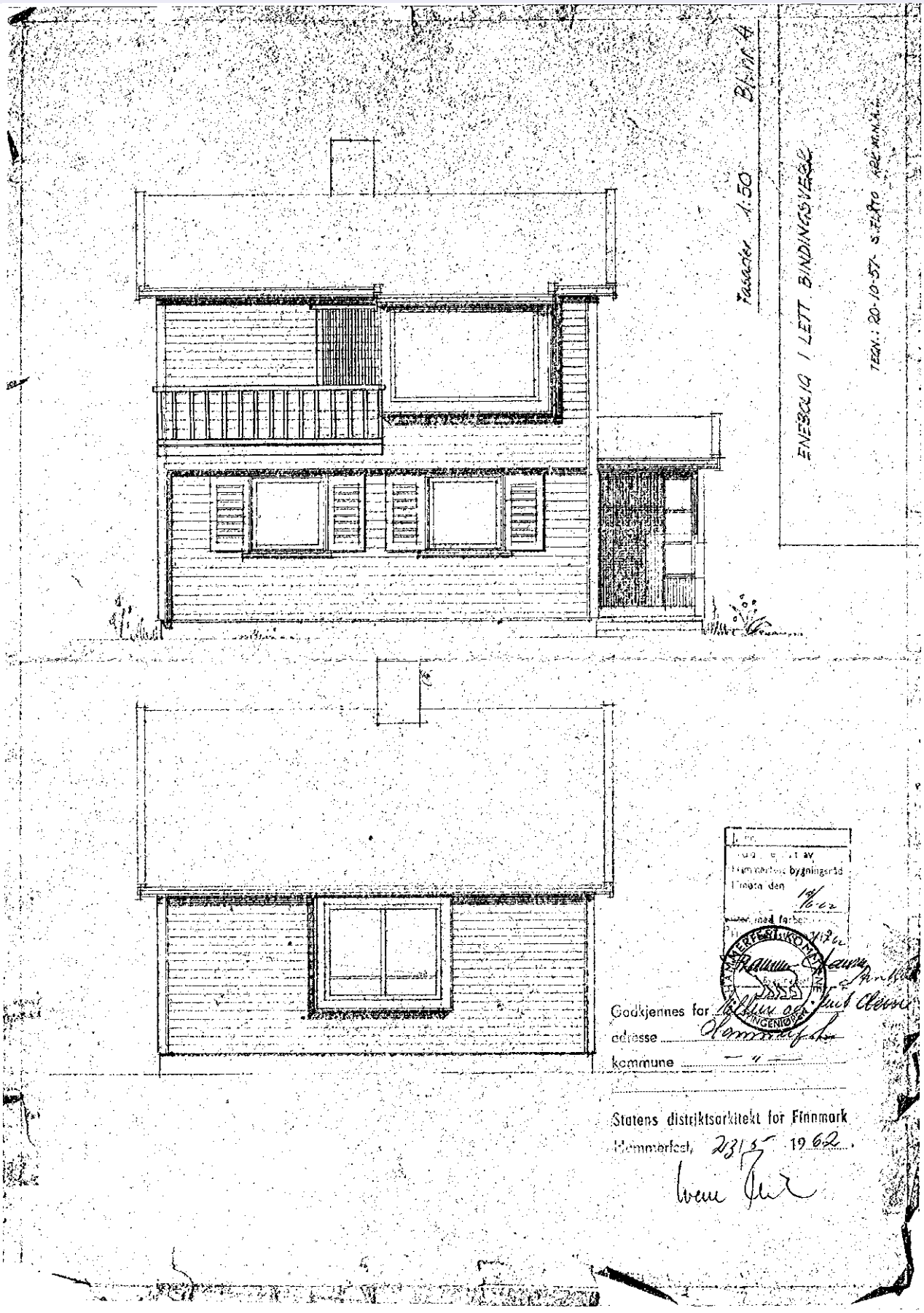
Vedlegg


372
Balkong
75
240
385
130
23,6 x 15,0
80 x 20
190
315
420
SPISEAVD.
SKYVEDDØR 80/200
235
875
120
120
ØTJE
KJØKKEN
MAT
270
305
70
TAKLUKE 70 x 70
295
50
ARBEIDSROM 6,0 M²
SOVEROM 6,0 M²
180
265
190
245
700
Bl. nr. 2
Plan av mellometasje og 1. etasje - mål = 1:50
ENEBOLIG I LETT BINDINGSVERK
TEGN.: 18-10-57 - S. FLØTO ARK. M.N.A.L.
Alle mål gjelder ferdigvarer.
Dør- og vindusmål gjelder lysåpning.

