



Velkommen til

Jenny Kummenejes vei 12, 9602 Hammerfest

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

Jenny Kummenejes vei 12  
9602 Hammerfest

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 750 000,-
Omkostninger	kr	119 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 869 840,-

BRA/BRA-i	189 / 154 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Boligtype	Kjedet enebolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2008

Energimerke



Romslig halvpart av en flott tomannsbolig over tre plan, oppført i 2008. Boligen har moderne løsninger, god standard og ligger flott til på Fuglenesåsen med usjenert utsikt over innseilingen til Hammerfest. Nyt naturen rett utenfor døren.

Her har du flere barnefamilier i nærområdet, gangavstand til skole, barnehager og dagligvarebutikk, samt nærhet til flyplass og sykehus.

Boligen strekker seg i dag over tre plan, og inneholder to stuer, fire soverom, stor fleksibel bod, kjøkken, bad, vaskerom og ekstra wc rom. Du har to balkonger, samt en terrasse, og i underetasjen på bakkenivå f r du en garasje, samt bod. Boligen har normal bruksslitasje og enkeltelementer som bør utbedres i en 20 år gammel bolig. Uteområder med plattinger i flere nivåer.

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Fred Johansen**  
Eiendomsmegler

+47 982 39 630  
[fred.johansen@em1nn.no](mailto:fred.johansen@em1nn.no)

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Jenny Kummenejes vei 12, 9602 Hammerfest

## Registerbetegnelse

Gnr. 22, Bnr. 364, Snr. 2, Hammerfest kommune.

## Pris

Prisantydning	kr	4 750 000,-
Omkostninger	kr	119 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 869 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 881 340,-

## Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 118 750,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-

I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 119 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

## Offentlige/kommunale avgifter

Kr 21 670,- pr. år 2026

Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feste, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

## Faste løpende 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.

### **Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**

Sameiet er ikke aktivt og det er ingen felleskostnader tilknyttet sameiet. Hver seksjon er ansvarlig for egen boligforsikring.

### **Forretningsfører**

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

### **Areal**

BRA - i: 154 m<sup>2</sup>

BRA - e: 35 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 189 m<sup>2</sup>

TBA: 98 m<sup>2</sup>

GUA: 193.00 m<sup>2</sup>

ALH: 4.00 m<sup>2</sup>

Meglernes kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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**

## Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**

Kjedet enebolig

**Parkering**

I garasje med el bil lader montert.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

**Sameiebrøk**

1/2

**Sameiets eiendom**

Gnr. 22, Bnr. 364, Hammerfest kommune.

Tomtestørrelse 583 m<sup>2</sup>. Beregnet areal iht. kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Avrettet singel foran inngangsparti samt bod og garasje. Terrasser over garasje samt opparbeidet impregnert terrasse på eiendommen. Øvrige deler av eiendommen framstår som naturtomt. Parkering på eiendommen.

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering:

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Det vurderes at boligens drens-system er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold:

Boligen ligger i skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Vann og avløpsrør fra byggeår.

Eiendommen er en festetomt.

Bortfester er Hammerfest kommune.

Festekontrakten er tidsbestemt og inngått pr. 10.07.2006.

Årlig festeavgift er kr 410,- og inngår i de kommunale avgifter.

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.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

Bortfester: Hammerfest Kommune

### **Grunneier**

Hammerfest

### **Byggeår**

2008 ifølge takstmann

### **Innhold**

Boligen inneholder følgende:

Kjeller

BRA-e 35 m<sup>2</sup>: Bod og garasje.

U. etasje

BRA-i 65 m<sup>2</sup>: Trapperom, bad, vaskerom, tre soverom og entré.

1. etasje

BRA-i 71 m<sup>2</sup>: Stue/kjøkken, to soverom, toalettrom og trapperom.

Loft

BRA-i 18 m<sup>2</sup>: Loftstue og trapperom.

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.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygnings godkjente tegninger. Dette gjelder entre som er utvidet inn i soverom og soverom ved loftstue som ikke er etablert. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

### **Standard**

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og holder generelt normal standard ut ifra alder og konstruksjoner.

#### **Kjøkken:**

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

#### **Bad:**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon foreligger. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### **Toalettrom:**

Toalettrom med belegg på gulv samt malte plater på vegg. Vegghengt toalett.

#### **Vaskerom:**

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon foreligger. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har vaskeservant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### **Innvendige overflater:**

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malingstapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### **Innvendige dører:**

Innvendig har boligen malte formpressede lett dører.

#### **Innvendig trapp:**

Boligen har malt tretrapp.

