

Velkommen til

Øvreveien 26, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øvreveien 26
9603 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 650 000,-
Omkostninger	kr	92 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 742 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1973
BRA/BRA-i	218 / 189 m²
Soverom	4

Energimerke 

En innholdsrik enebolig med en egen, separat og godkjent leilighet i sokkeletasjen.

Dette er en innholdsrik og praktisk familiebolig i et etablert nabolag i Hammerfest. Hoveddelen strekker seg over to plan og byr på en god planløsning med fire soverom, stue og kjøkken. Boligen er betydelig oppgradert de siste årene, noe som gir et godt grunnlag for neste eier. De store uteplassene gir rikelig med plass for møblering og uteliv, og garasjen med smøregrav er et stort pluss for den bilinteresserte. Beliggenheten er ideell for familier, med gangavstand til Baksalen skole og flere barnehager, samt nærhet til flotte turområder, skog og mark.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

+47 982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Øvreveien 26, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 503, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 650 000,-
Omkostninger	kr	92 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 742 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 758 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 91 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 92 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 28 776.45,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, festeavgift, 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: 189 m²
BRA - e: 29 m²
BRA totalt: 218 m²
TBA: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 97 m²,
Kjeller: 47 m²,
Leilighet: 45 m²

Garasje
Etasje: 29 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en garasje med manuell port. Det er også mulighet for parkering i gate etter gjeldende regler.

Tomt
Tomtestørrelse er 612 m² på festet tomt.
Festet tomt som er relativt skrånende. Tomten er inngjerdet med stakittgjerde montert på støttemur. Kjøper overtar festekontrakten med de rettigheter og forpliktelser som følger av denne.

Festeavgiften er kr 555,- per år, og reguleres hvert 10. år i henhold til konsumprisindeksen. Festeavgiften er inkluder i kommunale avgifter. Festeavtalen løper i 99 år fra 13. mars 1973. Grunneier er Hammerfest kommune.

Grensene er oppmålt, men det tas forbehold om at avvik fra faktiske forhold kan forekomme.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1973. Det foreligger ingen dokumentasjon på drenering.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundament.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold:
Boligen ligger i skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Bortfester: Hammerfest Kommune

Grunneier
Hammerfest kommune

Byggeår
1973 ifølge takstmann

Innhold
Eiendommen består av en enebolig over to plan med en separat leilighet i underetasjen, og inneholder følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje
BRA-i 97 m²: Vindfang, hall m/trapp, bad, to soverom, stue og kjøkken.

Kjeller
BRA-i 92 m²: Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, tre soverom, stue/kjøkken, tre boder og fyrrom.

Garasje:
1. etasje
BRA-e 29 m²: Garasje.

Eiendommen har et samlet terrasse- og balkongareal (TBA) på 82 m². Ut fra 1. etasje er det en balkong og en terrasse på totalt 67 m². Ved inngangen til kjellerleiligheten er det en mindre platting og en betongbalkong på totalt 15 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 for eneboligen datert 22.12.1973. Dagens planløsning samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger.
Dette gjelder:
- To rom i kjelleren er i dag innredet og i bruk som soverom. På de opprinnelige godkjente tegningene er disse rommene angitt som hobbyrom og sport (tilleggsdel).
- En tidligere balkongdør på nedsiden av huset er fjernet.
- En innvendig vegg er fjernet i forhold til opprinnelig planløsning.
- Sovealkove i utleidel er omgjort til soverom, og kjøkken er flyttet ut i stuen.

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

Bygningssakkyndig bemerker manglende rømningsvei for to soverom i hoveddelen (montering av stige fra balkong anbefales), samt at det er tegn på avvik i branncelleinndelingen etter dagens forskriftskrav. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

For garasjen foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Enebolig fra 1973 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken (hoveddel, 1. etasje):
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarene inkluderer frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert induksjonstopp, mikro og stekeovn fra 2022. Kjøkkenet er kjøpt brukt fra 2016 og montert i nyere tid. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er fra ca. 2016. Det er registrert skader på fronter og en sprekk i benkeplaten ved induksjonstoppen. Komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin mangler.

Kjøkken (leilighet, sokkeletasje):
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarene inkluderer frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er installert, men er defekt.

Bad (1. etasje, hoveddel):
Badet ble oppgradert i 2024. Vegger er kledd med baderomsplater, tak er malt panel, og gulv har plastsluk og smøremembran. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger i hjørne. Opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via mekanisk avtrekk. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til dokumentasjon og utførelse rundt sluk og membran.

Vaskerom (kjeller, hoveddel):
Vegger av malte plater, tak av himlingsplater og gulv av vinylbelegg. Plastsluk. Tettesjikt er synlig vinylbelegg. Innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk med snorbryter. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Bad (leilighet, sokkeletasje):
Badet i leiligheten har et omfattende oppgraderingsbehov og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter gjeldende krav.

Overflater:
Gulv: Laminat og belegg. I kjeller har gulvet laminat, belegg og betong.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater og trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører:
Boligen har malte fyllingsdører og finèrdører. Dørene i hoveddelen er i all hovedsak av nyere dato.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger i hoveddelen er av plast (rør i rør), montert i 2024. I leiligheten er det kobberrør, noen av nyere dato.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast. I krypkjeller består avløpsanlegget av en blanding av eldre PVC-rør og nyere PP-plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Bad i hoveddel og vaskerom har mekanisk avtrekk. Kjøkken i hoveddel har kjøkkenventilator med avtrekk ut fra ca. 2016. Kjøkken i leilighet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken i hoveddelen er en OSO på 287 liter fra 2004. I leiligheten er varmtvannstanken på ca. 200 liter fra 1997.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er montert i bod i hoveddel og i bod i leilighet. Både skjult og åpent fordelingsnett. Det er kursfortegnelse i sikringsskap i leilighet, men det mangler tallmerking på automatsikringene i skapet. Det elektriske anlegget i leiligheten ble i stor grad oppgradert i 2023. I hoveddelen er det elektriske anlegget i stor grad gjennomgått og oppgradert mellom 2022 og 2025.

Branntekniske forhold:
Det er 2 stk. 6L brannslukkere på eiendommen. Det er registrert avvik ved rømningsveier og branncelleinndeling.

Lagring:
Innvendig bod i hoveddel og innvendig bod i leilighet. Garasje med betonggulv med smøregrav, bindingsverksvegger med stående kledning utvendig og plater innvendig, saltak av tre tekket med takpapp, trevindu med 2-lags glass og port med manuell åpning.

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 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er observert omfattende fuktmerker og kraftig misfarging i trekonstruksjonen (undertak og vegger) på balkong utenfor stuen. Misfargingen tyder på langvarig fuktpåvirkning og begynnende råtedannelse, og det er observert tegn til svartsopp på overflatene. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. På terrassen på den andre siden av huset er bjelkelaget utført med doble terrassebord skrudd sammen i stedet for godkjente konstruksjonsvirker, noe som er en ikke-fagmessig utførelse som ikke er i samsvar med byggeskikk eller krav til bærende konstruksjoner. Platting til leilighet har noe slitasje. Det mangler rekkverk på betongplatting utenfor leiligheten.

- Utvendig - Utvendige trapper: Trappene preges av manglende vedlikehold og noe skader. Trappen fra vei er ikke fastmontert og mangler rekkverk.

- Utvendig - Andre utvendige forhold (Garasje): Det er skadet pakning på garasjedør. Det registreres og måles fukt i innvendig tak. Et

lysarmatur henger løst på en side i tak.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, og dreneringen er av ukjent type og alder. Det er konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt. Utvendig er det observert at jordmasser ligger i direkte kontakt med grunnmur, og at fuktsikring ikke er synlig ført opp over terrengnivå. Det registreres fukt, vanninnsig og saltutslag i krypkjeller.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold (Gjerde): Det er observert omfattende svikt i gjerdekonstruksjonen. Det er påvist aktiv råte i bærende elementer (spikerslag) og betydelig flassing av overflatebehandling.

- Leilighet Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt, sluk og røropplegg har behov for oppgradering og dokumentasjon. Selv om det er dusjkabinett, er det en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Leilighet Stue/kjøkken - Avtrekk: Avtrekksviften er defekt. Uten fungerende ventilator vil fuktig luft og fettstoffer spre seg til resten av rommet, noe som øker risikoen for fuktskader og muggdannelse på overflater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Taktekking er ikke besiktiget på grunn av manglende forsvarlig adkomst, og alder eller materiale er ukjent.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, og det mangler musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Det er noe slitt panel på bordene ned mot balkongen, og det registreres manglende taping/tetting på utførelse av vindsperresjikt på nedsiden av huset.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, og karmene i vinduer er slitte med sprekker i trevirket. Vrider på soverom nede er skadet og defekt. Omramming står ned mot vannbrett, og det mangler beslag under vinduer i stue.

- Utvendig - Dører: Det er registrert skade på dørkarm ytterdør. Det er ikke tettet mellom dørkarm og yttervegg i hoveddel, balkongdør og leilighet. Det er noe misfarging på balkongdør innvendig. Det mangler beslag/tetting under dør til leilighet, samt noe manglende tetting rundt beslag på balkongdør.

- Innvendig - Overflater: Det er en del skader etter fjerning av vegger. Det er stedvis skader og glipper i skjøter på gulv, og stedvis manglende malingslag.

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

- Innvendig - Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendig - Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det ble registrert fuktskader på konstruksjon. Det registreres noe fukt og vann på grunnmur i krypkjeller.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er betydelig knirk i trapp. Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Innvendig - Innvendige dører (Hoveddel): Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det mangler ferdigstillelse av dører.

- Innvendig - Innvendige dører (Leilighet): Generelt mye slitasje på dørkarmer og dørblad. Enkelte dører siger opp og kniper i dørkarm.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger (Leilighet): Det er observert irring og korrosjonstegn på vannrør av kobber, spesielt ved gjennomføring i gulv og ved koblinger. Deler av anlegget er oppgradert med ny stoppekran, men de originale rørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Avløpsanlegget i krypkjeller består av en blanding av eldre PVC-rør og nyere PP-plast. Rørene er sikret med patentbånd. De eldste rørsegmentene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, og det mangler dokumentasjon på utførelse av utskiftninger. Det er observert mangelfullt oppheng av rør i ytre del av krypkjeller.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det mangler ventil på ett soverom i hoveddelen og i utleieleiligheten.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank (Hoveddel): Varmtvannstanken er over 20 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank (Leilighet): Varmtvannstanken er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser med karakter forenlig med bevegelser i grunnen.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger. Det ser ut til at avløpsrør i krypkjeller er koblet uten gummipakning.

- Tomteforhold - Oljetank: Det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Eier opplyser at kommunen har gitt tillatelse til at tanken kan bli liggende, og at tanken er sanert. Det foreligger imidlertid ikke tilstrekkelig dokumentasjon på at tanken er tømt, rengjort og gjenfylt av et godkjent firma. Kjøper kan i fremtiden bli møtt med krav om fjerning fra kommunen.

- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig og det er påvist avvik i fuger. Det er skader på plater i dusjsonen. Platene er montert uten hjørnelister (kun hjørnelist i dusjen). Utskjæring til trykknapp for toalett er for stort. En taklist er ikke tilstrekkelig festet, og det er registrert skade i himling.

- 1. Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, og avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Våtrommet er oppgradert i 2024 som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon fra faglært bedrift på oppbygging av tettesjikt (membran og slukløsning). Det er påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk. Eier har fremlagt bildedokumentasjon fra utførelsen som viser påføring av smøremembran og bruk av forsterkningsmansjett ved sluk.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det ble registrert noen skader på innredning.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert hull i fronter etter gamle håndtak og en større sprekk/knekk i benkeplate ved induksjonstoppen. Det er ikke montert komfyrvakt, noe som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, noe som er krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Kjeller Vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er manglende tetting i underkant av veggplater.

- Kjeller Vaskerom - Overflater Gulv: Det er ikke tettet rundt avløpsrør i gulv.

- Kjeller Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen. Det mangler tetting rundt avløpsrør i gulv og rundt rør i vegg.

- Leilighet Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt, noe som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum er tilkoblet, noe som er krav ut ifra alder. Det er påvist at overflater har noe skader.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Våtsone er mot utvendig grunnmur.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper, og åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rømningsveier: Det er avvik i rømningsveier. Det mangler rømningsvei for 2 soverom i hoveddelen.

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

- Rekkverk balkong/terrasse: Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Håndslukkerutstyr: Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. 1 brannslukker fra 2012 har ikke hatt service siden 2013.

- Branncelleinndeling: Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Badet i hoveddelen ble oppgradert i 2024. Arbeidet inkluderte installasjon av skjulte rør og vannskap, tilkobling av baderomsinnredning, dusj og toalett, samt montering av sluk og avløp/vann for vaskemaskin (faglært rørlegger). Elektrisk arbeid med spotter i tak, varmekabler, stikkontakter og lysbrytere ble utført av faglært elektriker. Avretting av gulv, membran, fliser på gulv og våtromsplater på vegg ble utført privat av fagfolk (ufaglært). Alt tettesjikt, membran og sluk er nytt fra 2024. Bildedokumentasjon av prosessen foreligger.

Pkt. 4: Det har vært en rift i en takplate/undertak. Undertaket ble tettet og lufting ble montert i 2026.

Pkt. 5: Kledning på nedsiden av halvparten av boligen er byttet i 2024, med etterisolering på 5 cm, nye asfaltplater, vindsperre og kledning. Samtlige vinduer i hovedetasjen, bortsett fra 3, er byttet i 2024/2025. Ytterdør og balkongdør er byttet i 2024/2025. Samtlige innvendige dører, bortsett fra én, er av nyere dato i hovedetasjen.

Pkt. 7: Det er bygd ut platting mellom hus og garasje i 2025.

Pkt. 8: Det er observert en horisontal sprekk i murpuss i bod. Sprekken har vært uforandret i selgers eietid og holdes under oppsyn. Det er ikke gjort tiltak.

Pkt. 10: Det er registrert fuktmerker i tak under gammelt vaskerom, i krypkjeller. Det er ikke gjort tiltak.

Pkt. 15: Det er utført faglært rørleggerarbeid i 2024 (komplett bad og ombygging av rør på tidligere vaskerom), i 2023 (rørarbeid i

hybelleilighet på kjøkken) og i 2022 (ombygging av vann/avløp kjøkken).

Pkt. 18: Varmepumpe ble montert av faglært i 2022. Service er gjennomført regelmessig, senest august 2025.

Pkt. 21: Det finnes en nedgravd oljetank på tomten. Kommunen har gitt tillatelse til at tanken kan bli liggende, og det er ikke pålegg om sanering.

Pkt. 23: Mesteparten av det elektriske anlegget er byttet av faglært elektriker i 2023. Flere utekontakter er montert på hus og garasje.

Pkt. 30: Eiendommen har en hybelleilighet på ca. 40 kvm. Utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 33: Det har vært en vannlekkasje på kjøkkenet i hybelleiligheten i 2023. Skaden ble dekket av forsikring.

Pkt. 41: Naboens garasje er bygd vegg-i-vegg med egen garasje og står ca. 1 meter inn på tomtegrensen. Dette er bygd etter avtale med husbygger på 1970-tallet, og det foreligger dokumentasjon på dette hos kommunen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Bygningen har valmtak. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Nedløp og beslag:
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Bygningen har valmtak med renner og nedløp av stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående og liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste av vinduene er skiftet mellom 2024/2025. Det er 5 eldre vinduer: ett i stue, ett i soverom oppe, ett i soverom nede, samt i utleiedel i sokkeletasje. Disse er fra 1973.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, skiftet i 2024.

Balkonger/terrasser:
Boligen har en balkong på siden av huset med balkongdør fra stue. Det er terrasse ved inngangsdør og mot garasjen og videre langs siden av huset og garasjen. Det er en mindre platting til inngangen av leilighet, samt en betong balkong i inngang til leilighet.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp er oppført i trekonstruksjon (impregnert trevirke). Trappen er plassert mellom terreng og støttemur og går ned til leilighet. Det går også en liten trapp fra vei ned mot hagen til inngang mot leilighet.

Garasje:
Byggeår 1973. Gulv er av betong med smøregrav. Vegger er av bindingsverk konstruksjon, med utvendig fasade i stående kledning og innvendige plater. Taket er et saltak av tre, tekket med takpapp. Garasjen har et trevindu med 2-lags glass og en port med manuell åpning.

Beliggenhet
Boligen ligger i Baksalen, tilbaketrukket i en rolig blindvei med svært lite trafikk. Herfra er det gangavstand til det meste som trengs i hverdagen, samtidig som naturen og turmulighetene er rett utenfor døren. Utsikten fra eiendommen strekker seg over nærområdet og det islagte vannet, med fjellene som et vakkert bakteppe.

For familier er beliggenheten praktisk, med Baksalen skole for 1. til 7. trinn bare noen minutters gange unna. Flere barnehager, som Elvetun og Tyven, ligger også i nabolaget. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres til fots, og Hammerfest sentrum er en kort spasertur unna via gangvei.

Nærområdet byr på et rikt aktivitetstilbud. Like ved skolen ligger Nye Baksalen skole Aktivitetshall, og Hammerfest stadion med fotballbane og friidrettsanlegg er også i umiddelbar nærhet. For den turglade starter fine turløyper for både sykkel- og fotturer rett i nærheten, noe som åpner for flotte naturopplevelser året rundt.

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 gjøres oppmerksom på at nabo i Øvreveien 28 har bygget sin garasje inn på eiendommen til Øvreveien 26, det foreligger ikke noe avtale om dette. Kjøper overtar risiko og ansvar overfor forholdet.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger en innflyttingstillatelse for bolig i Øvrevegen 26, datert 25.04.1974. Tillatelsen ble gitt med betingelser om enkelte gjenstående arbeider, blant annet ferdigstillelse av utvendige trappeplatter og balkong over inngang i sokkel, montering av ventilasjon og avtrekk, samt utvendig beising. Kopi av denne følger vedlagt. I matrikkelen er eneboligen registrert som tatt i bruk 21.12.2000, noe som avviker fra dato for den utstedte innflyttingstillatelsen; dette anses som et administrativt etterslep i de kommunale registrene.

Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge

og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte bygningstegninger for garasjen stemplet i 1973. Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest for tiltaket.

Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Varmepumpen er installert i stuen i 2022, og boligen har vedovn.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (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
Bolig med to boenheter som fritt kan leies ut.

Hybel del i sokkeletasjen er p.t. utleid for kr 9000 pr mnd. med 3 mnd. gjensidig oppsigelsestid. Leiekontrakten er tidsubestemt og leieforholdet medfølger salget.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), vedtatt 19.06.2014. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig 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. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 803 092,- for 2024

Sekundærverdi kr 3 212 368,-.

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
Sarah Henriksen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 803
Dato: 15.03.1973
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,20
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
LÅN AV STATSLÅNEINNRETNING.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
FESTERETTEN GJELDER OGSÅ FESTERENS ETTERKOMMERE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-05-2026 av Tom Andre Hansen i TAT Byggrenovering AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 15.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 22.04.2026
Energiattest, datert 19.05.2026
Bygningstegninger, datert 09.03.1973
Garasje tegninger, datert 22.06.1973
Innflyttingstillatelse, datert 25.04.1974
Matrikkelrapport, datert 17.04.2026
Målebrev, datert 02.02.1978
Grunnkart, datert 17.04.2026
Kommuneplankart, datert 17.04.2026
Festekontrakt, datert 13.03.1973
Tinglyste erklæringer,
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring

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

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

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

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

















Plantegning



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

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.

ØVREVEIEN 26

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Baksalen skole	Linje 31	4 min 0.4 km
Hammerfest lufthavn		8 min
Alta lufthavn		1 t 55 min

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	15 min 1 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	6 min 3.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	18 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

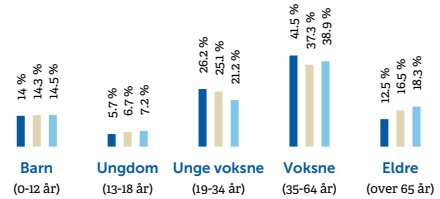
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år) 77 barn	9 min 0.7 km
Tyven barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	7 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km
Spar Hammerfest PostNord	11 min 0.9 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

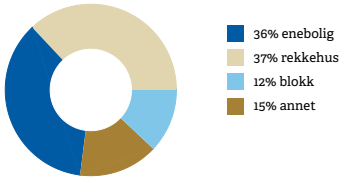
STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

SPORT

idrettsall Nye Baksalen skole Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Hammerfest stadion Fotball, friidrett	6 min 0.5 km
Gym1 Hammerfest	17 min
Feel24 Hammerfest	5 min

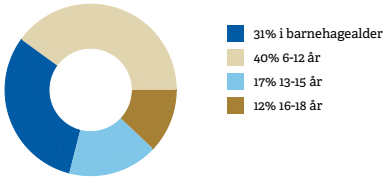
BOLIGMASSE



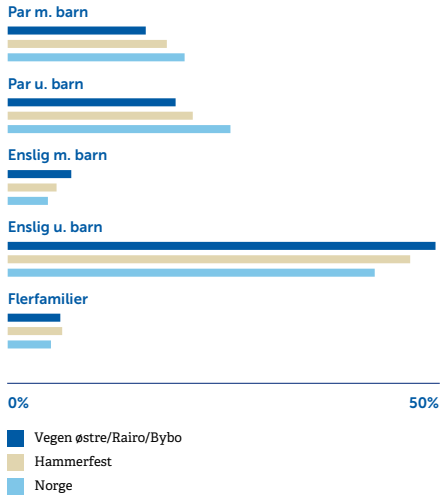
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	15 min
Apotek 1 Hammerfest	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

