

Velkommen til

Måneveien 34
9602 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Måneveien 34
9602 Hammerfest

Innholdsrik enebolig med renoverings-behov på Prærien med 4 soverom

Velkommen til Måneveien 34!

Dette er en bolig med en arealeffektiv planløsning som gir et solid utgangspunkt for å skape et hjem tilpasset egne ønsker. Boligen ligger i et rolig og familievennlig område preget av eneboliger, med lite trafikk, kort vei til busstopp og umiddelbar nærhet til flotte turområder. Her bor man også med gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg. Den romslige stuen gir god plass til flere sittegrupper og har en vedovn som sørger for lun varme på kalde dager. Kjøkkenet er adskilt fra stuen og har plass til spisebord. Planløsningen er funksjonell med, ifølge tilstandsrapporten, fire soverom, et separat vaskerom og et ekstra toalettrom som forenkler hverdagslogistikken. I tillegg er det svært gode lagringsmuligheter med tre innvendige boder og krypkjeller. Fra boligen er det utgang til en veranda på ca. 12 kvm. Boligen har en eldre, gjennomgående standard og modernisering må påregnes.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000
Omkostninger	kr	71 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090
BRA/BRA-i		121 m² / 121 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1975
Tomt		580 m² festet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Måneveien 34, 9602 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 21, Bnr. 425, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 887 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 70 000,-
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 71 090,- 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 18 241,- pr. år 2026 (årprognose)
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn, festeavgift og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 121 m²
BRA totalt: 121 m²
TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
121 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
Parkering på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 580 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Eiendommen er inngjerdet og opparbeidet med plen og beplantning.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.
Boligens drenssystem er fra oppføringsåret til boligen. Grunnmursplast er montert på murens tilbakefylte sider.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Utvendig terreng er hovedsakelig flatt samt uten tilstrekkelig fall fra bygningen.
Utvendige avløpsrør er av plast fra 1975 og utvendige vannledninger er av kobberrør fra 1975.
Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Bortfester: Hammerfest kommune
Kontraktsdato: 20.06.1975 (Utløper i 2074)
Festeavgift: 296,- pr. år (inkl. i kommunale avgifter)

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

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

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

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

Hammerfest kommune som bortfester, har forkjøpsrett ihht. festekontrakten.

Byggeår
1975 ifølge takstmann.

Innhold
Eiendommen er en frittliggende enebolig på ett plan og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 121 m²: Vindfang, gang, toalettrom, stue, kjøkken, fire soverom, bad, vaskerom, vindfang 2 og tre boder.

Eiendommen har en veranda på 12 m² som er fundamentert på søyler.

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 byggetegninger datert desember 1972. Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder avvik i planløsning og rominndeling, blant annet er et tidligere TV-rom tatt i bruk som soverom, og det er foretatt endringer i antall og plassering av innvendige garderober/boder. En mindre del av ett soverom er gjort om til bod, dette er et søknadspliktig tiltak som ikke er søkt om. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene.

Standard
Eneboligen er antatt oppført i 1975 og har et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert komfyr og

platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Rommet har plass til spisebord. Innredningen har aldersbestemt bruksslitasje.

Bad:
Badet har overflater med belegg på gulv med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Vegger er kledd med baderomsplater og himlingen har malte himlingsplater. Sanitærutstyr med servant, toalett og dusjhjørne. Ventilasjon via mekanisk avtrekk. Badet er fra byggeåret og har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet har overflater med belegg på gulv med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Vegger er kledd med malte veggplater og himlingen har malte himlingsplater. Sanitærutstyr med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via manuell takventil. Vaskerommet er fra byggeåret og har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:
Toalettrommet har servant og toalett. Ventilasjon via manuell takventil.

Overflater:
Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Tapet og malte plater.
Himling: Himlingsplater.

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

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med helbeslag over yttertak, sotluke og feieluke. Det er vedovn i stuen.

Innvendige dører:
Boligen har finèrdører innvendig.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast fra byggeåret.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har mekanisk avtrekk. Vaskerom og toalettrom har manuell ventilering via takventil. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på 198 liter og er fra 2013.

Elektrisk anlegg:
Eldre sikringsskap med krus/skruebunner og åpent fordelingsnett i boligen. Elektriske installasjoner er fra byggeåret. Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, men det foreligger ikke samsvarserklæring. Det er anbefalt utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:

Boligen har garderobe med laminerte skrog og fronter i entréen. Det er tre boder integrert i boligen, samt en sportsbod med direkte dør til uteområdet. I tillegg er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Dører: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdør har aldersrelatert slitasje på hengsler, vridere og overflater. Begynnende råteskader er registrert på dørblad til verandadør.

- Innvendig - Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater. Innvendige overflater har høy grad av umodernitet samt eldre kvalitet. I tillegg registreres misfargede overflater og heksesot/støvkondens.

- Innvendig - Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er begrenset ventilering og luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Fukt- og råte er påvist i svill i avgrenset område mot østfasade, og det avdekkes svertesopp i stubbgulvkonstruksjonen for deler av arealet. Det er målt økte fuktverdier i svill og stubbgulv mot østfasade. Det er manglende fuktsperre på grunn og krypkjelleren er ikke tilstrekkelig ventilert.

- Våtrom - Etasje - Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konstruksjonen er fra byggeåret og har redusert gjenværende funksjonstid for sluker, sanitært fordelingsnett og fuktsikring av konstruksjonen. Tilstandsgraden er i tillegg vurdert på bakgrunn av våtrommets tilstand med markant utsatt vedlikehold, skader og utett våtrom.

- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet har enkel standard tilpasset datidens standarder og krav. Konstruksjonen er fra byggeåret og har redusert gjenværende funksjonstid for sluker, sanitært fordelingsnett og fuktsikring av konstruksjonen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er mose på nordsiden av yttertaket. Det er avvik ved manglende trekantlekt opp langs raft. Ved nordøstlig hjørne er det registrert råte i vindskibord. I overkant for luftelyr avdekkes det begynnende svekkelser i fuge.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Det er registrert mindre deformering på stedvise områder av takrenner. På bakgrunn av alder må det forventes svekkelser som lekkasje i renneskjøter.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, med økt intensitet mot endeved og i underkant av vindu i nedre hjørner. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist

fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Det er manglende ventiler og luftespalter langs raft, og gjennomgående lufting er redusert. På kaldloftet er det observert misfarging og svertesopp på taktroen i mindre, avgrensede områder.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkeltkarmer har fuktmerker og svertesopp i underkarmer og nedre hjørner. Eksisterende vinduer er fra byggeåret og har oppnådd forventet funksjonstid for isolerglass. Det er registrert aldersbestemt slitasje på hengsler, vridere og overflater. Omramming rundt vindu er montert uten klaring mellom vannbrett og bord.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt og oppsprukket trevirke og trepaneler. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av aldersbestemt slitasje og synlig slitasjepreg. Det må påregnes grunn fundamentering uten telesikring av fundamenter.

- Utvendig - Utvendige trapper: Det er synlig slitasjepreg og malingsslitte overflater på utvendige trapper.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert symptom på sopp og råte. Målt høydeforskjell er mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Lokalt planhet- og helningsavvik er målt med største avvik opp til 10 mm i stue og kjøkken. Det er registrert svertesopp i stubbloftshimling fra krypkjeller. Det er i tillegg registrert ufagmessig og provisorisk understøttelse av bjelkelag i krypkjeller.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker og riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av brudd i pipe registrert i krypkjeller.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Hengsler, vridere og overflater har aldersbestemt bruksslitasje, og det er registrert glasskade og støtskade på dørblader.

- Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler, garnityr og overflater.

- Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk: Avstand mellom koketopp og avtrekksvifte er målt til 45 cm. I henhold til Sintef byggedetaljblad bør det av brannhensyn ikke være lavere enn 0,6 m mellom koketopp og avtrekksvifte.

- Spesialrom - Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk og mangler mekanisk avtrekk. Toalettrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Toalett og servant er fra byggeåret og har redusert gjenværende funksjonstid.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eksisterende vannrør er fra byggeåret. Vannrør i oppvaskbenk på kjøkken samt deler av anlegget i krypkjeller er ikke tilstrekkelig klamret.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrør er fra byggeåret og har redusert gjenværende funksjonstid.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje. På kaldloft er det en uisolert ventilasjonskanal fra innredet areal.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på panelovner. Eldre panelovner mister noe effekt over tid.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting og fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Boligens drenssystem er fra oppføringsåret. Alder på drenering utgjør ca. 50 år. Utvendig grunnmurspapp er avsluttet under utvendig terreng og topplist mangler.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det avdekkes utvendige brudd i grunnmur på nord- og vestfasade.

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

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, med muligheter for større vannansamlinger. Terrenget rundt bygningen har ikke tilstrekkelig fall fra grunnmur.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. På bakgrunn av alder må det påberegnes redusert gjenværende funksjonstid.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk og trapper: Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, og utvendig trapp til veranda mangler rekkverk. Eiendommen ligger i et område definert som aktsomhetsområde for snøskred og skredutsatt område i henhold til NVEs kartverk.

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

Egenerklæringen er fylt ut av en fullmektig på vegne av selger.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Det ble lagt ny papp over hele bygget og skiftet beslag rundt pipen i 2010.

Pkt. 10: Fukt i marken under boligen. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Det ble satt inn rør i pipen. Det har vært gjort ettersyn på pipen etter dette og den ble godkjent.

Pkt. 22: Faglært arbeid: Manglende jording på varmovn på bad ble utbedret ved at jordingen ble koblet inn, utført i 2015.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Yttertaket har en saltaksform med prefabrikkerte takstoler og taktrobord. Konstruksjonen er oppført med kaldloft over innredet areal og er isolert med mineralull. Taktekkingen er tekket med papptekking. Tekkingen er fra 2010.