#### **Etasjeskille/gulv mot grunn:**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Rom under terreng:

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Pipe og ildsted:

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Andre installasjoner:

Sentralstøvsuger.

Elektrisk anlegg:

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult.

Følgende er opplyst av eier: Anlegget er fra byggeår. Kjøkkenlyset fungerer ikke. Gagama har montert elbil lader i garasjen.

Samsvarerklæring er fremlagt.

Bygningssakkyndig opplyser videre: Siden eier opplyser at kjøkkenlyset ikke fungerer, anbefales det å kontrollere det elektriske anlegget. Utbedringer må påregnes. Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

#### TG2 - Utvendig:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Stedvis registreres det ikke fagmessig montering av beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Yttertak med redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef's byggedetaljblad. Manglende ventiler langs raft og i gav.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer tar i karm. Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen. Det mangler beslag under og over vinduene, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er registrert fuktskader på enkelte dører. Dette kan medføre redusert funksjon og levetid for de berørte dørene, og utbedring bør vurderes.
- Balkonger/terrasser: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.
- Trapper: Det er registrert skjevheter samt værslitte materialer på den utvendige trappen og rekkverket.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Fallforhold er ikke besikket tilstrekkelig da det er bygd markterrasser rundt boligen.

#### TG2 - Innvendig:

- Overflater: Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt skader. Det er skader i parkettgulvet. Fuktmerker er observert i stuetaket. Det er bom under enkelte fliser. Det er glipper mellom listverk og gulv.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Rom under terreng: Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens. Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.
- Trapper: Det er betydelig knirk i trapp.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Vannledninger: Det er irr på rør. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert fuktskader i parketten, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i gulvet ved fuktmåling. Kjøkkeninnredningen er ikke fagmessig montert. Det er stedvis skader på innredningen. Glideskinnen på kjøleskapet er defekt.
- Toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det foreligger ikke dokumentasjon på fuktsikring for innebygd sisterne. Ved befarig ble det observert manglende drengåpning/-siklemikk i underkant av den veggmonterte sisternen.
- Bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i

forskrift på byggetidspunktet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Vaskerom: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på bruk av våtromsmaling på veggene. Overgangen mellom sokkelflis og vegger er heller ikke tilstrekkelig tett med fugemasse, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i våtsonene. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er manglende sokkelflis og dårlig avslutning mot vegg, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og vanskeliggjøre rengjøring. Det anbefales utbedring for å sikre tilfredsstillende utførelse og beskyttelse av konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### TG3 - Utvendig:

- Balkonger/terrasser: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er registrert dårlig fall på tekkingen, samt motfall, noe som medfører at vann ikke ledes til sluk eller nedløp. Fuktskader er observert i taket på kjøkkenet i 1. etasje, samt i kjellerboden. Det er avdekket feil montering av tekking mot vegg, spesielt i overgangen mellom vegg og taktekking på takterrassen. Råteskader er påvist i takkonstruksjonen over boden. Utvidet fuktmåling i stue, tak, viste ikke forhøyede fuktverdier, men fuktmerker ble avdekket i hull.

- Andre utvendige forhold: Råte eller fuktmerker er observert i uteboden som følge av fukt. Det er også fuktmerker på bunnsvillen ved garasjeporten. Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

#### TG3 - Innvendig:

- Pipe og ildsted: Pipa har en mindre skade. Det er registrert rust og vannmerker rundt ovnen og på ovnsrøret. Tekking rundt utvendig ovnsrør må utbedres for å forhindre fuktskader i takkonstruksjonen (stue).

- Andre installasjoner: Røret er tett, og sentralstøvsugeren fungerer derfor ikke som forutsatt. Utbedring anbefales.

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

#### Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 4: Fuktinnsig i utebod og garasje. Tidligere eiere har byttet til drenerende masser utenfor. Det er likevel fukt i utebod. I enkelte tilfeller kan det forekomme fuktinnsig i garasje. Det er en pågående drypplekasje mellom piperør og isoleringsrør. Årsaken er ukjent, men det er nærliggende å tro at slitasje på papp under terrasse i 3. etg kan være en medvirkende årsak.

Pkt. 11: Tidligere eier har bemerket i sitt egenerklæringsskjema at det er byttet til dreneringsmasser utenfor garasje og utebod. Årstill er uklart, så tilfeldig årstill er påført over (2020). Ufaglært arbeid rundt deler av boligen (utenfor garasje og utebod).

Pkt. 12: Fuktskader på gulv i området rundt pipe i 2. etg, grunnet ansamling av drypping som stammer fra piperør. Fuktskade på gulv i 1. etg grunnet vannsøl, ikke sammenheng med overnevnte.

Pkt. 17: Den ene baderomsviften på bad har sluttet å fungere. Ukjent årsak.