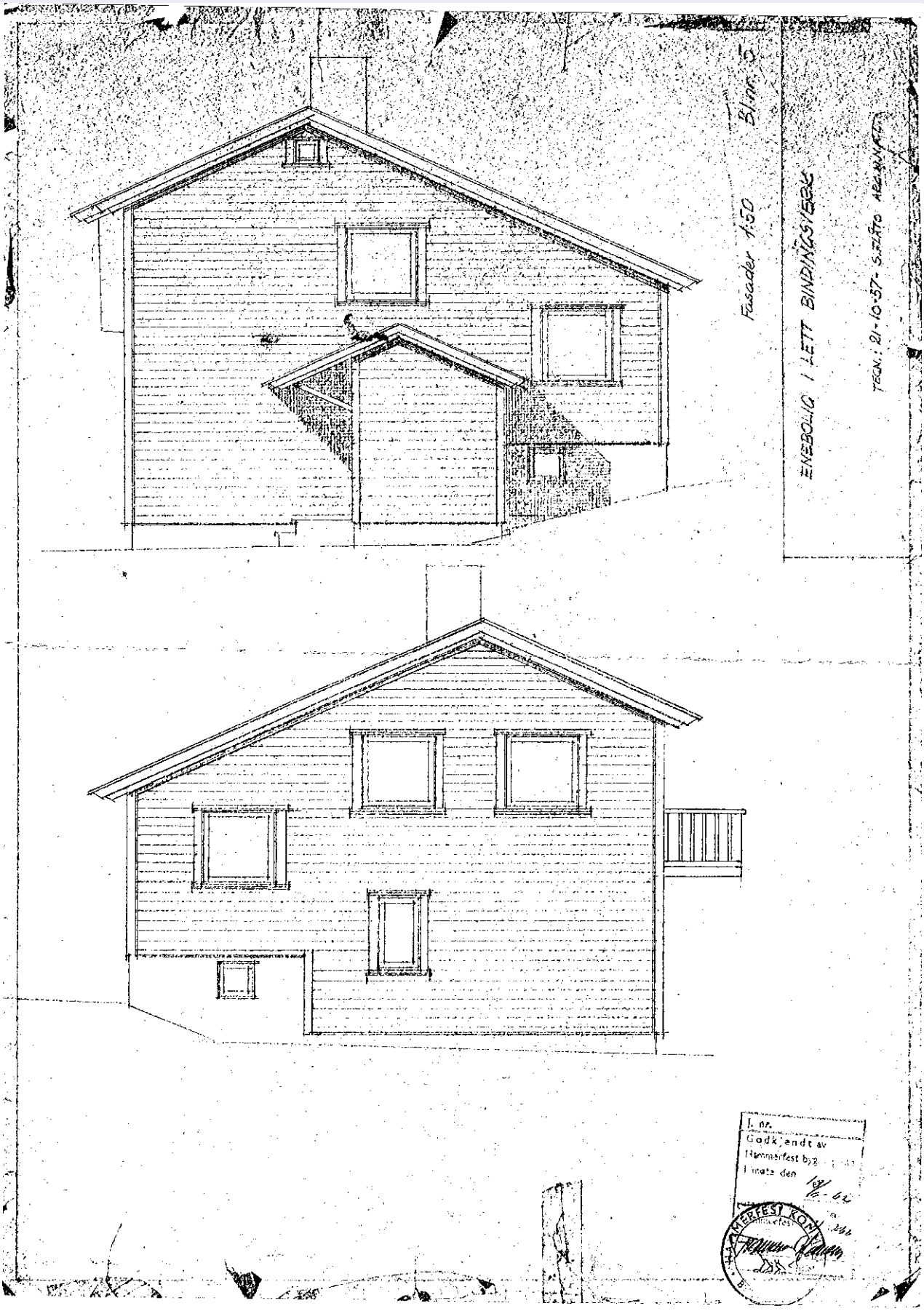
Vedlegg


160
205
237
2. ETASJE
235
MELLOM-ETASJE
260
130
80
1. ETASJE
220
110
MIN. 60
KJELLER
50
Snitt – mål 1:50
Bl. nr. 3
Høyder gjelder ferdig gulv og himling.
ENEBOLIG I LETT BINDINGSVERK
TEGN.: 19-10-57 - S. FLÅTO ARK. M.N.A.L.