Nedløp og beslag:
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål fra 2010.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden/kledningen har stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med isolert dørblad og en malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkonger/terrasser:
Veranda på 12 m² er fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt levegger i furu i malt utførelse.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp er oppført i furu i malt utførelse.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Prærien, et etablert og rolig boligområde omtrent fem kilometer fra Hammerfest sentrum. Her bor man tilbaketrukket fra bystøy, men med kort vei til alt en aktiv familie trenger i hverdagen. Området er preget av lite gjennomgangstrafikk, og har en trygg atmosfære.

Med både Prærien barnehage og Reindalen skole innen gangavstand, blir logistikken med henting og levering enkel. For de eldre barna er det også gode bussforbindelser fra Måneveien busstopp, kun et par minutters gange fra døren. Nærmeste dagligvarehandel og sentrumsfunksjoner i Hammerfest er en kort kjøretur unna.

For fritiden byr området på umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Rett bak boligfeltet starter terrenget som inviterer til både ski- og fotturer gjennom hele året. I nabolaget finnes også ballbinge og lekeplasser, som gir gode muligheter for lek og aktivitet for barn i alle aldre.

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
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for Månevegen nr. 34, datert 23.05.1979. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Oppvarming skjer med elektriske panelovner, og det er installert vedovn tilknyttet elementpipe.

Informasjon fra tilstandsrapporten indikerer at det er registrert et horisontalt brudd i pipen i krypkjelleren. Det anbefales at stedlig feiervesen kontaktes for vurdering av pipens tilstand.

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.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

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

Regulering
Eiendommen 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, nåværende (områdenavn B).

Eiendommen berøres av hensynssone H130_1: Høyderestriksjoner, Hammerfest lufthavn. Hensynssonen viser område med høyderestriksjoner i tilknytning til Hammerfest lufthavn. Her gjelder «Restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn». Planen er tilgjengelig i kommunens digitale kartbase.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 616 587,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 466 346,-.



Stuen er et lunt samlingspunkt med vedovn for ekstra varme og hygge.



Veranda på 12 m² med plass til sittegruppe.



Inngangsparti med belegg på gulv og plass til skohylle.



Romslig stue med plass til både sofagruppe og lesekrok.



Fra stuen er det utgang til uteområdet via en malt balkongdør i tre.





Vegger med tapet og malte plater, og himlingsplater i tak.

Plantegning



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

Plantegning

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Nils Johan Johansen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2535
Dato: 25.06.1975
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,30
ANFØRT PRIORITET:
KOMMUNENS FORKJØPSRETT SKAL HA PR. ETTER HUSBANKEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2534
Dato: 25.06.1975
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % 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 11-06-2026 av takstfirma Mester Nord og takstmann Bjarne Hansen.
Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023. Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

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 11.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 02.06.2026
- Energiattest datert 24.06.2026
- Ferdigattest datert 23.05.1979
- Festekontrakt datert 20.06.1975
- Målebrev datert 23.08.1979
- Reguleringskart datert 29.05.2026
- Reguleringsbestemmelser revidert 20.08.2014
- Grunnkart datert 29.05.2026
- Byggetegninger desember 1972
- Nabolagsprofil

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

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

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

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

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Hammerfest
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

MÅNEVEIEN 34

Nabolaget Prærien - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Måneveien Linje 30, 32, 258	**3 min** 0.3 km
Hammerfest lufthavn	**13 min**
Alta lufthavn	**1 t 59 min**

SKOLER

Reindalen skole (1-7 kl.) 181 elever, 12 klasser	**10 min** 0.8 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**8 min** 4.7 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**6 min** 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hammerfest lufthavn	**13 min**
Hammerfest lufthavn P1	**14 min**

> «Veldig barnevennlig!»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

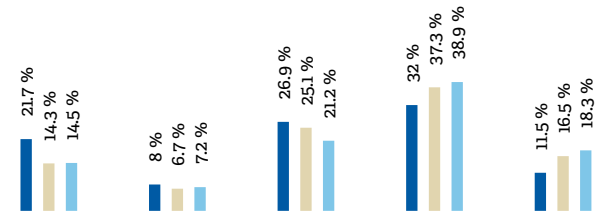
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Prærien	1 314	533
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Prærien barnehage (1-5 år) 21 barn	**6 min** 0.5 km
Reindalen barnehage (1-5 år) 37 barn	**11 min** 0.9 km
Isbjørnhiet barnehage (1-5 år) 36 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hammerfest	**17 min**
Rema 1000 Hammerfest Post i butikk, PostNord	**17 min** 1.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

TRAFIKK

Lite trafikk 94/100

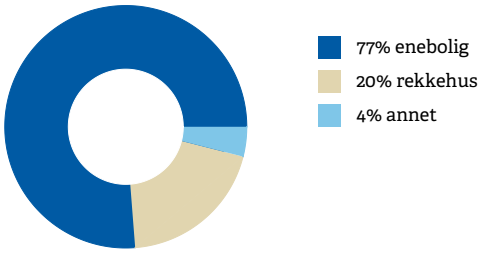
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Solveien Ballspill	**5 min** 0.4 km
Reindalen skole Aktivitetshall, fotball	**9 min** 0.7 km
Hammerfest Treningssenter	**4 min**
Feel24 Hammerfest	**7 min**

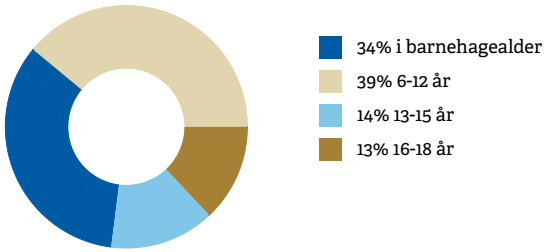
BOLIGMASSE



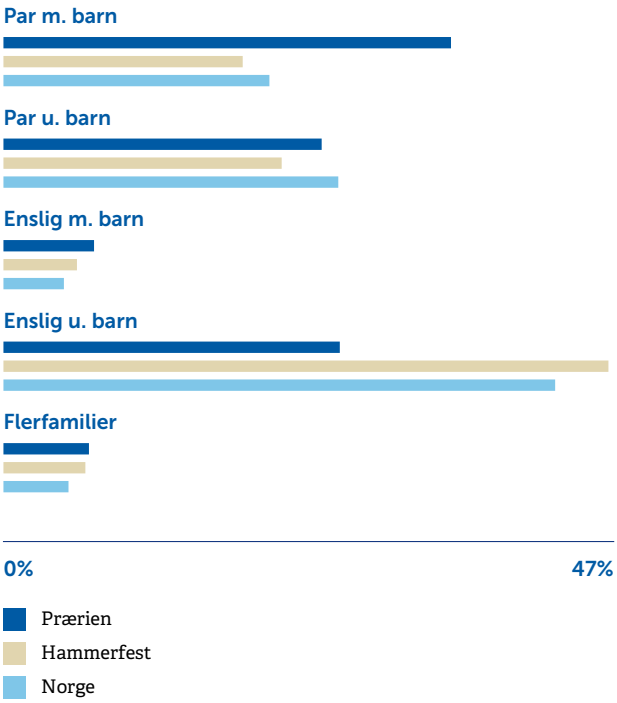
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**9 min**
Apotek 1 Hammerfest	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