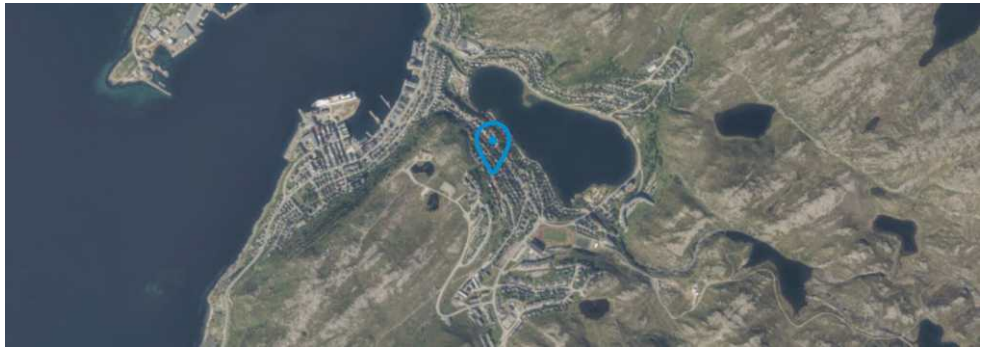


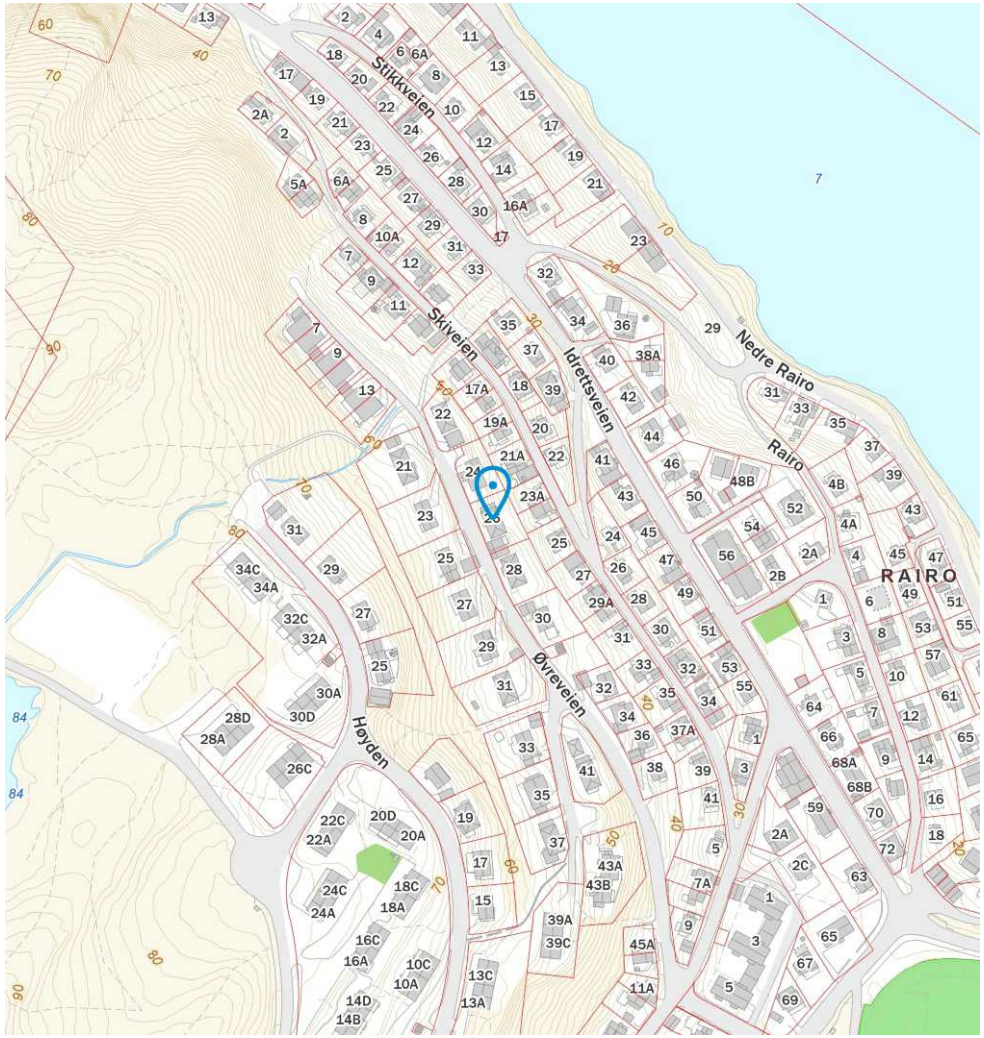
SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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

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





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

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 24, bnr. 503

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22584-1012 **Referansenummer:** HC1332

Autorisert foretak: TAT BYGGRENOVERING AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Andre Hansen

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



Rapportansvarlig

Tom Andre Hansen
Uavhengig Takstingeniør
tom.andre@ma-bu.no
478 21 545

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført etter vanlig byggeskikk og standard for tiden den ble bygget. Når det gjelder varmeisolasjon, vindsperre og ventilasjon, er disse løsningene svakere enn i bygg som tilfredsstiller dagens krav. Huset bærer preg av flere ufagmessige arbeider både innvendig og utvendig. Det bærer også preg av manglende vedlikehold stedvis innvendig, da spesielt i leilighet. Rapporten viser blant annet større avvik på balkonger og terrasser. Eldre og sviktende drenering. Et bad som bør renoveres for å tilfredsstille dagens standard. Enkelte vinduer er fra byggeår og må påregnes å skifte ut. Noe vannrør fra byggeår som fungerer, men kan plutselig få skader. Boligen trenger noe utbedringer for å tilfredsstille dagens standart og estetikk. For øvrig henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. valmtak med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående og liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
De fleste av vinduene er skiftet mellom 2024/2025, ifølge egenerklæring.
Det er 5 eldre vinduer: ett i stue, ett i soverom oppe, ett i soverom nede, samt i utleiedel i sokkeletasje. Disse er fra 1973.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Boligen har en balkong på siden av huset med balkongdør fra stue.
Det er terrasse ved inngansdør og mot garasjen og videre langs siden av huset og garasjen.
En mindre platting til inngangen av leilighet.
Utvendig trapp oppført i trekonstruksjon (impregnert trevirke).
Trappen er plassert mellom terreng og støttemur og går ned til leilighet.
Går også en liten trapp fra vei og ned mot hagen til inngang mot leilighet.
Det er også en garasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn.
I kjeller har gulvet laminat, belegg og betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad hoveddel
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.
Eier har lagt ved bilder av membran, eier opplyser at membran og fall er utført av han selv så det foreligger ingen dokumentasjon på fagmessig utførelse eller produkttype/oppbygging.
Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 27 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 100 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte med snorbryter. Det registreres at koblingsboks og kabel hvor den er tilkoblet er løs.
Det anbefales å få festet koblingsboks og kabel tilstrekkelig, utført av fagperson.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad leilighet
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i leilighet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, ventilator er defekt.
Kjøkkenet i hoveddel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert induksjonstopp, micro og stekeovn. I følge selger er kjøkkenet kjøpt brukt, fra 2016, og montert i nyere tid. Hvitevarer er fra 2022 i følge selger.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eier opplyser at den er fra ca 2016.
Utstyret er funksjonstestet på befaringstidspunktet og fungerer med normal sugeeffekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Selger opplyser at Rørtek AS var og monterte nytt rørskap og rør-r-rør system på badet i hovedetasjen i 2024.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe. Eier opplyser i egenerklæringsskjema at service er utført regelmessig og senest i August 2025, men det

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

foreligger ikke noe dokumentasjon på dette.
Varmtvannstanken er en OSO på 287 L i hoveddel
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. i leilighet.
Sikringsskap med automatsikringer montert i bod i hoveddel og i bod i leilighet. Både skjult og åpent fordelingsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1973. Det foreligger ingen dokumentasjon på drenering.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger i skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank av ukjent type.
Eiendommen har stakittgjerde montert på støttemur.

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

Det bør etableres eller utbedres rekkverk og håndløpere på balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav,
for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er 2 stk 6L brannslukkere, en i leilighet fra 2022 og en i hoveddel fra 2012.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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.

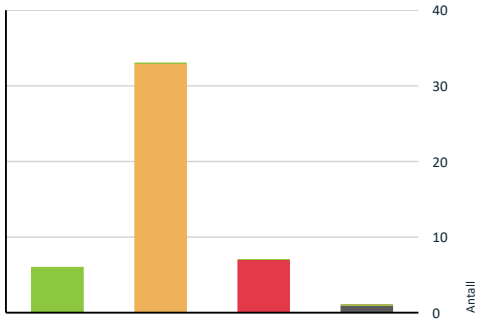
Det foreligger godkjente byggetegninger fra byggeår, men dagens planløsning avviker fra disse.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

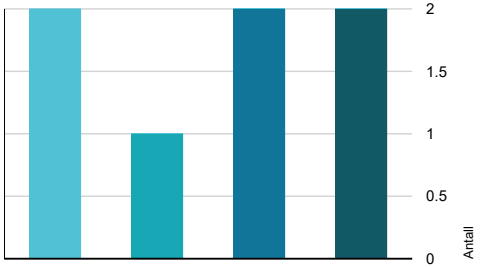
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
Våtrom > Leilighet > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - leilighet	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Etasje 1. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 1. > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er avvik i rømningsveier.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår i henhold til
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taktekking og undertak når forsvarlig adkomst er mulig, for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

Konsekvensen av manglende inspeksjon og ukjent alder/materiale er økt risiko for skjulte skader eller lekkasjer, som kan føre til omfattende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takavrenning mot utvendig taknedløp. valmtak med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Noe slitt panel på bordene ned mot balkongen.
Det registreres manglende taping/tetting på utførelse av vindsperresjikt på nedsiden av huset.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
- 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.

Ved manglende taping/tetting kan vann og fukt trenge inn i konstruksjonen.
Forholdet kan medføre nedbrytning av underliggende bygningsdeler.
Det anbefales å få dette tettet for å lukke avviket.



Vindsperre mangler tetting.



Noe slitt panel nederst mot balkongdekket.



Lite lufting bak panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

valmtak.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene/skadene i takkonstruksjonen. Skadene bør utbedres for å unngå videre fuktinntrengning, råte og svekkelse av konstruksjonen.



Fuktskjolder registrert.