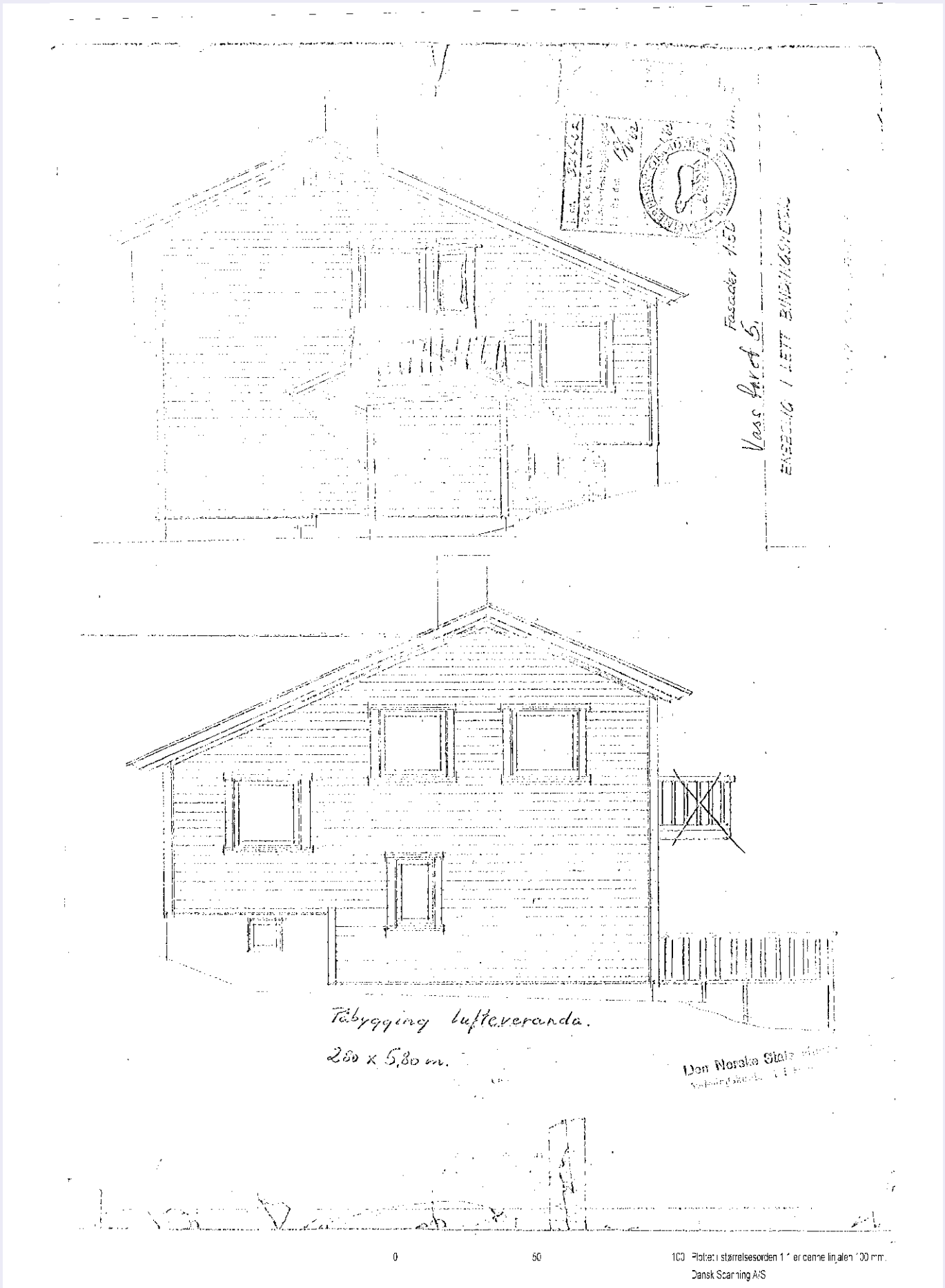
Vedlegg


Fasader 1:50 Bl.nr. 4
ENEBOLIG I LETT BINDINGSVERK
TEGN.: 20-10-57. S.FAPO ARC.M.N.A.
Godkjennes for
adresse
kommune
Statens distriktsarkitekt for Finnmark
Hammerfest, 23/5 1962
0
50
100 Plotet i størrelsesorden 1 : er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