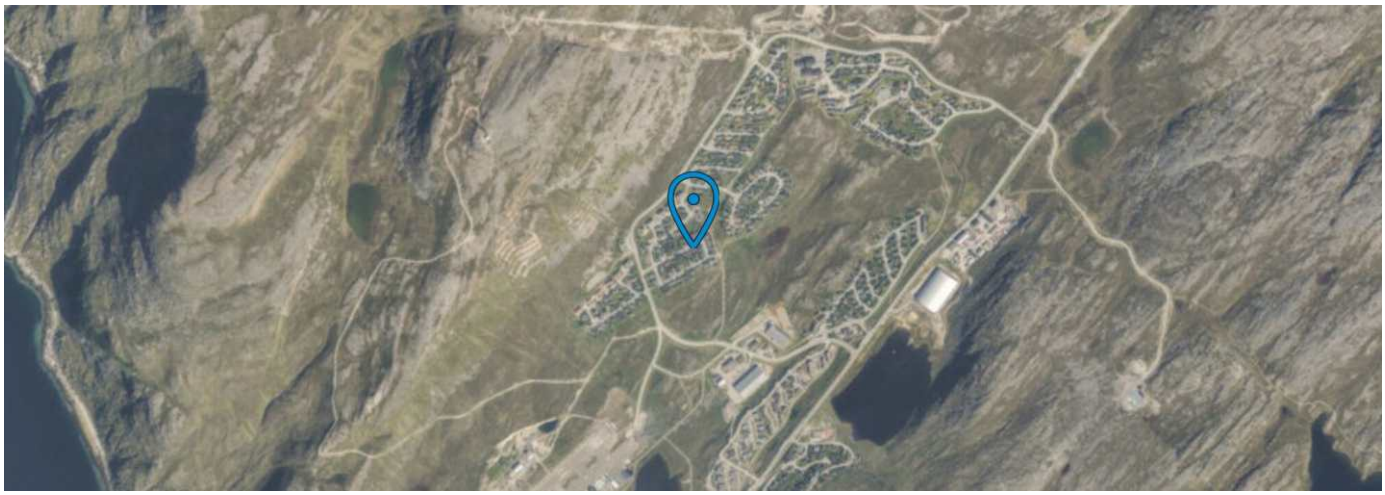
FAMILIESAMMENSETNING

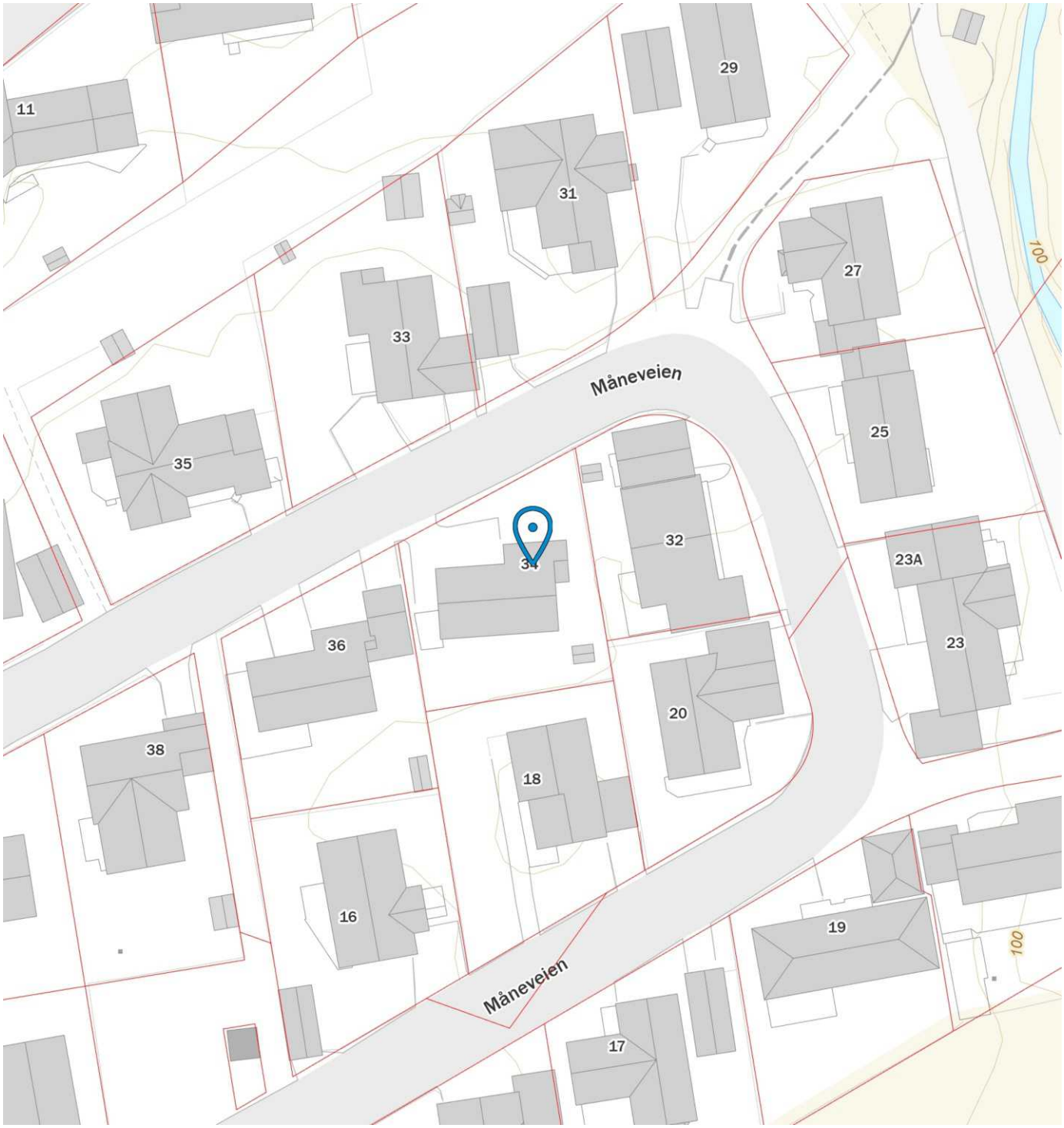


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**69%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 21, bnr. 425

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12116-1471 **Eiendomsverdi ref nr:** CQ7455

Autorisert foretak: Mester Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Hansen **Vår ref:** V-1909

MesterNord

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.

Mester Nord AS

Mester Nord AS er en godt etablert takstbedrift, og vårt kontor ligger i Hammerfest sentrum i 5. etasje på Nissensenteret. Øvrig kontaktinformasjon og opplysninger om Mester Nord AS finnes på vår hjemmeside www.mesternord.no

Daglig leder Bjarne Hansen har bakgrunn som snekker og utdannet tømrermester, og erfaring som Bygningssakkyndig fra 2005. Mester Nord AS er tilknyttet takstorganisasjon Norsk Takst og vi har sertifiseringer innen verditaksering, tilstandskontroller, skade- og naturskadetaksering, uavhengig kontroll, raklamasjonsrapporter og byggeoppfølging. Vårt kontor er bemannet på dagtid fra 08.00-16.00 av saksbehandler som bistår og veileder våre kunder. Vår visjon er Din trygghet er vårt ansvar. Bedriftens kvalitetsmålsetning er at vi til enhver tid skal produsere gode takstprodukter og levere tjenester som er i tråd med god takseringsskikk samt etiske retningslinjer.

MesterNord

Rapportansvarlig

Bjarne Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarne@mesternord.no
959 25 753

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

MESTER

MesterNord

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:
Frittliggende enebolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1969 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1975. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:
Grunnmur avdekkes det utvendig brudd men virker stabil med tanke på setninger og annet avvik. Boligens drenssystem i fra byggeår. Alder medfører forventet svekkelse av drenssystem og tidspunktet for når dreneringen må skiftes ut er vanskelig å si noe om. Yttertakkonstruksjon med manglende ventiler/luftespalter langs raft, og gjennomgående lufting er redusert i forhold til anbefalingene i Sintef Byggdetaljblad 525.107. På kaldloftet er det observert misfarging og svertesopp på taktroen i mindre, avgrensede områder. På bakgrunn av alder bør det påberegnes at tekking har svekkelser, særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone. Vinduers isolèrglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca. 15 -20 år gjennomsnittlig funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden fremover kunne forventes punkteringer. Våtrom bad og vaskerom fra byggeår og med redusert gjenværende funksjonstid for sluker, sanitært fordelingsnett og fuktsikring av konstruksjon. Elde konstruksjon fra byggeår som står for utskifting. I krypkjeller avdekkes det fukt- og råte i svill i avgrenset område mot østfasade, samt svertesopp opp i stubbgulvkonstruksjon for deler av areal. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport og eiers egenerklæringsskjema.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Yttertak saltaksform med prefabrikkerte takstoler og taktrobord. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal og konstruksjon isolert med min.ull. Taktekkingen er tekket med papptekking. Takavrenning mot utvendig taknedløp og saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør isolert dørblad malt utførelse samt malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt levegger i furu malt utførelse. Utvendig trapp oppført i furu malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater og innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe samt helbeslag over yttertak. I tillegg vedovn og sotluke/feieluke. Innvendig har boligen finèrdører samt garderobe med laminerte skrog- og fronter. Boligen er oppført med krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Overflater og fuktsikring, belegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Vegger med malte veggplater samt innvendig tak malte himlingsplater. Sanitærutstyr med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon manuell ventilering via takventil. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Overflater og fuktsikring, belegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Vegger med baderomsplater samt innvendig tak malte himlingsplater. Sanitærutstyr med servant, toalett og dusjhjørne. Ventilasjon mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. I tillegg integrert løsning av komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med servant og toalett. Ventilasjon manuell ventilering via takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på 198 liter. Oppvarming elektriske panelovner. Eldre sikringsskap med krus/skruebunner og åpent fordelingsnett i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn og det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Grunnmursplast montert på murens tilbakefylte sider. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. Utvendig terreng er hovedsakelig flatt samt uten tilstrekkelig fall fra bygningen. Utvendige avløpsrør er av plast fra 1975 og utvendige vannledninger er av kobberrør fra 1975. Det er offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet avdekkes det for stor åpning og for lavt rekkerk for utvendig trapp inngangsparti. Utvendig trapp til veranda mangler rekkverk. I henhold til NVE`s kartverk anføres det at eiendommen ligger i et område deffinert som aktsomhetsområde for snøskred/- og skredutsatt område.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

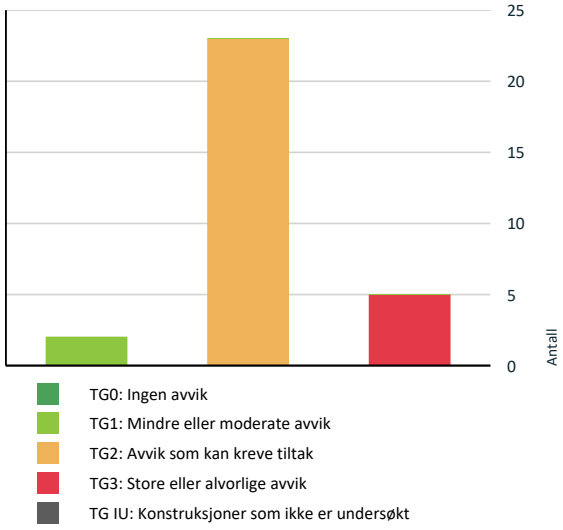
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Endringer i forhold til framlagte plantegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

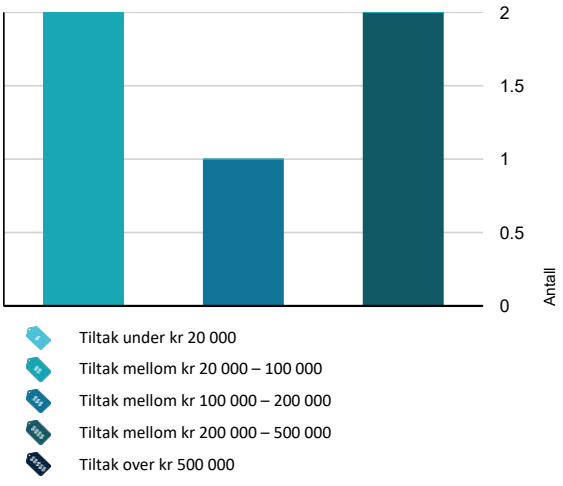
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — 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
- **Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. — Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er i henhold til eiers opplysninger.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygningsmassene er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.