Fuktskjolder registrert.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
De fleste av vinduene er skiftet mellom 2024/2025, ifølge egenerklæring.
Det er 5 eldre vinduer: ett i stue, ett i soverom oppe, ett i soverom nede, samt i utleiedel i sokkeletasje. Disse er fra 1973.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vrider på soverom nede er skadet og defekt.
Omramming står ned mot vannbrett.
Det mangler beslag under vinduer i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vrider på soverom nede bør utbedres.
Omramming som står mot vannbrett kan trekke fukt opp i bygningsdelen.
Hvis forholdet vedvarer kan det føre til skader på underliggende bygningsdeler.
Det anbefales å undersøke dette nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelle utbedringer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Registrert skade på dørkarm ytterdør.
Det er ikke tettet mellom dørkarm og yttervegg i hoveddel, balkongdør og leilighet.
Det er noe misfarging på balkongdør innvendig.
Manglende beslag/tetting under dør til leilighet, samt noe manglende tetting rundt beslag på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann og fukt kan trenge inn i konstruksjonen og skade underliggende bygningsdeler.
Hvis forholdet vedvarer kan dette medføre behov for utskifting av underliggende bygningsdeler.
Det anbefales å få tettet rundt dører slik at vann og fukt ikke trenger inn i konstruksjonen.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Skadet dørkarm og manglende plastpropper.



Manglende tetting mellom vegg og dørkarm.



Manglende tetting balkongdør.



Manglende tetting dør til leilighet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en balkong på siden av huset med balkongdør fra stue. Det er terrasse ved inngansdør og mot garasjen og videre langs siden av huset og garasjen.
En mindre platting til inngangen av leilighet, samt en betong balkong i inngang til leilighet.

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er avvik:

Det er observert omfattende fuktmerker og kraftig misfarging i trekonstruksjonen (undertak og vegger)på balkong utenfor stuen. Misfargingen tyder på langvarig fuktpåvirkning og begynnende råtedannelse. Det er observert tegn til svartsopp på overflatene.
Terrassen på den andre siden av huset er det observert bjelkelag utført med doble terrassebord skrudd sammen, i stedet for godkjente konstruksjonsvirker (bjelker). Dette er en ikke-fagmessig utførelse som ikke er i samsvar med byggeskikk eller krav til bærende konstruksjoner.
Platting til leilighet har noe mer slitasje. Rekkverk på betongplatt utenfor leiligheten har manglende rekkverk.
Balkong på nedsiden av huset er det fjernet balkongdør og har ikke tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Vedvarende fukt fører til at treverkets bæreevne svekkes over tid. Det er stor risiko for at skadene er gjennomgående i konstruksjonen.
Det anbefales å undersøke dette nærmere. utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelle behov for utbedringer.
Konstruksjonen har vesentlig lavere stivhet og bæreevne enn dimensjonert bjelkelag. Det er også stor risiko for fuktansamling og skjult råte mellom bordene, noe som vil forkorte levetiden betraktelig.
Ved belastning kan det oppstå svikt eller brudd i bjelkelaget.
Det anbefales å undersøke dette nærmere, utført av fagperson, for å avklare behov for utbedringer.
Det er manglende rekkverk på platting til leilighet og avvik samt manglende rekkverk ved betongplattingen ned mot hagen.
Ved manglende rekkverk kan det være fare for fallskader.
Det anbefales å få etablert godkjent rekkverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Løs tekking på balkong ved stue.



Mye fuktskader i underliggende konstruksjon på balkong ved stuen.



Terrassebord brukt som bjelkelag.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp oppført i trekonstruksjon (impregnert trevirke). Trappen er plassert mellom terreng og støttemur og går ned til leilighet.
Går også en liten trapp fra vei og ned mot hagen til inngang mot leilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappene preges av manglende vedlikehold og noe skader.
Trappen fra vei er ikke fastmontert og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende vedlikehold av treverket vil forkorte konstruksjonens levetid.
Det anbefales å vedlikeholde, samt skifte ut skadet materiale.
Ikke fastmontert trapp kan føre til fallskader.
Det anbefales at denne trappen festes for stabilitet samt at det monteres rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig trapp til leilighet

TG 3 Andre utvendige forhold

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Garasje

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er skadet pakning på garasjedør.
Det registreres og måles fukt i innvendig tak.
Et lysarmatur henger løst på en side i tak.

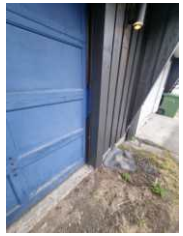
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i takkonstruksjonen.
Forholdet kan medføre behov for utbedring av takkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Det anbefales å undersøke takkonstruksjonen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Garasje



Skadet pakning på begge sider.



Løst armatur.



Det måles høye fuktverdier i tak innvendig.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist skader på overflater.

Det registreres en del skader etter fjerning av vegger.
Det er stedvis skader og glipper i skjøter på gulv.
Det er stedvis manglende malingslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes en del utbedringer for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard.



Spor etter vegg som er revet.



Ikke fagmessig utført i hjørner og lister.



Glippe og skade i skjøt.



Skade på gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er målt høydeforskjell på 30 mm gjennom hele stuen og 15 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Det registreres en del knirk i gulv i hovedetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Skjevheter bør holdes under oppsikt, da større høydeforskjeller over tid kan føre til økt slitasje på gulvbelegg og risiko for oppsprekking.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.
Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Manglende brennbar plate under sotluker.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, belegg og betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det ble registrert fuktskader på konstruksjon, men det var ikke tilgang til å komme til for å måle fukt.
Det registreres også noe fukt og vann på grunnmur i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i gulv mot grunn.
Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.
Det anbefales å undersøke gulvkonstruksjonen nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



Fukt og vann på grunnmur.



Fukt på gulvkonstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Rekkverk for lav.



Åpninger for stor mellom trinn.



Trapp preget av slitasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at dører er skiftet i nyere tid.
Mangler ferdigstillelse av dører.

Konsekvens/tiltak

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Manglende ferdigstillelse av dørvrider.



Skader på karm og manglende plastpropper.



Generell slitasje på dører og dørkarmer.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Generelt mye slitasje på dørkarmer og dørblad.
Enkelte dører siger opp og kniper i dørkarm.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes en del vedlikehold/utskifting av dører.

Tilstandsrapport



Manglende malingslag og sprekk i karm.



Skader på dørblad.



Generelt slitte dørkarmer.

VÅTROM

ETASJE 1. > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.
Eier har lagt ved bilder av membran, eier opplyser at membran og fall er utført av han selv så det foreligger ingen dokumentasjon på fagmessig utførelse eller produkttype/oppbygging.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE 1. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Overflaten har fuktskade

Det er skader på plater i dusjsonen.
Platene er montert uten hjørnelister, det var kun hjørnelist i dusjen, eier opplyser at denne ble montert med fugemasse.
Utskjæring til trykknapp for toalett er for stort.
Det registreres at en taklist ikke er tilstrekkelig festet.
Det registreres skade i himling.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i veggflaten føre til ytterligere oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å se over veggplatene generelt, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelle behov for utbedringer.



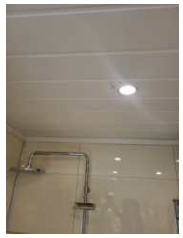
Skade underkant plate og svelling i dusj.



Skade underkant plate



Ikke tilstrekkelig festet taklist



Skade i himling

ETASJE 1. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE 1. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Tilstandsrapport

Våtrommet er renovert i 2024 som egeninnsats av eier. Da det ikke foreligger dokumentasjon fra faglært bedrift på oppbygging av tettesjikt (membran og slukløsning), settes tilstanden til TG 2 i henhold til forskriftens krav om dokumentasjon på fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Eier har fremlagt bildedokumentasjon fra utførelsen i 2024 som viser påføring av smøremembran og bruk av forsterkningsmansjett ved sluk. Dette indikerer en bevisst holdning til fuktsikring. Bildene dokumenterer imidlertid ikke lagtykkelse, korrekt montering av klemring i sluk eller membranens oppkant mot vegg bak flis.
Siden det foreligger bildedokumentasjon som viser bruk av korrekte komponenter (mansjett og membran), vurderes risikoen som noe lavere enn ved helt manglende dokumentasjon. Det anbefales likevel jevnlig kontroll av sluk og observasjon av tilstøtende rom.



Bilde fra eier på membran.



Bilde fra eier på membran.



Ikke fagmessig utført rundt sluk.

ETASJE 1. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det ble registrert noen skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Skade på innredning.



Skade på innredning.

ETASJE 1. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE 1. > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fuger.

Det er manglende tetting i underkant av veggplater.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Ved manglende fug/tetting kan fukt trekke opp i materialer.
Om forholdet vedvarer er det fare for at bygningsdelen og underliggende konstruksjoner må utbedres.
Det anbefales fug/tetting i underkant av plater samt rørgjennomføringer for å lukke avviket.



Manglende tetting i underkant av plater.



Manglende tetting.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 27 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 100 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tettet rundt avløpsrør i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vann og fukt kan trenge inn i underliggende konstruksjoner.
Det kan føre til behov for utskifting av underliggende konstruksjoner om forholdet vedvarer.
Det anbefales å få tettet rundt rørgjennomføringen for å lukke avviket.



Manglende tetting rundt avløpsrør.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Manglende tetting rundt avløpsrør gulv, samt manglende tetting rundt rør i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Manglende tetting rundt hull i vegg.



Manglende tetting rundt avløpsrør i gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte med snorbryter. Det registreres at koblingsboks og kabel hvor den er tilkoblet er løs.
Det anbefales å få festet koblingsboks og kabel tilstrekkelig, utført av fagperson.



Løs koblingsboks og kabel.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsone er mot utvendig grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

LEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

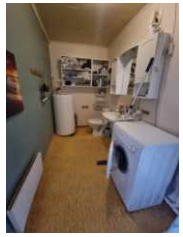
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde bad.



Gammel plastsluk.



Skader i underkant av plater.

LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE 1. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og integrert induksjonstopp, micro og stekeovn. I følge selger er kjøkkenet kjøpt brukt, fra 2016, og montert i nyere tid. Hvitevarer er fra 2022 i følge selger.

Vurdering av avvik:

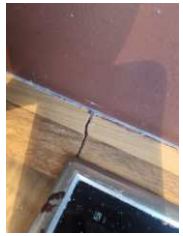
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det registreres en del hull i fronter etter gamle håndtak.
Det registreres en større sprekk/knekk i benkeplate ved induksjonstopp.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Fronter med hull/skader bør skiftes for et tilfredsstillende estetisk miljø.
Fukt og vann kan trenge inn i benkeplate hvor det er sprekk og skader.
Over tid kan det bryte ned materialet ytterligere.
Det anbefales å bytte ut benkeplate for å lukke avviket.



Større sprekk/knekk i benkeplate.



En større glippe i benkeplateskjøt.



Skade på front.



Flere plasser hvor det er gamle skruhull etter håndtak

ETASJE 1. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Eier opplyser at den er fra ca 2016. Utstyret er funksjonstestet på befaringstidspunktet og fungerer med normal sugeeffekt.
Ut fra bransjestandard (Sintef/NTI) er forventet teknisk levetid for kjøkkenventilatorer normalt 15–20 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Komfyrvakt må monteres.