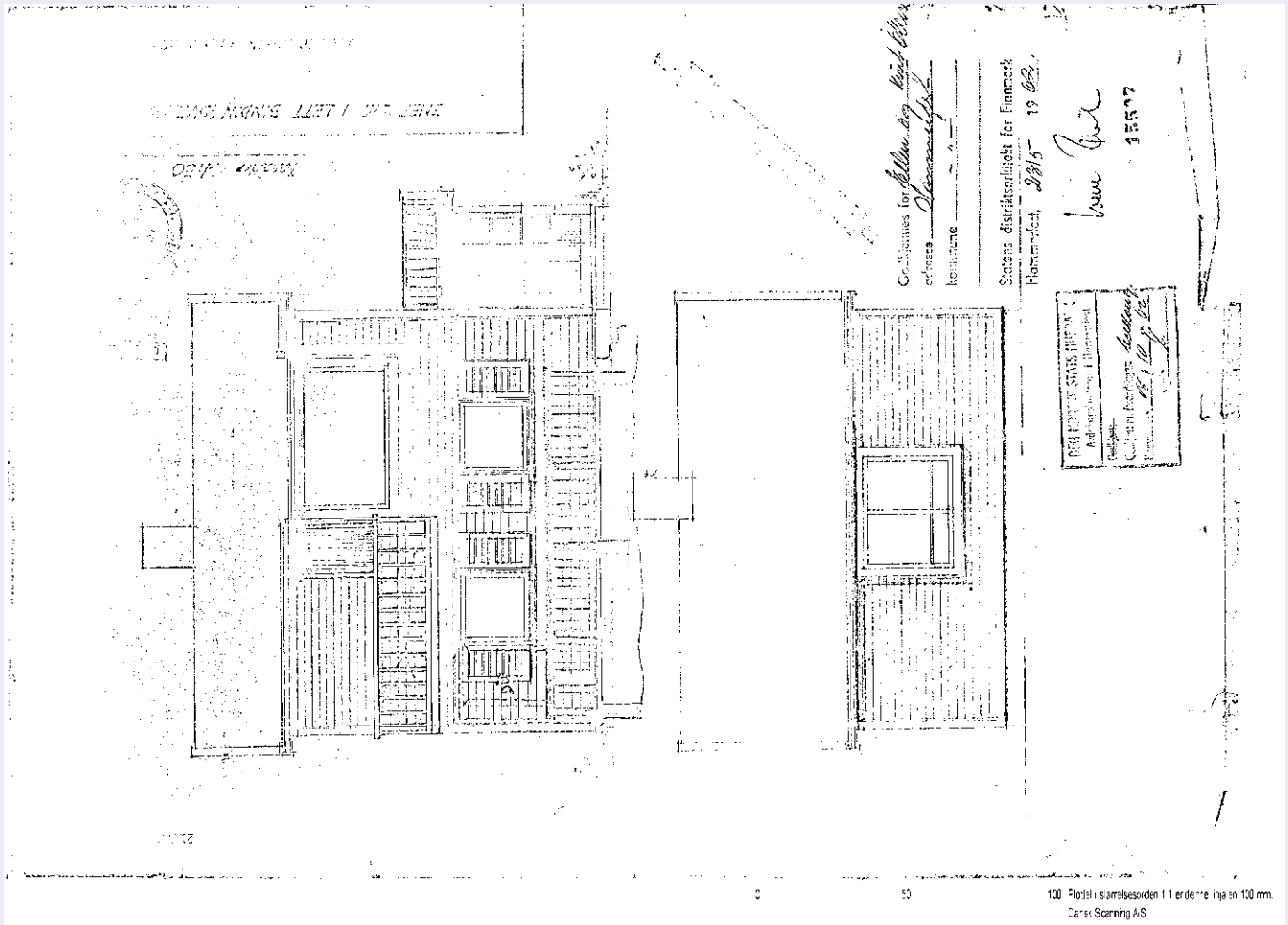
Vedlegg


Fasader 1:50
ENEBOLIG I LETT BINDINGSVERK
TEGN.: 21-10-57- SLETTO
Godkjendt av
Hammerfest by
I møte den
HAMMERFEST KOMMUNE
0
50
*30 Plottet størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