Vedlikehold
Det er ikke utført noen særlige påkostninger på boligen foruten generelt vedlikehold. Enkelte konstruksjoner har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av boligens enkelte konstruksjoner. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er oppført med papptekking. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av mose på nordside av yttertak. I tillegg avdekkes det avvik ved manglende trekantlekt opp langs raft. Ved nordøstlig hjørne registreres det råte i vindskibord. I overkant for luftelyr avdekkes det begynende svekkeler i fuge.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Mose og lav bør fjernes, og eventuelle skader utbedres for å hindre videre forringelse av taktekkingen. Det må utføres lokal utbedring av råteskadet vindskibord, samt innfelling av trekantlekt og nytt vannbrett for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Begynnende svekkelser rundt gjennomføringer i yttertak bør overvåkes jevnlig for å unngå lekkasjer og ytterligere skader. Konsekvensen av manglende utbedring er redusert levetid på taket, økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Nordøstlig hjørne råte i vindskibord.



Det mangler trekantlekt ut mot vindski.



Nordfasade groe på aktekking.



I overkant av gjennomføring for luftelyrer avdekkes det begynende svekkeler i fuge.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder samt takrenner registreres det mindre deformering på stedvise områder. På bakgrunn av alder må det forventes svekkelser som lekkasje i renneskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- 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.

For å ivareta personsikkerheten bør tak med tilstrekkelig fall for snø som kan rase sikres i sin helhet med snøfangere i områder hvor personer ferdes. På grunn av alder må det påregnes punktutbedringer av lekkasjer i renneskjøter. Konsekvensen av manglende utbedring kan være vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og redusert levetid på takrenner og beslag. Deformasjon har kun estetisk avvik.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandgrad satt på bakgrunn av spredte råteskader i kledning og med økt intensitet mot eneved og i underkant vindu nedre hjørner. Erfaringsvis bør det påberegnes at fuktsperre og vindsperre har noe svakheter særlig ved gjennomføringer og overganger.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Ytterligere undersøkelse kan foretas med termografi for nærmere indikasjon på tilstand. Det må påregnes utskifting av råteskadet kledning samt ny overflatebehandling av trevirke. Musesperre må etableres for å hindre at skadedyr tar seg inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og helsefare. Manglende eller dårlig vindsperre og fuktsperre, spesielt ved gjennomføringer og overganger, øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.



Vestfasade med avgrenset råteskade i kledning mot endeved.



Nordøstlig hjørne med avgrenset råteskade i kledning mot endeved.



Østfasade oppsprikking i kledning mot endeved.



Sørfasade økt intensitet med råteskade i kledning mot endeved.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak oppført som følger: Saltaksform med prefabrikkerte takstoler og taktrobord. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal og konstruksjon isolert med min.ull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er manglende ventiler/luftespalter langs raft, og gjennomgående lufting er redusert i forhold til anbefalingene i Sintef Byggdetaljblad 525.107. På kaldloftet er det observert misfarging og svertesopp på taktroen i mindre, avgrensede områder. Fuktmålinger ble utført ved befaring, uten at det ble målt unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Økt gjennomgående lufting må etableres i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggedetaljblad, for å redusere risiko for kondens, fuktskader og utvikling av sopp og råte i takkonstruksjonen. Angående fuktskjolder og misfarging i taktro bør tilstanden overvåkes jevnlig, da fuktmålinger kun gir et øyeblikksbilde og verdiene kan endre seg over tid. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på trekonstruksjonen.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Manglende ventiler i gavl.



Manglende luftespalte langs raft.



Misfarging taktro østfasade



Fuktmålinger ved befaring.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkeltkarmer registreres det ved fuktmerker/svertesopper i underkarmer/nedre hjørner. Eksisterende vinduer fra byggeår. Isolèrglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. Eksisterende vinduer har oppnådd denne funksjonstid. Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater, og i tillegg avdekkes det punktering av enkelte glass. Omramming rundt vindu montert uten klaring mellom vannbrett og bord.

Konsekvens/tiltak

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

På bakgrunn av alder må det i tiden framover kunne forventes punkteringer. Det betyr ikke at vinduer umiddelbart må skiftes. Vinduene vil fortsatt kunne fungere som isolerglass, men at tiltakende dugging mellom glassene vil kunne oppstå samt økt risiko for varmetap. På bakgrunn av alder må det påregnes kostnader for at eksisterende vinduer står for utskifting. Det må monteres ny omramming rundt vindu med minimum 6mm klaring til vannbrett. Manglende klaring medfører til kapillær opptrekk i endeved og med fukt- og råteskade i trevirke som følge.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Aldersbestemt slitasje over tid og synlig slitasjepreg.



Omramming rundt vindu montert ned på vindusbrett.



Bod nordsfasade.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør registrert aldersrelatert slitasje på hengsler, vridere og overflater. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av høyere slitasjepreg begynnende råteskader på dørblad til verandadør.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes kostnader for utskifting av verandadør inkludert vindtetting og omramming. Tiltak bør iverksettes for å utbedre råteskader og værslitte karmer, for å unngå ytterligere forringelse, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Verandadør med råteskadet dørblad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt levegger i furu malt utførelse.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av aldersbestemt slitasje og synlig slitasjepreg. Det må påregnes grunn fundamentering uten telesikring av fundamenter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Verandaen bør få ny overflatebehandling for å beskytte trevirket mot videre slitasje og forringelse. Telesikring av fundamentene bør gjennomføres i henhold til SINTEF sine anbefalinger og byggedetaljblad, for å redusere risikoen for setningsskader og svikt i konstruksjonen.



Værsliasje.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp oppført i furu malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av synlig slitasjepreg- og malingsslitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes ny overflatebehandling for å beskytte treverket mot videre slitasje og fuktopptak. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte og redusert levetid på trappen.



tvendig trapp synlig slitasjepreg.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Innvendige overflater høy grad av umodernitet samt eldre kvalitet. I tillegg registreres det misfargede overflater og heksesot/støvkondens.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Innvendige overflater bør oppgraderes eller utbedres for å fjerne misfarging, heksesot/støvkondens og synlige skader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for videre forringelse av overflater, redusert innemiljø og estetisk verdi, samt mulige kostnader ved fremtidig utbedring. Det må påregnes kostnader for oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



stue



stue



Soverom



od

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på sopp/råte.

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

Lokal planhet og helningsavvik målt med største avvik opp til 10 mm i stue og kjøkken. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av målt helningsavvik samt svertesopp i stubbloftshimling fra krypkjeller. I tillegg registreres det ufagmessighet- og provisorisk understøttelse av bjelkelag i krypkjeller.

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.

Avretting av gulv kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering, da dette sjelden er økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Klimatiske forhold i krypkjeller bør forbedres for å redusere oppblomstring av svertesopp, og det må påregnes arbeid med fjerning av svertesopp på overflatene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for videre sopp- og råteskader, samt forringelse av inneklima.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Oppklossing av bjelkelag.



Svertesopp opp under stubbgulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe samt helbeslag over yttertak. I tillegg vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av brudd i pipe registrert i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales at stedlig feiervesen kontaktes for vurdering av pipens tilstand og feiebehov.
Ytterligere undersøkelser bør utføres for å kartlegge omfanget av brudd i pipe, og det anbefales at innerrøret inspiseres med kamera.
Konsekvensen av sprekker og brudd i pipe kan være økt risiko for brann og lekkasje av røyk eller gasser til omkringliggende konstruksjoner.



Korrosjon på helbeslag over yttertak.



Horisontalt brudd i pipe i krypkjeller.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av fukt- og råte i svill i avgrenset område mot østfasade, samt det avdekkes svertesopp opp i stubbgulvkonstruksjon for deler av areal. Ved befaring måles det økte fuktverdier i svill og stubbgulv mot østfasade. Øvrig anføres det manglende fuktsperre på grunn samt krypkjeller er ikke tilstrekkelig ventilert i henhold til Sintef`s byggedetaljblad 521.203.

Konsekvens/tiltak

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Økt ventilering med tilstrekkelig ventiler i henhold til Sintef Byggedetaljblad 521.203, samt fuktsperre på grunn må etableres. Angående økte fuktverdier i svill og stubbgulv, bør tilstanden overvåkes jevnlig i forbindelse med økt lufting og etablering av fuktsperre på grunn. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råte- og soppskader, samt forringelse av konstruksjonens bæreevne og innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Utvendig hjørne østfasade råte i bunnsvill.



Fuktmåling i bunnsvill økte fuktverdier.



Fuktmåling i stubbgulv økte fuktverdier.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Hengsler/vridere og overflater med aldersbestemt bruksslitasje over tid, samt tilstandsgrad satt på bakgrunn av glasskade og støtskade på dørblader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

På bakgrunn av alder og skade må det påregnes at dører står for utskifting. Avvik og konsekvens redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobe med laminerte skrog- og fronter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Overflater og fuktsikring, belegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Vegger med baderomsplater samt innvendig tak malte himlingsplater. Sanitærutstyr med servant, toalett og dusjhjørne. Ventilasjon mekanisk avtrekk.