Ser ut til å være lagt opp til lekkasjedeteksjon, men denne er ikke tilkoblet.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkken.



Manglende tilkobling.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Avtrekksvifte er defekt.

Leietaker opplyser at ventilator har vært defekt i en periode.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Uten fungerende ventilator vil fuktig luft og fettstoffer spre seg til resten av rommet.
Økt risiko for fuktskader og muggdannelse på overflater (spesielt overskap og himling). Fettavleiringer på overflater gjør renhold vanskeligere og kan utgjøre en økt brannrisiko over tid.
Det anbefales at ventilatoren skiftes ut med en ny enhet med tilsvarende kapasitet. Det anbefales samtidig at det undersøkes at eksisterende avtrekkskanal er åpen og intakt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Defekt ventilator i leilighet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Selger opplyser at Rørtek AS var og monterte nytt rørskap og rør-r-rør system på badet i hovedetasjen i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vannskap på bad.

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Noen kobberrør ser ut til å være av nyere dato, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Det er observert irring og korrosjonstegn på vannrør av kobber, spesielt ved gjennomføring i gulv og ved koblinger. Dette er symptomer på elde og mulig tæring i materialet. Deler av anlegget er oppgradert med ny stoppekran, men de originale rørene har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

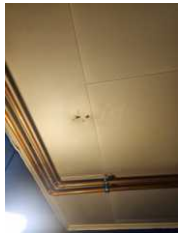
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vedvarende irring kan føre til punktkorrosjon, som over tid kan resultere i lekkasje.
Om lekkasje skulle oppstå kan det medføre skade på underliggende konstruksjoner.
På grunn av alder og observerte symptomer anbefales det at resten av det gamle røropplegget vurderes utskiftet av fagperson. Tilstanden bør overvåkes jevnlig frem til utskifting skjer.



Registrert irr på rør.



Noe nyere kobberrør registrert.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsanlegget i krypkjeller består av en blanding av eldre PVC-rør og nyere PP-plast. Rørene er sikret med patentbånd. Tilstandsgrad settes grunnet alder på de eldste rørsegmentene, som har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, samt manglende dokumentasjon på utførelse av utskiftninger.
Det er observert mangelfullt oppheng av rør i ytre del av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Ved mangelfullt oppheng er det risiko for endring i fall og belastning på skjøter.
Om forholdet vedvarer kan rørskjøter gli fra hverandre og avløpsvann vil komme i krypkjeller.
Det anbefales å undersøke dette nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuell behov for utbedringer.



Mangelfull festing av avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Mangler ventil på 1 soverom og mangler ventil i utleie leilighet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende ventilasjon kan skape dårlig inneklima og øker faren for kondensering på kalde overflater.
Over tid kan dette føre til muggsoppdannelse, spesielt i soner med begrenset luftsirkulasjon, samt gi økt risiko for helseplager som hodepine og astma/allergi.
Det anbefales å ettermontere ventilasjonsløsning, for eksempel i form av veggventil eller spalteventil i vinduskarm, for å sikre tilfredsstillende luftutveksling.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Eier opplyser i egenerklæringsskjema at service er utført regelmessig og senest i August 2025, men det foreligger ikke noe dokumentasjon på dette.

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



Varmepumpe er montert i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er en OSO på 287 L

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Varmtvannstank - leilighet

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere har en teknisk levetid på 20-30 år så det må påregnes utskifting i nær framtid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer montert i bod i hoveddel og i bod i leilighet. Både skjult og åpent fordelingsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973 Svar fra eier: Det elektriske anlegget i leiligheten ble nesten helt totalrenovert i 2023, dette ble gjort av H-Blix. Det ble da byttet sikringer og lagt skjult anlegg i mesteparten av leiligheten. Det ble gjort lite eller ingenting på badet i leiligheten, men alt ble kontrollert.
   I hoveddelen er alt det elektriske byttet mellom september 2022 og dags dato. Eneste som ikke er byttet er noen punkter i stue, gang utenfor soverom oppe, gang i kjeller og yttergang. Begge soverom oppe har nytt elektrisk i 2024/25. Hele det elektriske anlegget er gjennomgått og blitt byttet ut ved behov. Alle sikringer i hoveddelen er byttet ut eller kontrollert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Svar fra eier: Alt elektriske etter vi overtok i 2022 er gjort av H-Blix. Alt av det elektriske som ikke er gjort av oss har blitt kontrollert av H-Blix. Men 80 prosent av det elektriske er byttet ut i vår tid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Svar fra eier: Det skal være samværserklæring på alt som er utført etter 2022 vertfall
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Svar fra eier: Sikringer løser sjelden eller aldri ut
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Svar fra eier: Aldri vært brann eller lignende i det elektriske anlegget

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det registreres en del ufagmessig utførelse på anlegget, og det anbefales å få dette undersøkt nærmere av elektriker.

Generell kommentar
Det er kursfortegnelse i sikringsskap i leilighet, men det mangler tallmerking på automatsikringene i skapet.


Sikringsskap hoveddel.



Kursfortegnelse hoveddel.


Sikringsskap utleiedel, mangler tallmerking.


Kursfortegnelse utleiedel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1973. Det foreligger ingen dokumentasjon på drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er foretatt visuell kontroll og fuktsøk i rom under terreng. Det er ikke observert synlige tegn til fuktinnsig, saltutslag eller misfarging på innvendige flater på befaringstidspunktet. Utvendig er det imidlertid observert at jordmasser ligger i direkte kontakt med grunnmur, og at fuktsikring (grunnmurspapp) ikke er synlig ført opp over terrengnivå. Det registreres derimot mye fukt, vanninnsig og saltutslag i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Manglende utvendig fuktsikring og direkte kontakt mellom jord og mur er en vedvarende risiko for fuktoppsug.
Dette er en skjult belastning som over tid kan svekke konstruksjonen eller pusslaget og fukt og vann kan bryte ned underliggende konstruksjoner.
Det anbefales å undersøke dette nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våt grunnmur.



Våt grunnmur og saltutslag.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekkdannelser i vegg har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.
Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre bygningsdelens funksjon og videre bruk.
Det anbefales å få vurdert sprekkdannelsene av fagperson med geoteknisk eller bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Sprekk og riss på grunnmur i bod 2



Riss på grunnmur i bod 1

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekk i forstøtningsmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.
Dårlig fall eller flatt terreng kan føre til økt risiko for fuktskader i grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kan se ut til at avløpsrør i krypkjeller er koblet med avløpsrør uten gummipakning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å undersøke avløpsrøret nærmere av rørlegger for å avklare omfang og eventuelle behov for utbedring.



Avløpsrør ser ut til å være montert uten gummipakning.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen. Det opplyses videre at kommunen har gitt tillatelse til at tanken kan bli liggende, og at tanken er sanert av Sjøgren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uten dokumentasjon på at tanken er tømt, rengjort og gjenfylt av et godkjent firma, utgjør den en potensiell miljørisiko.
Kjøper kan i fremtiden bli møtt med krav om fjerning fra kommunen. Kostnader ved oppgraving/sanering kan framkomme.



Kopi av faktura på sanering av tank.

TG 3 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen har stakittgjerde montert på støttemur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert omfattende svikt i gjerdekonstruksjonen. Det er påvist aktiv råte i bærende elementer (spikerslag), betydelig flassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Råteskader kan utvikle seg videre og redusere bæreevne og funksjon i konstruksjonen.
Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
Det anbefales å undersøke nærmere for å kontrollere omfang av råteskader samt innfestinger i støttemur og vurdere behov for utskifting av gjære og utbedringer av støttemur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade på spikerslag.



Gjære var løst på befaringsdagen.



Gjære preget av mye slitasje og manglende vedlikhold.

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

Beskrivelse

Det bør etableres eller utbedres rekkverk og håndløpere på balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med
radonsperre.
Det er 2 stk 6L brannslukkere, en i leilighet fra 2022 og en i hoveddel fra 2012.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det er manglende rømningsvei for 2 soverom i hoveddel.
Det mangler og er manglende rekkverk på balkong utenfor inngang til leilighet.
1 brannslukker fra 2012 og ikke hatt service siden 2013.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Det anbefales å montere fastmontert stige fra balkong i andre etasje for å sikre rømningsvei fra 2 soverom.
Det bør etableres eller utbedres rekkverk og håndløpere på balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskader.

Øvreveien 26 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 503
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

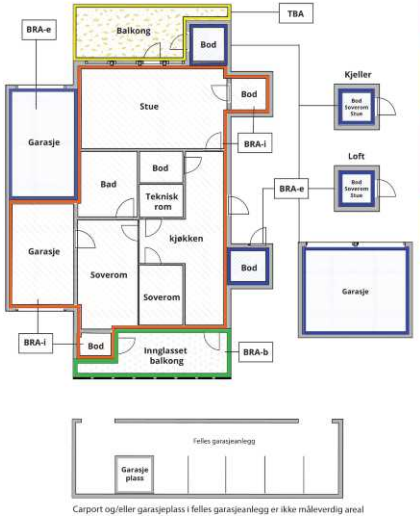
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1.	97			97	67
Kjeller	47			47	15
Leilighet	45			45	
SUM	**189**				**82**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1.	Vindfang, hall m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller	Hall m/trapp, soverom 3, soverom 4, vaskerom, bod, bod 2, fyrrom		
Leilighet	Bad, bod, soverom, stue/kjøkken, vindfang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger fra byggeår, men dagens planløsning avviker fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	10
Garasje	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Tomm Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	503		0	612.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvreveien 26

Hjemmelshaver
Henriksen Sarah Birgitte, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i en blindvei med lite trafikk.

Boligen ligger fint til i området Baksalen. Her er det kort gangavstand til sentrum via gangvei og vanlig kjørevei. Barnehager, skoler samt dagligvare i umiddelbar nærhet. Stadion med friidrettsbane, fotballbane med kunstgress og turløyper for sykkel og fotturer i området.

Adkomstvei
Kommunal adkomstvei

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning vai privat stikkledning

Tilknytning avløp
Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold
Servitutter: Ingen servitutter registrert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår i henhold til Boligpass

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

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasje
Gulv: Betong med smøregrav. Noe sprekker/riss i gulv.
Vegger: Bindingsverk konstruksjon, utvendig fasade i stående kledning og innvendig er det plater på vegg.
Tak: Saltak av tre, tekket med takpapp.
Vindu: Trevindu med 2-lags glass.
1 port med manuell åpning.

Det registreres en god del fukt i tak, samt skader på pakninger til porten.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	30.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Boligpass	04.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 22.04.2026 Henriksen, Sarah Birgitte

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

Sarah Birgitte Henriksen

Boligen

Øvreveien 26
9603 Hammerfest

5603-24/503/0/0

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Rørtek AS

Beskrivelse av arbeidet: Komplett utførsel ifbm. renovering. Installasjon av skjulte rør og vannskap. Tilkobling av baderomsinnredning, dusj og toalett. Montering av sluk i gulv og avløp/vann vaskemaskin.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: H. Blix AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av spotter i tak, montering/tilkobling varmekabler, stikkontakter og lysbrytere.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Avretting av gulv, membran gulv, fliser gulv, våtromsplater vegg. Utført privat av fagfolk. Bildedokumentasjon av prosessen foreligger.