Vedlegg


Fasader 1:50
Vass gavl 5
ENGEBRIGG I LETT BYGNINGSSTIL
Tilbygging luftaveranda.
2,80 x 5,80 m.
Den Norske Stats
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Vedlegg


Statens distriktsveterinær for Finnmark
Hammerfest, 1915
15577
0
50
100 Plotet i stamrelsesoriden 1:1 er denne ingen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Fr-H/Åo
J. nr. 9/65
ark. 5030

14. jan. 1964.

Herr Kurt Arnhus,
Vassfaret 5,
h e r.

Ferdigattest for Vassfaret 5.

Under kontroll i dag ble konstatert at de ifølge ferdigattest gjenstående arbeider, nå er utført.

Framnes-Hansen
byingeniør.

Alfr. Andersen
bygn.kontr.

Gjenpart: Husbankens avdelingskontor,
Hammerfest Sparekasse,
Distriktsarkitekten D III.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-23/335

Norkart
Utskriftsdato: 21.07.2026 12:48

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	VASSFARET 05 M1951	Beregnet areal	337.1
Etablert dato	27.05.1963	Historisk oppgitt areal	337
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	23/335
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/335
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 3/335/0/0		23/335
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.05.1963			2004-23/6, 23/335

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843190.46	379004.81	0	Ja	337.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Adresse

Vegadresse: Vassfaret 5

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	192395747		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	14.01.1964

1: Bygning 192395747: Enebolig (111), Ferdigattest 14.01.1964

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	115
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	126
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	126
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	65
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.12.1962	17.02.1994	
Ferdigattest	14.01.1964	31.05.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vassfaret 5	H0101	23/335	115	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	61	0	61
H01	1	58	0	58	65	0	65

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/335
Adresse: Vassfaret 5
Dato: 21.07.2026
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.