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

Tilstandsgrad satt etter standardens krav til våtrom oppført før 1997. Konstruksjon fra byggeår og med redusert gjenværende funksjonstid for sluker, sanitært fordelingsnett og fuktsikring av konstruksjon. Tilstandsgrad i tillegg vurdert på bakgrunn av våtrommets tilstand med markant utsatt vedlikehold, skader og utett våtrom.

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

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukstid for sanitærutstyr og installasjoner. Det må påregnes kostnader for totalrenovering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtromsplater skadet og utett våtrom.



Skade på belegg og utett våtrom.



Skade i himling.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Soverom.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Overflater og fuktsikring, belegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Vegger med malte veggplater samt innvendig tak malte himlingsplater. Sanitærutstyr med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon manuell ventilering via takventil.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom med enkel standard tilpasset etter datidens standarder og krav. Vaskerom fungerer med normal bruk men vær oppmerksom på endringer. Elde konstruksjon fra byggeår og med redusert gjenværende funksjonstid for sluker, sanitært fordelingsnett og fuktsikring av konstruksjon.

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.

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukstid for sanitærutstyr og installasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom elde konstruksjon fra byggeår.



Vaskerom elde konstruksjon fra byggeår.



Svekket fuktsikring rundt rørgjennomføring i gulv.

ETASJE > VASKEROM

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Bygningsmessige hindringer medfører at hulltaking ikke er foreta i vegg bak våtsone. Andre fuktundersøkelser foretatt på befaring hvor det ikk er påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.
- Andre tiltak:

Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen dersom det senere blir mulig. Konsekvensen av manglende hulltaking er at eventuelle skjulte fuktskader i konstruksjonen ikke kan utelukkes, noe som gir økt usikkerhet om tilstanden bak våtsonen.



Andre fuktundersøkelser uten indikasjon på fuktskader.



Andre fuktundersøkelser uten indikasjon på fuktskader.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. I tillegg integrert løsning av komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

På bakgrunn av større grad av umodernitet og aldersbestemt slitasje bør det påberegnes kostnader for oppgradering innredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I henhold til Sintef byggedetaljblad bør det av brannhensyn ikke være lavere enn 0,6m mellom koketopp og avtrekksvifte. Avstand målt til 45 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Om mulig bør avstanden mellom koketopp og ventilator økes til minimum 0,6 meter, i henhold til anbefalinger fra Sintef byggedetaljblad.
For liten avstand gir økt risiko for brann og kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av koketoppen.



Lav avstand mellom koketopp og avtrekksvifte.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant og toalett. Ventilasjon manuell ventilering via takventil.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tolett og servant elde montasje fra byggeår og med redusert gjenværende funksjonstid. Rommet er kun ventilert via naturlig avtrekk og med manglende luftespalte i underkant dør/-dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte under dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er dårlig luftutskifting, økt risiko for fuktproblemer og redusert inneklima. Toalett og servant er fra byggeår og har begrenset gjenværende funksjonstid, noe som kan medføre behov for utskifting på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eksisterende vannrør i fra byggeår og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger. I tillegg registrteres det at vannrør i oppvaskbenk kjøkken samt deler av anlegg i krypkjeller ikke er tilstrekkelig klamret.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Trykkførende vannrør bør klamres i henhold til veiledende utførelse i rørhåndboka og Sintef Byggforsk for å unngå bevegelser og påfølgende lekkasjer eller skader. Vannrør fra byggeår har redusert gjenværende funksjonstid, og det er risiko for plutselige lekkasjer eller vannskader som følge av alder og ufagmessig utførelse. Det anbefales at anlegget vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil og vurdere behov for utskiftning.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Svak klamring av trykkførene vannrør i oppvaskben kjøkken



vak klamring av trykkførene vannrør i krypkjeller



Svak klamring av trykkførene vannrør i krypkjeller

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i fra byggeår og med redusert gjennværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskiftning ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt, for å unngå vannskader og driftsproblemer som følge av alder og redusert funksjonstid.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det registreres at ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje. På kaldloft uisolert ventilasjonskanal fra innredet areal.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting/forbedring av ventiler, nettinger og gjennomføringer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre inntrenging av skadedyr. Konsekvensen av manglende tiltak er redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fukt, mugg og skadedyr i boligen. På kaldloft må uisolert ventilasjonskanal isoleres. Uisolerte kanaler kan medføre kondens og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



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



Uisoert ventilasjonskanal på kaldloft.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming elektriske panelovner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre panelovner mister noe effekt. Dette medfører imidlertid ikke at de bruker mer strøm enn de framskaffer slik at dette ikke er ulønnsomt. Nyere ovner har imidlertid bedre mulighet for effektivere styring ved thermostater som også svekkes over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden panelovner fungerer i dag. Men ut ifra alder kan skader/-driftstans på anlegg plutselig oppstå.

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

Eldre sikringsskap med krus/skruebunner og åpent fordelingsnett i boligen.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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 Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.

Generell kommentar

Elektriske installasjon elde montasje fra byggeår. På bakgrunn av alder, dimensjonering av anlegget og gjennværende funksjonstid må det påregnes kostnader for oppgradering- og eller utskifting av det elektriske anlegget.



Sikringsskap elde anlegg med skruebunner.



Hovedsikring elde anlegg med skruebunner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Grunnmursplast montert på murens tilbakefylte sider.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Alder på drenering utgjør ca. 50 år og tilstandsgrad satt på grunn av alder. Det kan derfor forventes ut fra alder at drenering er svekket. I tillegg er utvendig grunnmurspapp avsluttet under utvendig terreng samt topplist mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig, da dreneringen nærmer seg eller har overskredet forventet levetid. Konsekvensen av svekket drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner. Utskifting av drenssystemet må påregnes på sikt for å unngå fuktskader. Det bør vurderes terrengjustering samt topplist bør monteres.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Grunnmurspapp avsluttet under utvendig terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at det avdekkes utvendig brudd i grunnmur på nord- og vestfasade.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring må utføres, hvor åpninger og sprekker bør tettes.



Nordvestlig hjørne brudd i grunnmur.



Vestfasade brudd i grunnmur.



Nordvestlig hjørne brudd i grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Utvendig terreng er hovedsakelig flatt samt uten tilstrekkelig fall fra bygningen.

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

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av hovedsakelig flatt terreng uten tilstrekkelig fall fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengarrondering bør endres for å unngå større overbelastning av drenssystem, særlig ved værforhold med frost og etterfølgende snøtining. I henhold til Sintef byggedetaljblad 514.221 skal terrenget rundt bygningen ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.


Sørfasade flatt terrengarrondering.


Østfsade flatt terrengarrondering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1975 og utvendige vannledninger er av kobberrør fra 1975. Det er offentlig vann- og avløp 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.

På bakgrunn av alder må det kunne påberegnes redusert gjenværende funksjonstid.

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 overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger som en del av langsiktig vedlikehold.
Konsekvensen av alder er redusert gjenværende levetid, med økt risiko for lekkasjer, tilstopping, brudd og behov for kostbare reparasjoner.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Privat stikkledning med kobberrør.



Privat avløpsledning med plastrør.

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

Helse, miljø og sikkerhet avdekkes det for stor åpning og for lavt rekkerk for utvendig trapp inngangsparti. Utvendig trapp til veranda mangler rekkverk. I henhold til NVE`s kartverk anføres det at eiendommen ligger i et område deffinert som aktsomhetsområde for snøskred/- og skredutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Helse, miljø og sikkerhet avdekkes det for stor åpning og for lavt rekkerk for utvendig trapp inngangsparti. Utvendig trapp til veranda mangler rekkverk. I henhold til NVE`s kartverk anføres det at eiendommen ligger i et område deffinert som aktsomhetsområde for snøskred/- og skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk bør monteres og eksisterende rekkverk bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om ras- og skredfare fra kommunen eller relevante myndigheter, samt vurdere nødvendige sikringstiltak for å redusere risikoen for skade på personer og eiendom.



Utvndig trapp med for lavt rekkverk samt for stor åpning i rekkverk.



Utvendig trapp fra veranda mangler rekkverk.

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
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

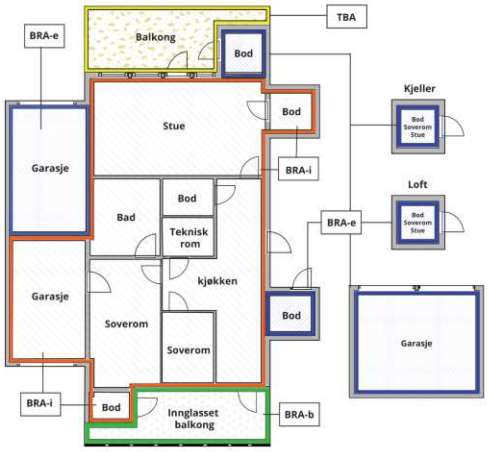
Hva er måleverdig areal?

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.

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	121			121	12
SUM	**121**				**12**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, gang, toalettrom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom, vindfang 2, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023. Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Endringer i forhold til framlagte plantegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
04.6.2026	Bjarne Hansen	Takstingeniør
	Line Johansen	Kunde
	Nils Johan Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	21	425		0	580.7 m²	BEREGNET AREAL. Tomteareal i følge infoland.no	Festet

Adresse

Måneveien 34

Hjemmelshaver

Hjemmel til grunn: Hammerfest Kommune 1/1.
Hjemmel til feste: Johansen Nils Johan 1/1.