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

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

Alt nytt i 2024.

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

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

Rift i en takplate/undertak. Undertaket har vært tettet i 2026.

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Tapet undertak. Montert lufting.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Kledning: byttet på nedsiden av halvparten av boligen. Etterisolert 5 cm. Montert ny asfaltplater, vindsperre og kledning i 2024. Vinduer: samtlige, bortsett fra 3 vinduer, er byttet i hovedetasje i 2024/2025. Dører: ytterdør og verandadør byttet i 2024/2025. Samtlige innvendige dører, bortsett fra én, er av nyere dato i hovedetasjen.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd ut platting mellom hus og garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Ja**

Horisontal sprekk i murpuss i bod. Vært uforandret i mitt eie og holdt under oppsyn.

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Ja**

Registrert fuktmerker i tak under gammelt vaskerom, i krypkjeller.

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

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

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Rørtek
   Beskrivelse av arbeidet: Komplett bad. Ombygging av rør på tidligere vaskerom.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Berntsen
   Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid i hybelleilighet på kjøkken.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: GK rør
   Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av vann/avløp kjøkken.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Tech's AS
Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe. Service varmepumpe gjennomført regelmessig, senest august 2025.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Ja**

Oljetank nedgravd på tomt.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• **Ja**

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: H. Blix AS
   Beskrivelse av arbeidet: Mesteparten av el. anlegget er byttet. Flere utekontakter montert på hus /garasje.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Hybelleilighet på ca. 40 kvm.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

- **Ja**

Vannlekkasje kjøkken i hybelleilighet i 2023. Dekket av forsikring.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

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

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Garasje til nabo er bygd vegg-i-vegg med egen garasje, står ca. 1 meter inn på tomtegrense. Er bygd etter avtale med husbygger på 70-tallet, foreligger dokumentasjon på dette hos kommunen.

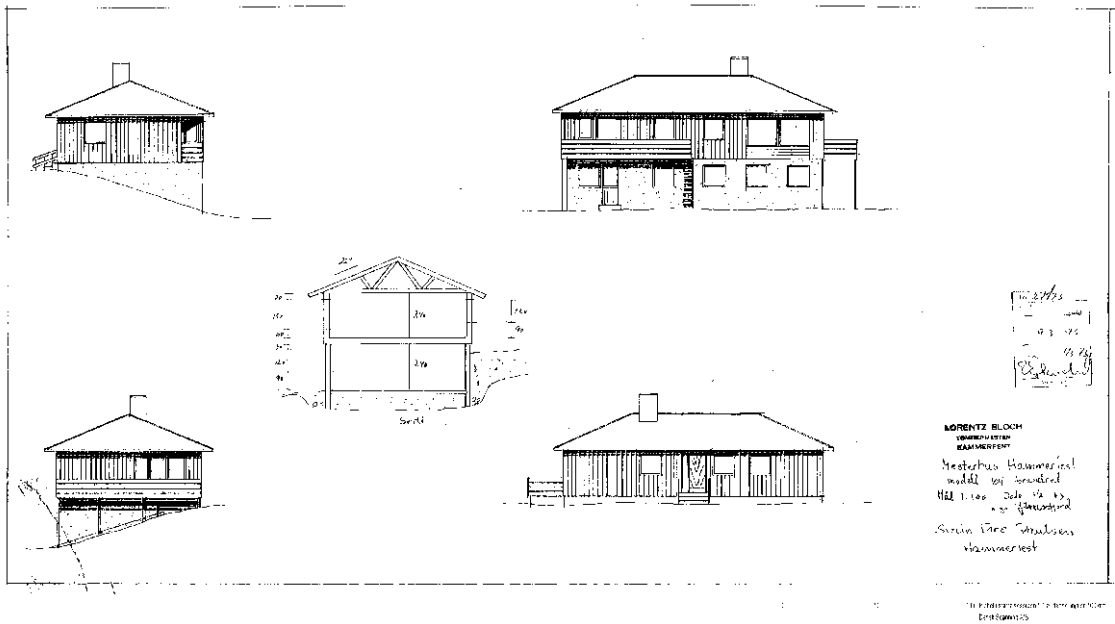
Bolig selges med boligselgerforsikring

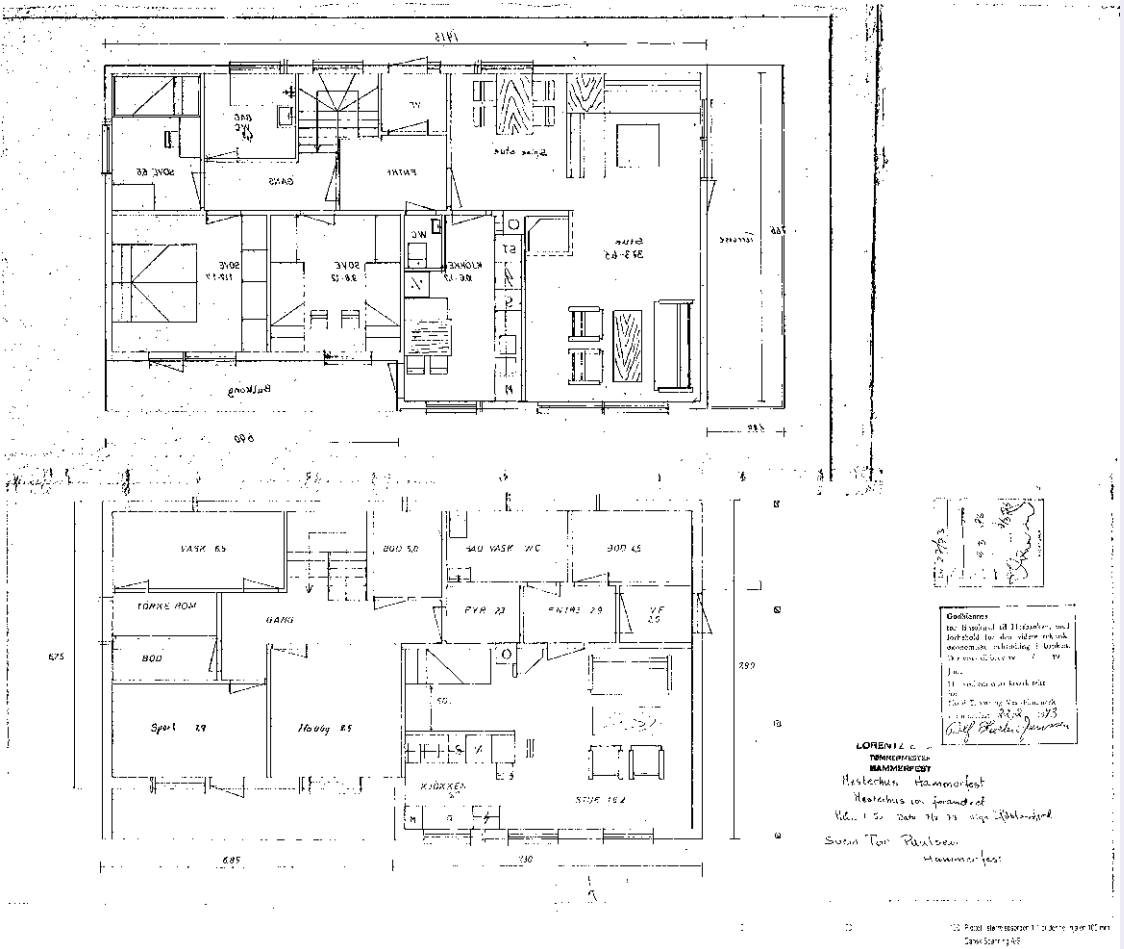
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

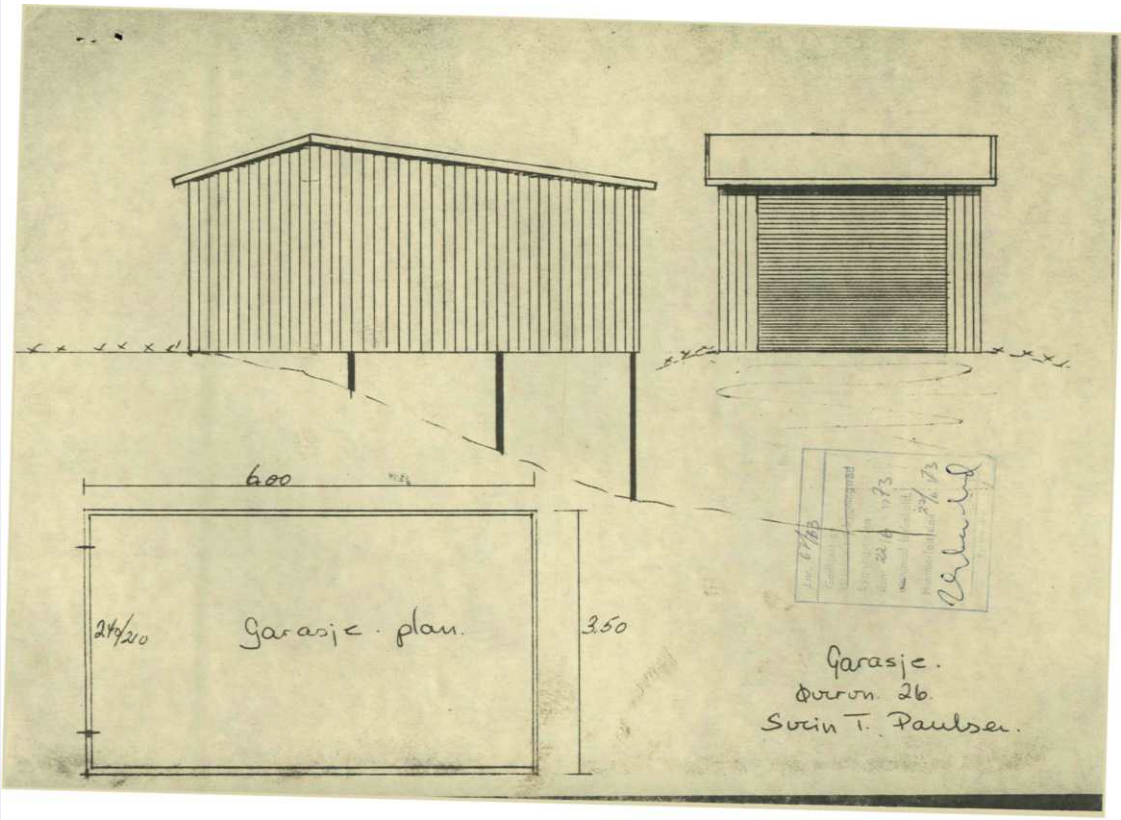
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