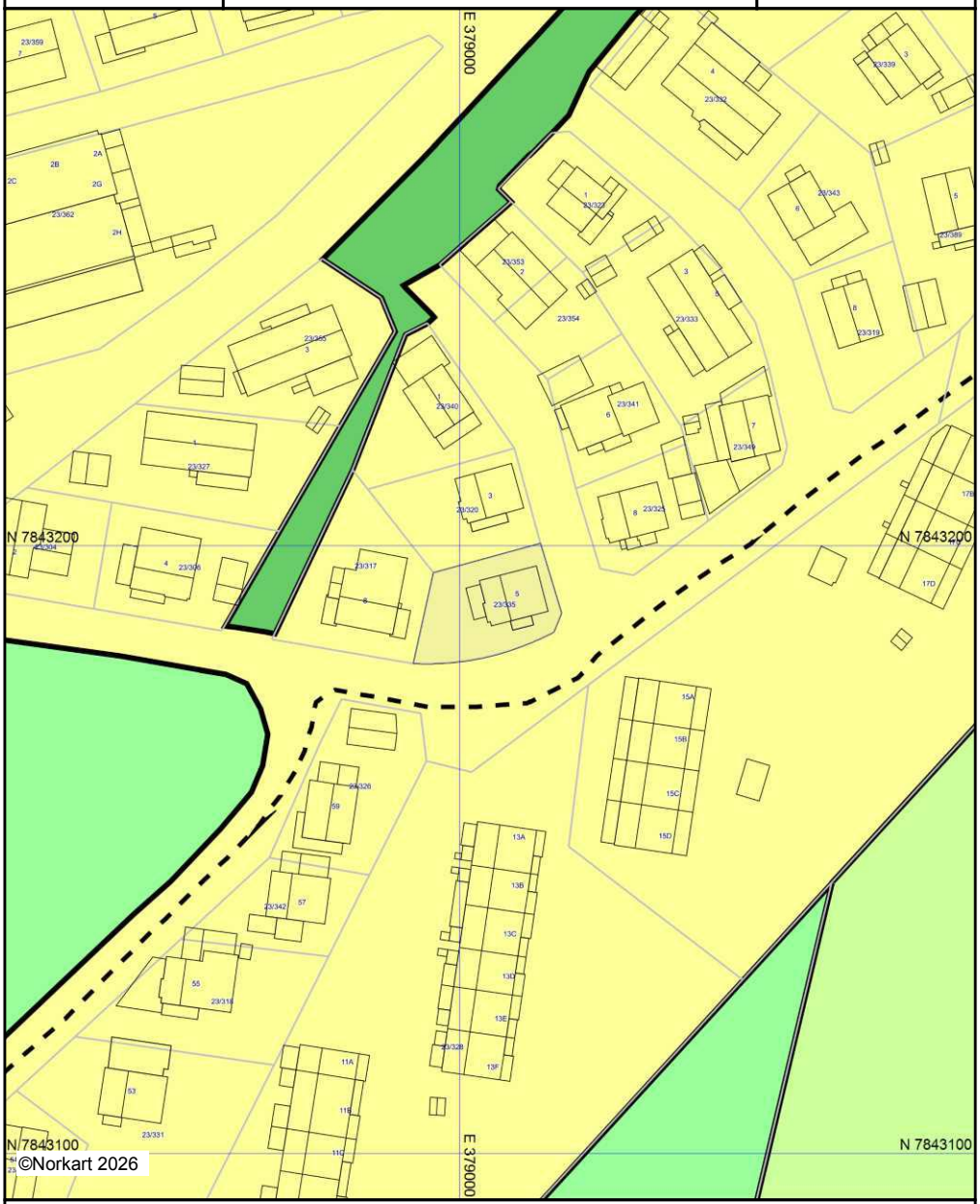
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/335
Adresse: Vassfaret 5
Utskriftsdato: 21.07.2026
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. 1977/5129/83
Attesteringstidspunkt 2026-07-21 12:45

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 5129 77
Hammerfest sorenskriverembete

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og Kåre Nilsen
er blitt enige om følgende festekontrakt:

Hammerfest kommune bortfester herved for et tidsrom av 99 år fra dato en tomt Vassfaret nr. 5 med areal ca. 300 m².

Betingelsene er:

1. Tomten overlates i den stand den befinner seg.
2. Innfestingsavgift kr. 0 samt grunnleie kr. 0,30 pr. m² for året. Innfestingsavgiften betales ukrevet samtidig med at denne kontrakt undertegnes, og grunnleien betales ukrevet til kommunekassereren med en halvdel innen hvert års 1. mai og 1. oktober, første gang den 1. mai 19 78
3. For innfestingsavgiften og grunnleien har kommunen 1. prioritets panterett i festeretten og i de hus som er eller måtte bli ført opp på tomten. Kommunens panterett står likevel tilbake for lån av statslåneinnretning.
4. Festeren betaler skatter og andre avgifter som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne. Likevel skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
5. Tomten brukes/skal brukes til bolig
   Hvis tomten ikke er tatt i bruk til dette formål innen 1-ett år fra dato, kan kommunen betrakte festet som forbrutt.
   Enhver senere endring av tomtens bruk skal godkjennes av kommunen.
   I rimelig tid etter at det er gitt ferdigattest for bebyggelsen på tomta, plikter festeren å ha tomten planert og ryddet slik bygningsloven og brannforskriftene forutsetter.
6. Framleie eller framlån av det festede areal eller deler av dette er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Festeren har likevel rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.
7. Ved festetidens utløp eller når festet blir forbrutt, kan tomten forlanges tilbakelevert i ryddiggjort stand, jfr. dog pkt. 9.
8. Hvis innfestingsavgift 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.
9. Så lenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kredittforeningslån eller lån i offentlig eller halvoffentlige fonds påhviler husene, skal:
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
   b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten nevnte långivers samtykke.
   c. pantehavere eller kommunen i tilfelle festeledighet ha rett til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

   Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett med bebyggelse til andre enn ektefelle, livsarvinger, foreldre eller søsken, har kommunen på ellers like vilkår forkjøpsrett.
   Kommunen plikter for sitt vedkommende å gjøre bruk av forkjøpsretten innen 3-tre- måneder etter at det er blitt gitt anledning til det ved underretning av festeren.
   Alle overdragelser av bygninger på festet område skal meldes kommunen før overdragelsen gjennomføres, uten hensyn til om kommunen har forkjøpsrett.
10. Utgifter ved tomtens utmåling samt ved denne kontrakts stempling og tinglesing bæres av festeren.
11. Grunnavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.