Kommentar

Avlest framlagt dokument. Årlig festeavgift i hht kommunale gebyrer. Størrelse på årlig festeavgift ansees ikke å ha særlig betydning for verdifastsettelse av eksisterende eiendom.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig på Prærien ca 5 km fra Hammerfest sentrum. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig. Parkering på eiendommen. Til området hører skole, skolefritidsordning og barnehage. I tillegg nærhet til populært tur/friluftsområde samt ski-og alpinanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er inngjerdet og opparbeidet med plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold anmerkes utover allerede registrerte forhold.

Kommuneplan

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, 2014-2025. Planen er vedtatt 19.06.2014.

Konsesjonsplikt

Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med en enebolig på ett plan.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	31.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.06.2026	Signert dato egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	6	Ja
Eiendomsverdi.no	28.05.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	3	Nei
Infoland.no	28.05.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	28.05.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja
Festekontrakt	19.06.1975	Signert dato.	Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	23.08.1979	Dato kart- og delingsforretning avholdt.	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	23.05.1979	Dato ferdigattest utstedet.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Måneveien 34 , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 425
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Johansen, Line
02.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Line Johansen

Boligen

Måneveien 34
9602 Hammerfest

5603-21/425/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

   Firmanavn: Tore Hausmann

   Beskrivelse av arbeidet: La ny papp over hele bygget og skiftet beslag rundt pipa. usikker på årstall.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fukt i marken.

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

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Terje Bjerring

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn rør. Usikker når dette ble gjort. Det har vært gjort ettersyn på pipen etter dette, å blitt godkjent.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- **Ja**

ikke jording på varmovn på bad.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Gagama

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet inn jordingen. Usikker på årstall.

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

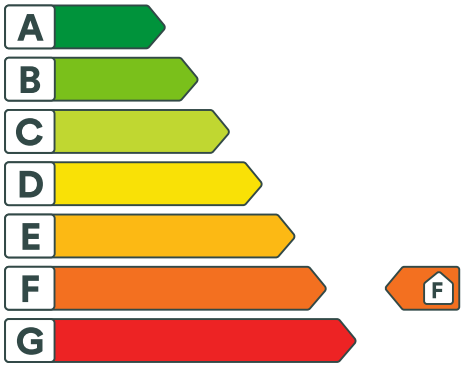
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Måneveien 34, 9602 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **24.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315843**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192422353**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **425**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **121,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **334,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **487,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **59 024 kWh**



Måneveien 34, 9602 HAMMERFEST

Detaljering

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



Måneveien 34, 9602 HAMMERFEST

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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

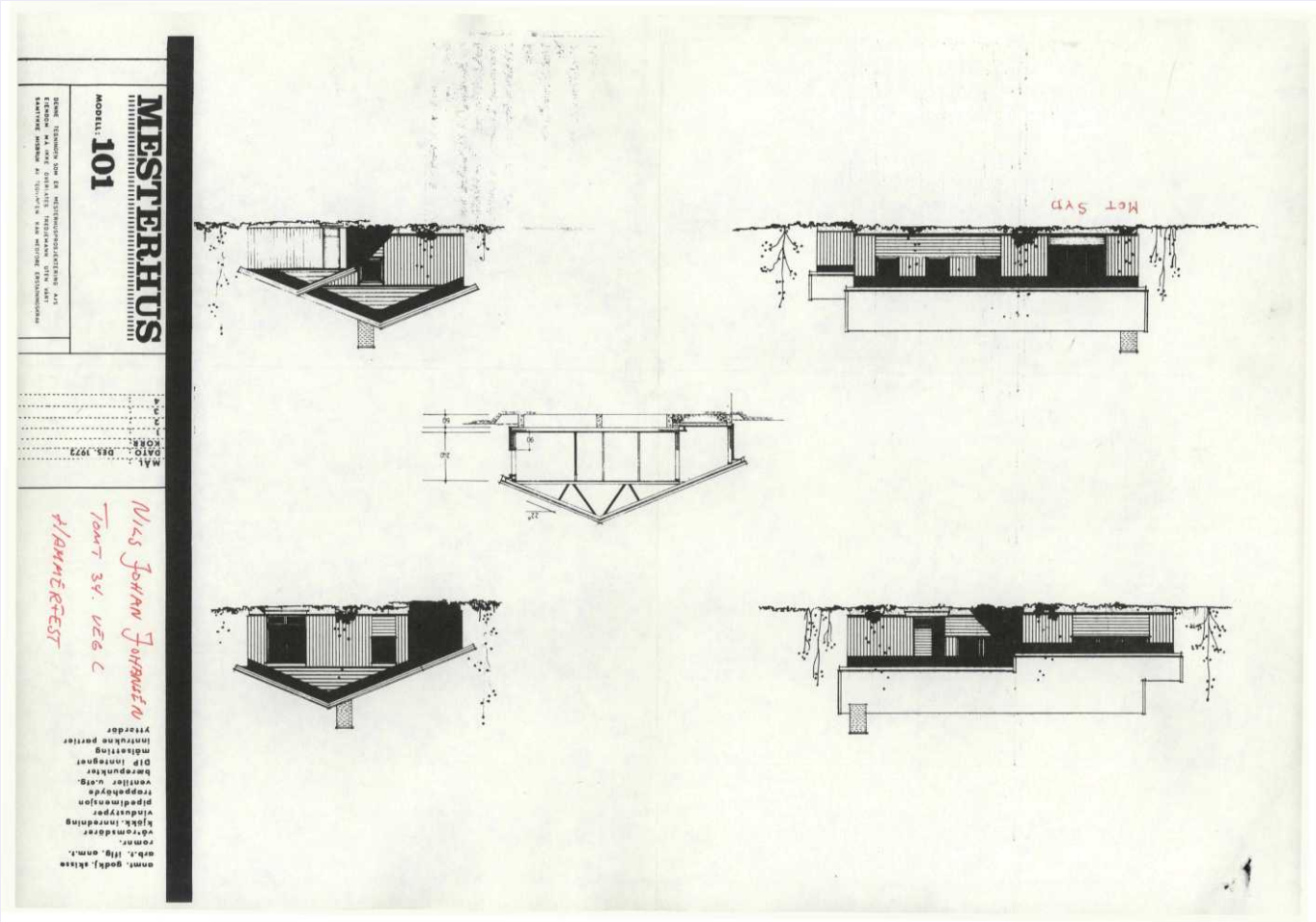
Spørsmål om energiattesten

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

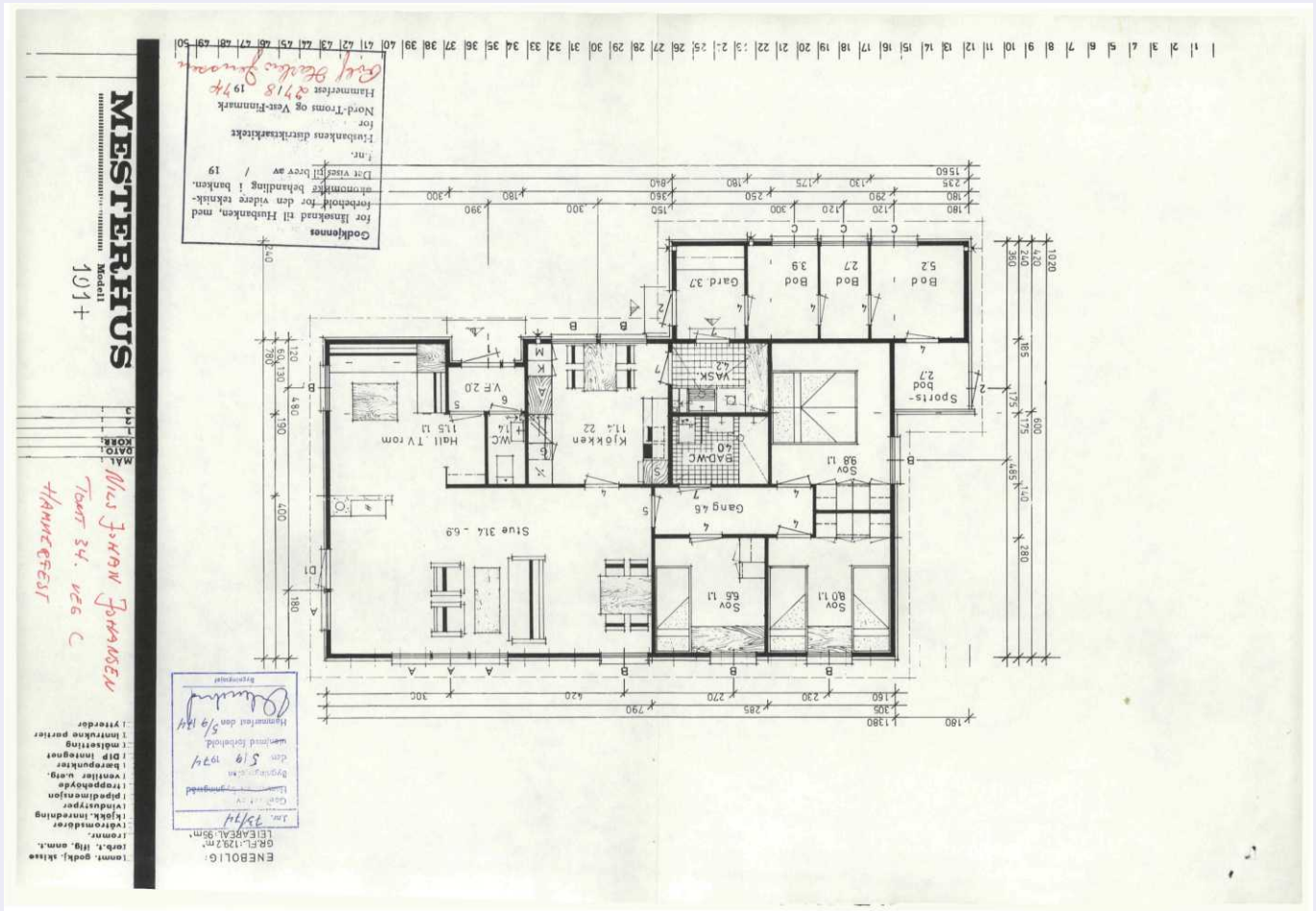
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg



Vedlegg


MESTERHUS
Modell 101+
Godkjennes
for Innsendelse til Husbanken, med
forbehold for den videre teknisk-
økonomiske behandling i banken.
Dato
Husbankens distriktskontor
Nord-Troms og Vest-Finnmark
Hammerfest
Stue 31,4 - 6,9
Gang 4,5
Sov 9,8 1,1
Sov 8,0 1,1
Sov 6,5 1,1
Bad-WC 4,0
Kjøkken 11,4 - 2,2
Hall TV rom 11,5 1,1
Sports-bod 2,7
Bod 5,2
Bod 2,7
Bod 3,9
Gard 3,7
ENEBOLIG:
GRF1.: 132 m²
LEIEAREAL: 95 m²

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-21/425

Norkart
Utskriftsdato: 29.05.2026 11:48

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MÅNEVEIEN 34 M2401	Beregnet areal	580.7
Etablert dato	25.06.1975	Historisk oppgitt areal	581
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	21/425
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/425
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 1/425/0/0		21/425
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.06.1975			21/365, 21/425

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7845792.89	377812.69	0	Ja	580.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Fester (F) 1/1	MÅNEVEIEN 34 9602 HAMMERFEST	Bosatt (B)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Måneveien 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9602 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	401 Storfjellet	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	192422353		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	23.05.1979

1: Bygning 192422353: Enebolig (111), Ferdigattest 23.05.1979

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	120
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	120
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.09.1974	17.02.1994	
Ferdigattest	23.05.1979	18.04.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Måneveien 34	H0101	21/425	120	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	120	0	120	0	0	0

243/79
5030

EOS/to 23. mai 1979

Nils J. Johansen
Månevegen 34
9600 Hammerfest

FERDIGATTEST - MÅNEVEGEN NR. 34.

I henhold til bygningslovens § 99 pkt. 1 utstedes herved ferdigattest etter at alle restarbeider er utført for:

Månevegen nr. 34.

Albert Brox
avd.ing.

Erl.O.Sætereng
bygn.kontr.

Gjenpart: L. Bloch, her.
Husbankens Avd.kontor, her.
Hammerfest Sparekasse, her.

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og Nils Johan Johansen

er blitt enige om følgende festekontrakt:

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

en tomt Månevegen 34 med areal ca. 550 m².

Betingelsene er:

1. Tomten overlates i den stand den befinner seg.
2. Innfestingsavgift kr. 11.000,- samt grunnleie kr. 0,30 pr. m² for året. Innfestingsavgiften betales ukrevet samtidig med at denne kontrakt undertegnes, og grunnleien betales ukrevet til kommunekassereren med en halvdel innen hvert års 1. mai og 1. oktober. første gang den 1. mai 19 76
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 skal brukes til boligformål.

   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 Boligbannken, 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 forkjørsretten 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.
12. Kommunens forkjøpsrett etter pkt. 9 skal ha prioritet etter det lån fra Den Norske Stats Husbank som til enhver tid hviler på eiendommen.
13. Festeren kan ikke nå eller senere reise krav mot Hammerfest kommune eller andre på grunn av støyplage eller annen ulempe i forbindelse med tomtens beliggenhet i forhold til flyplassen.

HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØRER

Som bortfester:

Hammerfest kommune, den 20.6.1975

ordfører

Som fester:

Hammerfest, den

Nils-Johan Johansen

Ført inn i dagboken ved
Hammerfest Sorenskriverembete
som nr. 2535 den 25.6.1975.
Ført inn i grunnboken Matr.nr. 2401 "Månevegen 34" i Hammerfest,
areal ca. 550 kvm.

Rolf Utengen (sign.)

HAMMERFEST SORENSKRIVEREMBETE (stempel)

Rett avskrift:
Trude Eriksen

Dagbok nr 2534 19 75
Hammerfest sorenskriverembete

30,-

A t t e s t

Hammerfest kommune ved rådmannen har begjært avholdt kartforretning over den del av kommunens grunn som skal utskilles som egen eiendom.

A t t e s t e r e s

Tomta som er avmerket har et areal av

ca. 550 m^2

Tomta skriver seg fra kommunens matrikulerte grunn,

matr.nr. 2335.

Finnm.v.n.102 X

Tomta gis betegnelsen

Månevegen 34

Kartforretning vil bli avholdt så snart forholdene tillater det.

Ingvar Estenstad
byingeniør

For tinglysningen kr. 30,-
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 2534 den 25/6 75
Ført inn i grunnboken / personregisteret Matr.nr. 2401 "Månevegen 34" i Hammerfest, areal ca. 550 kvm.
Hefteiser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

HAMMERFEST SORENSKRIVERE

12 096

ORIGINAL

HAMMERFEST KOMMUNE

Dagbok nr. 4734 1979

Hammerfest servicekontor

MÅLEBREV OVER

MÅNEVEGEN NR. 34

matr. nr. 2401

Torsdag den 23. august 19 79 ble avholdt kart- og delingsforretning over Månevegen nr. 34

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.

Albert Brox
Oppmålingssjef

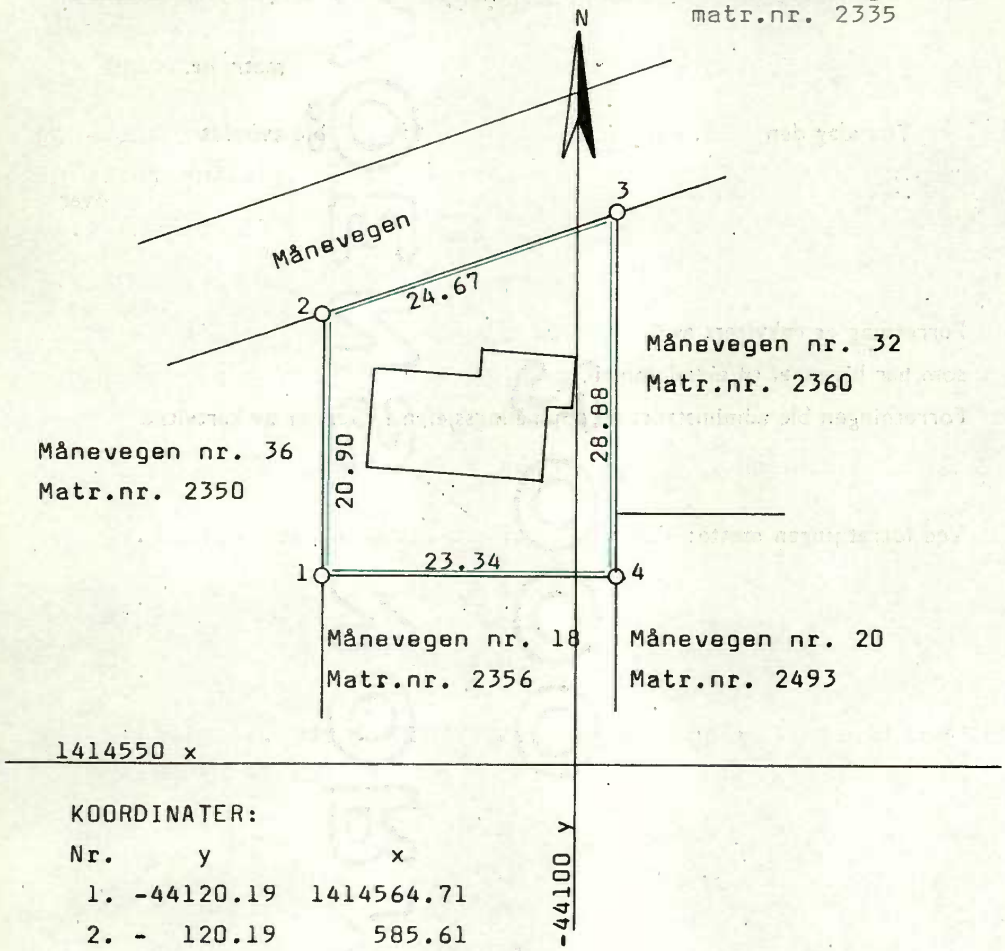
Frank Johansen
Kartvitne

Vedlegg

Målebrevskart over Månevegen nr. 34 matr. nr. 2401

Målestokk 1 : 500

Eiendommens areal er 580 m², som er utskilt fra: Finnmarksvegen 102X matr.nr. 2335



KOORDINATER:

Nr.	y	x
1.	-44120.19	1414564.71
2.	- 120.19	585.61
3.	- 96.85	593.59
4.	- 96.85	564.71

For tinglysingen kr. 30,-
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 4734 den 30/11 1979
Ført inn i grunnboken / personregisteret
Hefteler anmerket mot hr.
Anmerkes:

Måneveien 34 i Hammerfest.
Matr.nr. 2401

HAMMERFEST SORENSKRIVEREMBETE

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 21/425
Adresse: Måneveien 34
Dato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