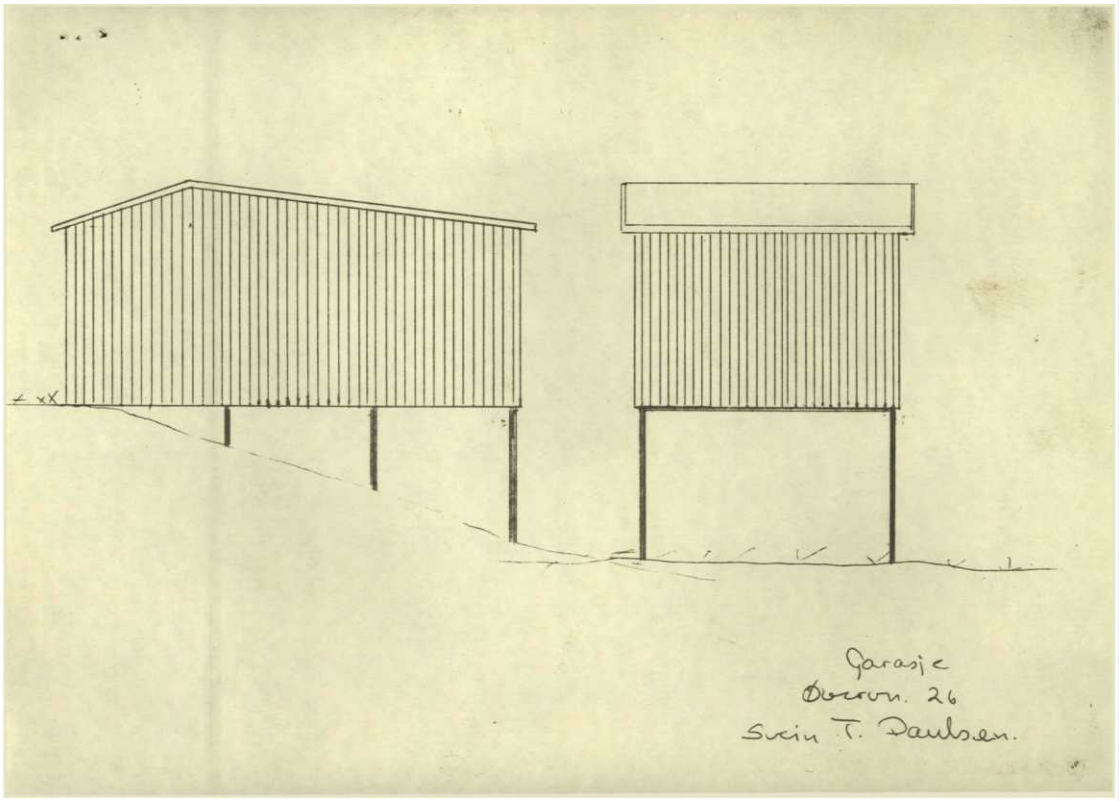
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

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.




VASK 6.5
BOD 5.0
BAD VASK WC
BOD 4.5
TØRKE ROM
GANG
BOD
Sport 2.9
Hobby 8.5
STUE 15.2
KJØKKEN
6.85
3.90
6.75


6.00
24/20
Garasje - plan.
3.50
Garasje.
Svein T. Paulsen.



IE/EOB/as
J.nr.238/74
Ark.5030

25.april 1974.

Herr Svein Tore Paulsen,
Øvrevegen 26,
h e r.

INNFLYTTINGSTILLATELSE - ØVREVEGEN 26.

Innflyttingstillatelse gis i hht. bygningslovens § 99, pkt. 2 og 3 , på betingelse av at brannstyrets- og helserådets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest:

1. Utv. trappeplatter foran inngang støpes og resterende utv. puss av sokkel utføres. Manglende tilfylling rundt huset, sikring av adkomst utføres.
2. Balkong over hybel-inngang i sokkel gjøres ferdig.
3. Resterende utstyr-ventiler og avtrekksvifter i hybel i sokkel monteres ferdig. Manglende jernplate foran feielukene legges f.eks. under belegget.
4. Avtrekk fra kjøkken, bad og w.c. føres gjennom himling opp over tak. W.C. i egen kanal. Beslag monteres på taket og alle beslag males.
5. Resterende beising utv. av huset, samt maling av vinduer etc. utvendig gjøres ferdig.
6. Frisklufttilførsel til fyr-rom må ordnes f.eks. ved et eget inntak i kanal og avtrekk fra vaskerom må ordnes f.eks. med en el-vifte på vegg.
7. Restmontering av ventiler etc., maling og belegg samt feielister gjøres ferdig i boder i sokkel.

Ingvar Estenstad
byingeniør

Erl.O.Sætereng
bygn.kontr.

Gjenpart: Husbankens avd.kontor, her,
L. Bloch, her,
Brannmesteren, her,
Helserådet, her.

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	ØVREVEIEN 26 M2288	Beregnet areal	612.4
Etablert dato	15.03.1973	Historisk oppgitt areal	612
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	24/503
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/503
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	10.06.2016 14.06.2016	2015/2275		24/2, 24/174, 24/230, 24/231, 24/503
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 4/503/0/0		24/503
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	15.03.1973			24/503

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7842901.9	378109.29	0	Ja	612.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
H F	Fester (F) 1/1	Øvreveien 26 9603 HAMMERFEST	Bosatt (B)
H S	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Øvreveien 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	201 Rairo	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192398444		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	192398452		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192398444: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	193
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	193
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	208
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	208
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	104
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		21.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvreveien 26	H0101	24/503	149	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Øvreveien 26	U0101	24/503	44	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	100	0	100	104	0	104
U01	1	93	0	93	104	0	104

2: Bygning 192398452: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	19,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19,5
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	21
Vannforsyning		BTA Totalt	21
Avløp		Bebygd areal	21
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/503	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	19,5	19,5	0	21	21

Grunnkart

Hammerfest kommune

Eiendom: 24/503
Adresse: Øvreveien 26
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

HAMMERFEST KOMMUNE

Dagbok nr. 629 78 Hammerfest sorenskriverembete

12 321

ORIGINAL

MÅLEBREV OVER

ØVREVEGEN NR. 26

matr. nr. 2288

Tirsdag den 10. januar 1978 ble avholdt kart- og delingsforretning over Øvrevegen nr. 26

Forretning er rekvirert av Hammerfest kommune
som har hjemmel til eiendommen.
Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av kartvitne
Frank Johansen

Ved forretningen møtte: For Hammerfest kommune, rådmannen.

Beskrivelse av grensene henvises til kartet.

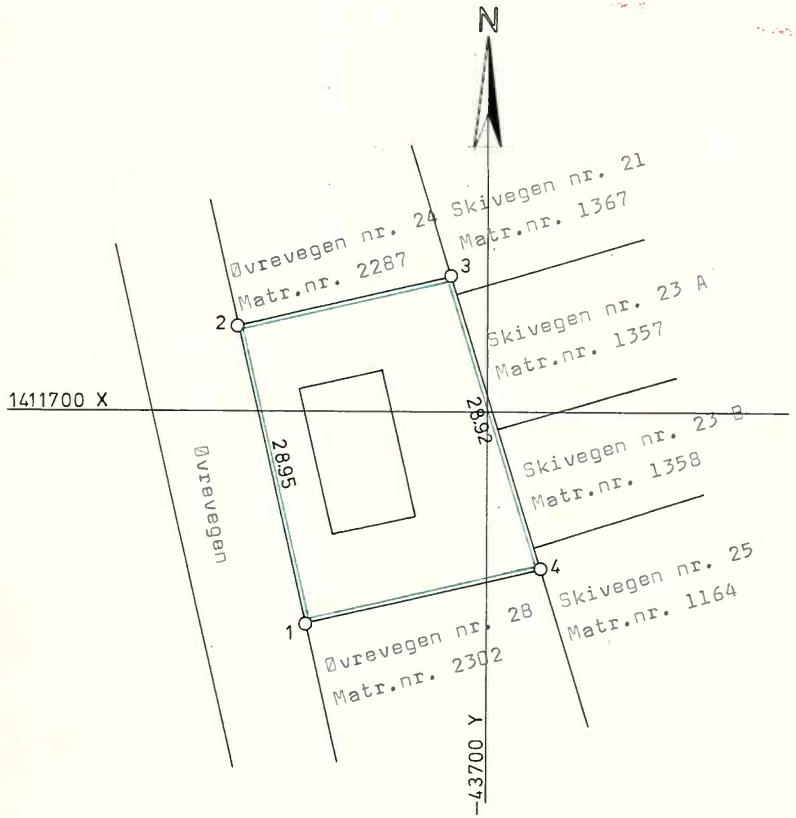
Inavar Estenstad
Oppmålingssjef

Frank Johansen
Kartvitne

Målebrevskart over Øvrevegen nr. 26 matr. nr. 2288

Målestokk 1 : 500

Eiendommens areal er 612 m², som er utskilt fra: Kommunal umatrikulert grunn



KOORDINATER:

Nr.	y	x	
1.	-43716.93	1411679.86	
2.	- 723.35	708.09	
3.	6296.26 *	7229.42 *	Koordinater merket med *
4.	6304.78 *	7201.78 *	er lokale for Hammerfest.