Som bortfester:
Hammerfest kommune, den 29/11 - 77
Elling S. Jensen
ordfører

Som fester:
Hammerfest, den 29-11-77
Kåre H. Nilsen

114

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

VASSFARET 5.

(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

114

A11

Torsdag den **5. september** 19 **63** 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: **Vassfaret 5** (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)

For Ellen og Kurt Arnhus som er tildelt Vassfaret 5, Kurt Arnhus. Nabo Enok Mauseth for Vassfaret 3. For nabo Rolf Stangvik, Rundlia 8, Solveig Stangvik. For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

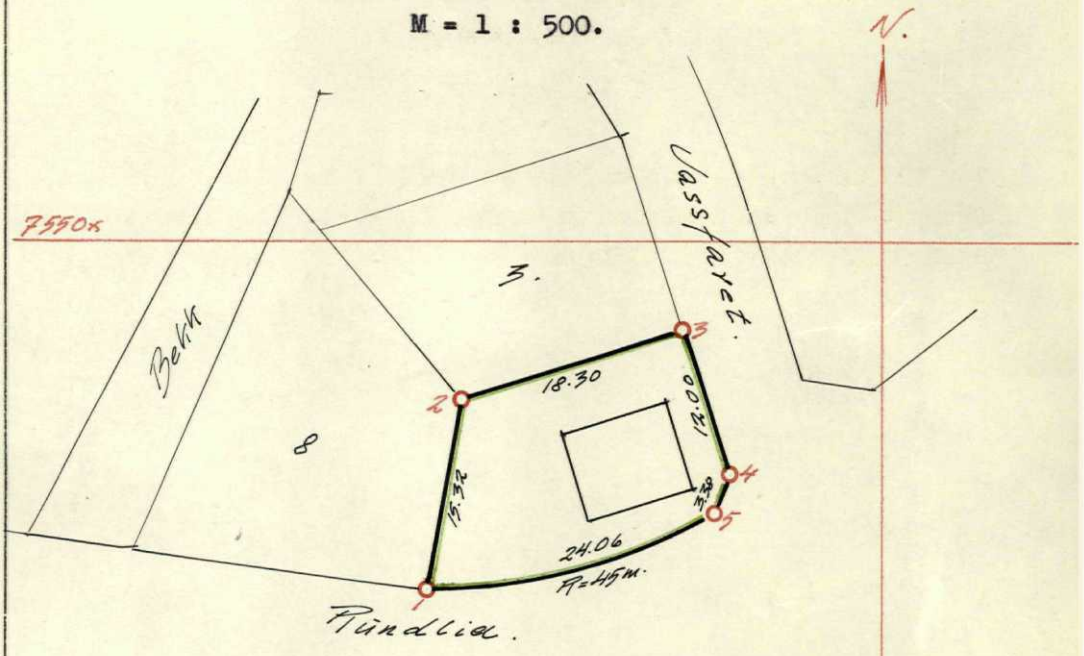
[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist 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. 15,32 m., mot n. 18,30 m., mot ö. 12,00 m. og 3,38 m., mot s. 24,06 m. etter en sirkelbue med radius 45 m.
Arealet er beregnet til 336 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

A. Bergland.
kartvitne.

Framnes-Hansen.
oppm.sjef.

K A R T
over Vassfaret 5.
M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	V	H
1	7163.73	7522.42
2	166.52	537.48
3	183.99	542.93
4	187.88	531.58
5	186.73	528.40

Påtegning: [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. den 29/2 1964
Ført inn i grunnboken / personregisteret mtr. nr. 1951
Heftelser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260090 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Vassfaret 5, 9603 Hammerfest
Gnr. 23, Bnr. 335, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no