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



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

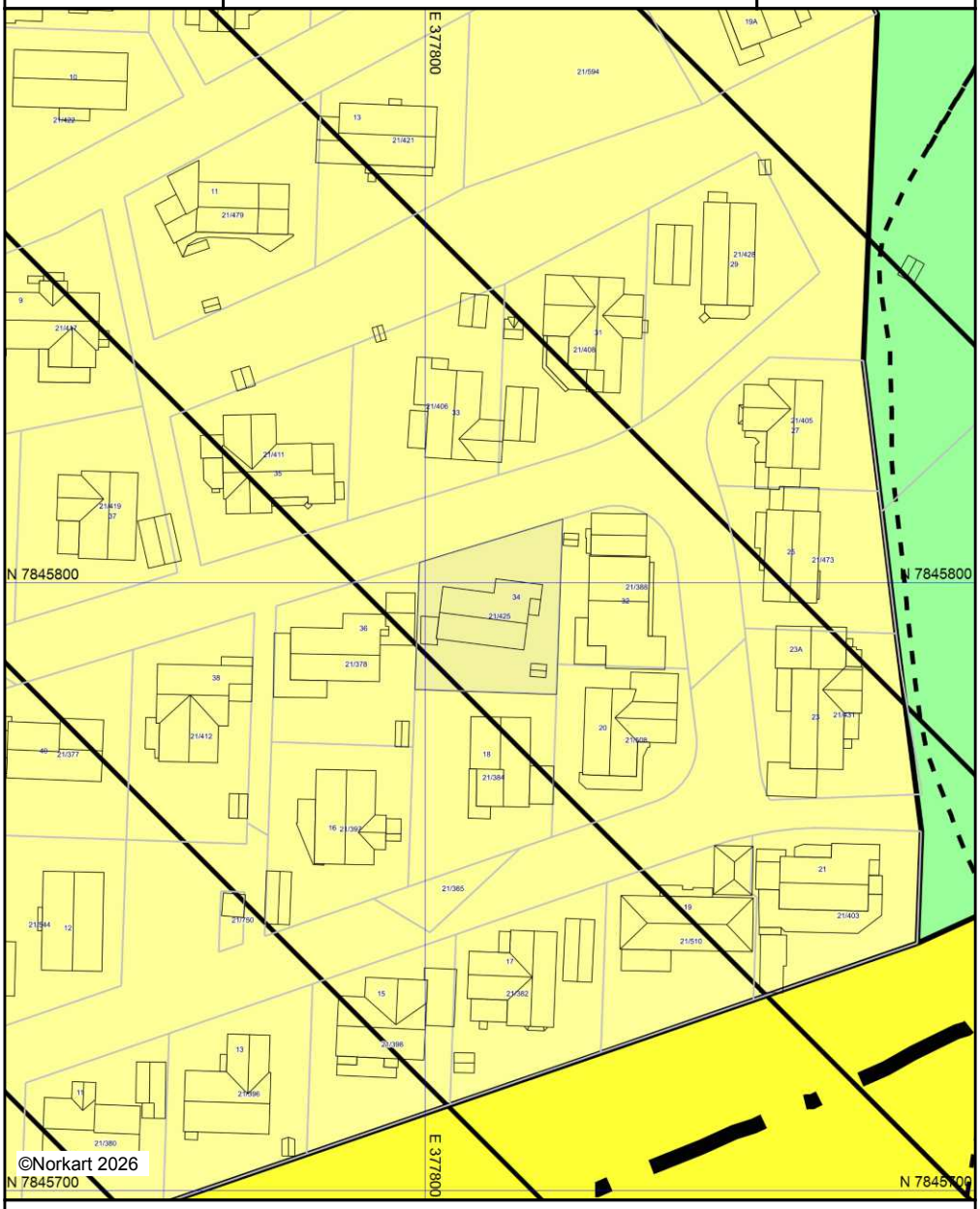
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/425
Adresse: Måneveien 34
Utskriftsdato: 29.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



MÅNEVEIEN 34

Nabolaget Prærien - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Måneveien Linje 30, 32, 258	**3 min** 0.3 km
Hammerfest lufthavn	**13 min**
Alta lufthavn	**1 t 59 min**

SKOLER

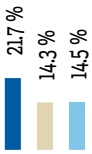
Reindalen skole (1-7 kl.) 181 elever, 12 klasser	**10 min** 0.8 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**8 min** 4.7 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**6 min** 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hammerfest lufthavn	**13 min**
Hammerfest lufthavn P1	**14 min**

> «Veldig barnevennlig!»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

ALDE



Barn
(0-12 år)

Områ
Prærie
Hamn
Norge

BARN

Prærien
21 barn

Reindal
37 barn

Isbjørnh
36 barn

DAGL

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

TRAFIKK

Lite trafikk 94/100

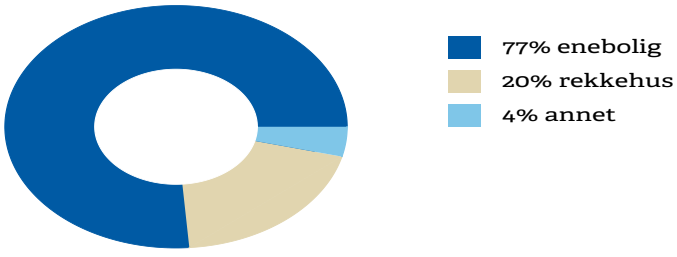
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Solveien Ballspill	**5 min** 0.4 km
Reindalen skole Aktivitetshall, fotball	**9 min** 0.7 km
Hammerfest Treningssenter	**4 min**
Feel24 Hammerfest	**7 min**

BOLIGMASSE



VARE

Nis

Apo

ALDE

FAMI

Par m. ba

Par u. ba

Enslig m.

Enslig u.

Flerfamili

0%

Prærie

Hamn

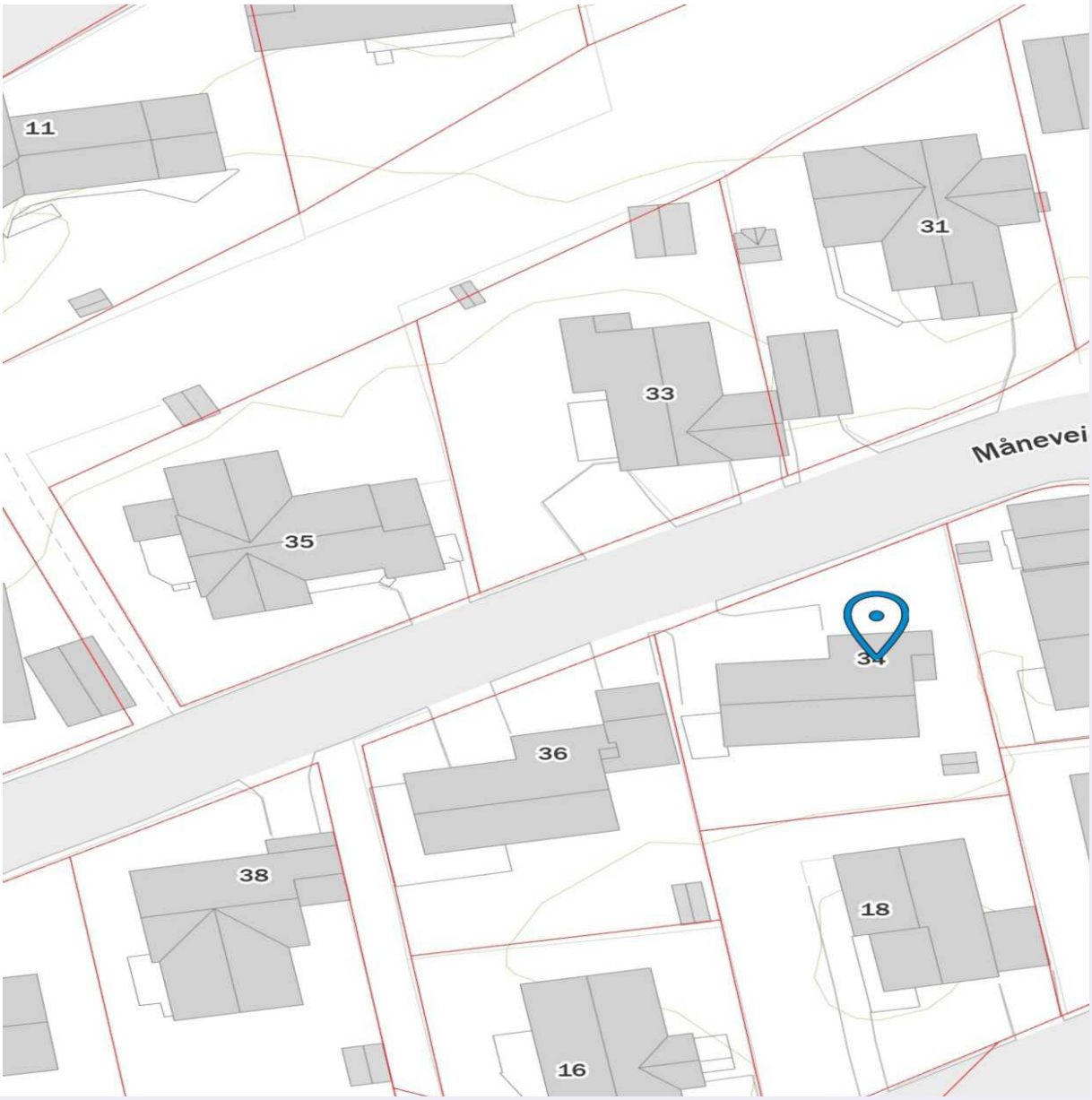
Norge

SIVILS

Gift

Vedlegg





Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260086 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Måneveien 34, 9602 Hammerfest
Gnr. 21, Bnr. 425, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no