Øvreveien 26 i Hammerfest
Matr.nr.2288

Kommuneplankart

Hammerfest kommune

Eiendom: 24/503
Adresse: Øvreveien 26
Utskriftsdato: 17.04.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - framtidig
Turveg/turdrag - nåværende

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/803/83
Attesteringstidspunkt 2026-04-24 10:28

Avskrift av vedlegg til dagbok nr. 803 av 73
Tilsvarende attestert sorenskriverembetet

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og Svein Tore Paulsen
er blitt enige om følgende festekontrakt:

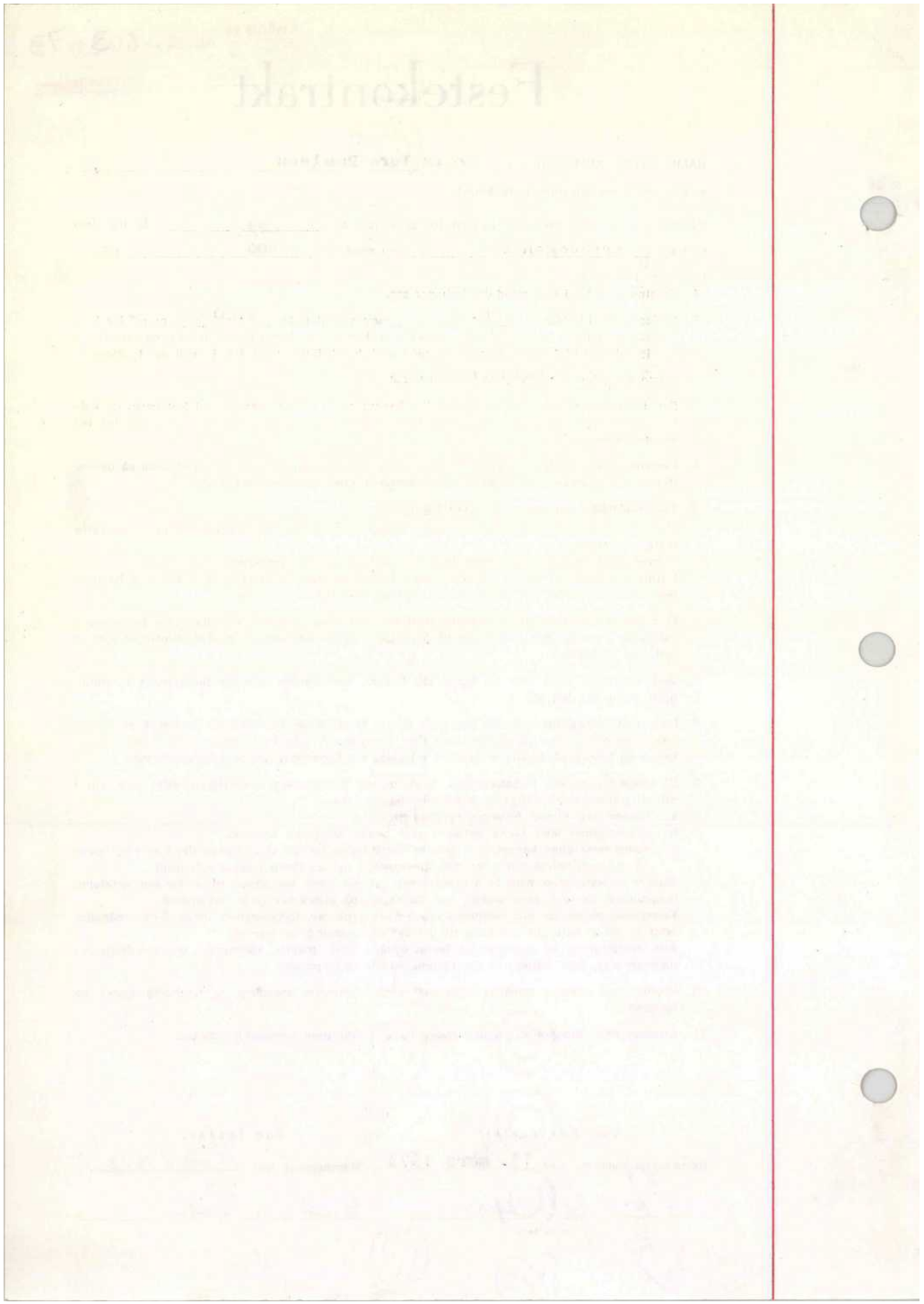
Hammerfest kommune bortfester herved for et tidsrom av 99 år fra dato en tomt Øvrevegen 26 med areal ca. 600 m².

Betingelsene er:

1. Tomten overlates i den stand den befinner seg.
2. Innfestingsavgift kr. 0.- samt grunnleie kr. 0.20 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.oktober 1973
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 boligbygg
   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:	Som fester:
Hammerfest kommune, den 13. mars 1973	Hammerfest, den 13 mars 1973
ordfører	Svein Tore Paulsen

HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØREREN



enova

Energiattest

D

Adresse **Øvreveien 26, 9603 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297867**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192398444**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **503**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **1973**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **181,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **181,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **200,77 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **273,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **53 297 kWh**

Detaljering

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

Øvreveien 26, 9603 HAMMERFEST

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

ØVREVEIEN 26

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Baksalen skole	Linje 31	4 min 0.4 km
Hammerfest lufthavn		8 min
Alta lufthavn		1 t 55 min

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.)	6 min
288 elever, 25 klasser	0.5 km
Breilia skole (8-10 kl.)	15 min
264 elever, 24 klasser	1 km
Hammerfest videregående skole	6 min
500 elever, 30 klasser	3.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	18 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

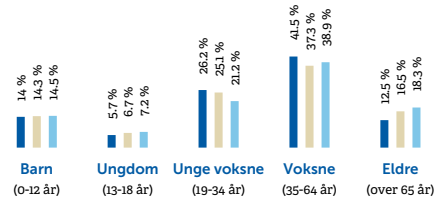
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år)	9 min
77 barn	0.7 km
Tyven barnehage (1-5 år)	9 min
54 barn	0.8 km
Mylingen barnehage (0-5 år)	7 min
38 barn	4.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen	10 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km
Spar Hammerfest	11 min
PostNord	0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

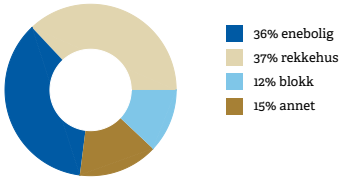
STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

SPORT

idrettsall Nye Baksalen skole	5 min
Aktivitetshall	0.4 km
Hammerfest stadion	6 min
Fotball, friidrett	0.5 km
Gym1 Hammerfest	17 min
Feel24 Hammerfest	5 min

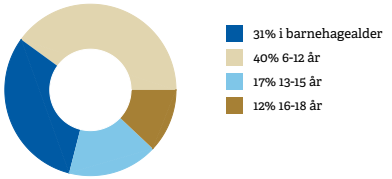
BOLIGMASSE



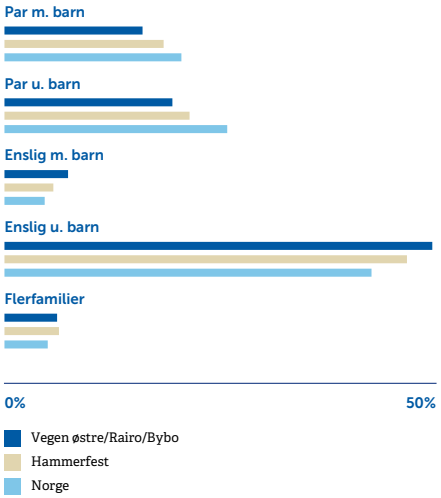
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	15 min
Apotek 1 Hammerfest	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



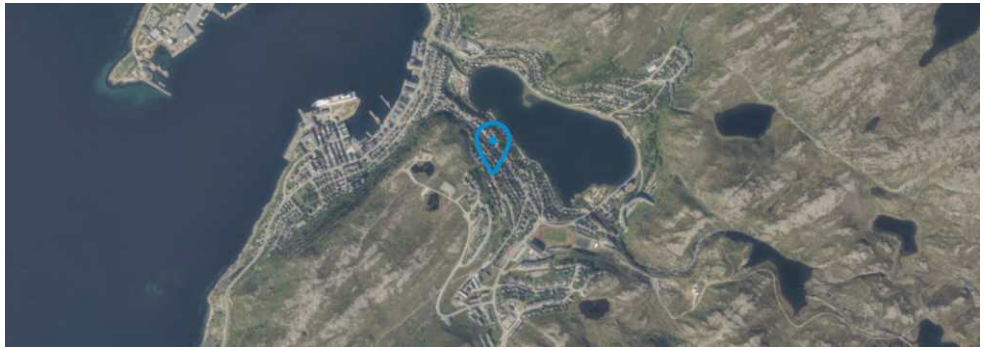
FAMILIESAMMENSETNING

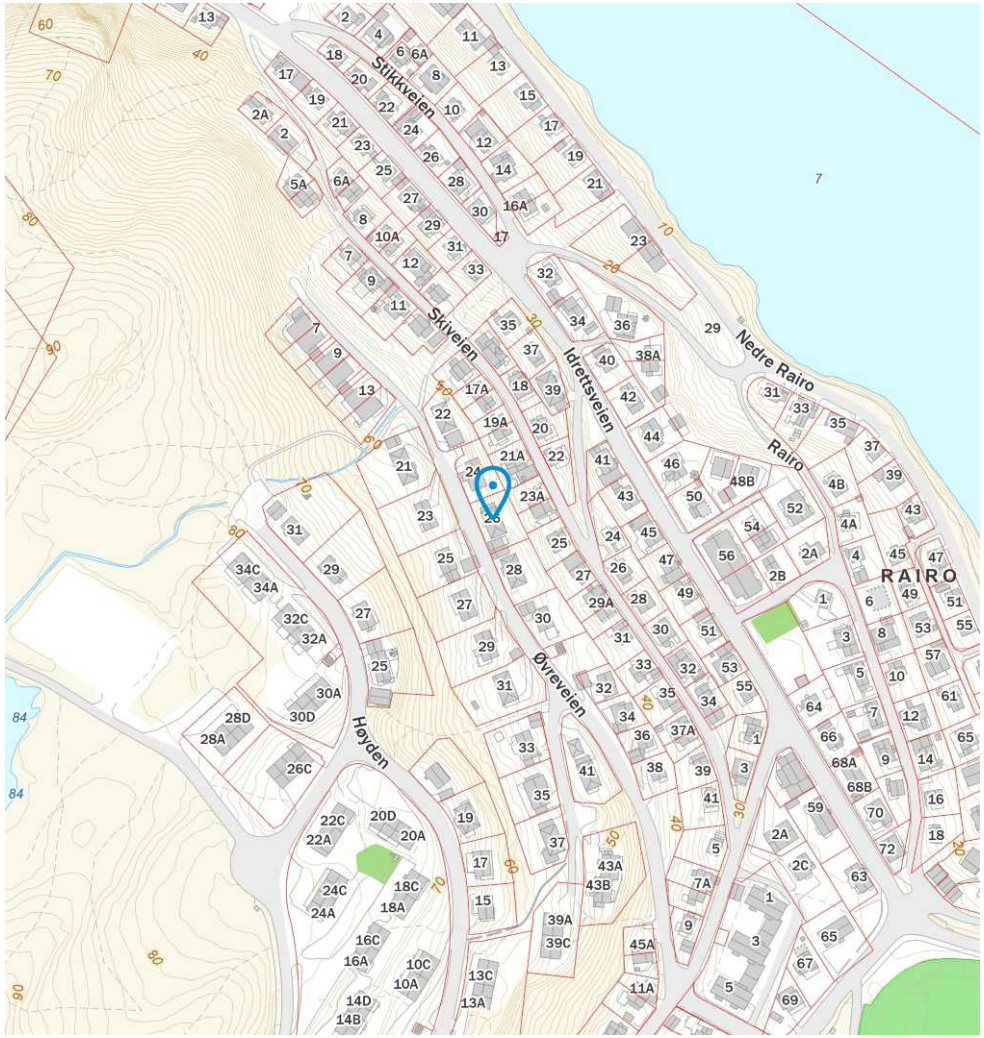


SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

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.

16. **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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er 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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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

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.

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

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

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

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!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260036 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Øvreveien 26, 9603 Hammerfest.
Gnr. 24, Bnr. 503, 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 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 4260036
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.05.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no