Pkt. 19: Drypplekasje mellom piperør og isoleringsrør. Dette har ført til rust på pipe og slitasje på lakk i deler av piperøret.

Pkt. 24: Området B4 er under reguleringsprosess. Planprogram er sendt ut på høring og vi er varslet om dette.

Pkt. 33: Det foreligger takstrapp utført av Mester Nord i forbindelse med forrige eierbytte.

Pkt. 37: Det forekommer fukt i garasjen og utebod.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

### **Byggemåte**

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår. Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå samt fra veranda. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Nedløp og beslag:

Plastbelagt stål takrenner og beslag med avrenning til bakkenivå.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt formpresset hovedytterdør, samt to malte balkongdører i tre og en enkel boddør i tre.

Balkonger/terrasser:

Boligen har flere takterrasser, både ved inngangspartiet over garasjen og uteboden, samt på loftet. Verandaen er fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer i front, med utgang fra stue. Det er også markterrasser på ulike nivåer rundt boligen.

Utvendig trapp:

Utvendig trapp er oppført med impregnert materiale, og rekkverket er utført i malt furu.

Andre utvendige forhold:

Garasje og utebod.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et populært, naturskjønt og barnevennlig boligområde i Fuglenesåsen, ca. 2 km. utenfor Hammerfest sentrum. Området er perfekt for barnefamilier da eiendommen ligger i en blindvei med lite trafikk. Det er nært til butikk, barnehage, skole og busstopp. Gåavstand til idrettshall og ridehall, fjellet/marka i umiddelbar nærhet. I området bor det hovedsakelig småbarnsfamilier, med barn i alderen 0-16 år. Til Hammerfest alpinbakke, preparerte skiløyper og flotte turløyper er det ca. 4 min. med bil/buss. Fuglenes som ligger ca. 2 km ifra, har en liten lokal næringsvirksomhet med bl.a. pizza restauranter, kjøttbutikk, jakt- og fritidsbutikk, kjøreskole, solarium og dagligvarehandel/post.

### **Adkomst**

Kjør fra flyplassen i Hammerfest inn i Fylkesvei 8124 mot Forsøl, ta av inntil høyre i Snefrida Nilsens vei, deretter opp til venstre i Jenny Kummenejes vei. Boligen ligger på venstre hånd og er hvit av farge. Følg nummereringen.

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**

- Sameiet er ikke aktivt og det er ingen felleskostnader tilknyttet sameiet. Hver seksjon er ansvarlig for egen boligforsikring.

### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Boligen har ferdigattest datert 30.11.2009 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.

Garasje er oppført uten dokumentert byggemelding (før 1.juli 2015) til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Denne boligen benytter i dag en del av sameiets fellesareal til garasje. Dette er ikke inntatt i seksjoneringsbegjæringen som en del av, eller tilleggsdel til, denne seksjonen, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på tillatelse til tiltaket/ bruken i sameiets vedtekter. Det gjøres derfor oppmerksom på at det kan det komme krav fra sameiet og/ eller kommunen om tilbakeføring/ fjerning av tiltaket. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

**Oppvarming**

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet.

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

**Energimerking**

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

**Adgang til utleie**

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

**Radon**

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

**Regulering**

Eiendommen er regulert til småhusbebyggelse i følge bebyggelsesplan iht. reguleringsplan for Fuglenesåsen midt med planID 20060003, datert 11.05.2006. I følge kommunedelplanen skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

**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**

Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig.  
kr 1 446 438,- for 2025

## Andre opplysninger

### **Meglere 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.eiendomsmeidler1.no/om-oss/personvern](http://www.eiendomsmeidler1.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, værtpåkjenninger 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 boligselgerforsikringselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

### **Overtakelse**

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

### **Eier**

Lars Bjørkli og Maren Eidsmo

### **Heftelser og servitutter**

Festekontrakt - vilkår

Dagboknr.: 5523

Dato: 14.12.2006

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Tomteverdien er anslått til kr. 59 000,-

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering  
Dagboknr.: 881338  
Dato: 30.10.2008  
SNR: 2  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Grunn  
Sameiebrøk: 1 / 2

Grensejustering  
Dagboknr.: 1051328  
Dato: 15.12.2011

#### GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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.

#### Meglerns vederlag

Prosentprovisjon med 1,2 % 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 0,- 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 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS den 02-05-2026.

### 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 1m<sup>2</sup>.

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 02.05.2026  
Selgers egenerklæring, datert 23.04.2026  
Energjattest, datert 30.08.2021  
Bygningstegninger, datert 01.08.2007  
Ferdigattes, datert 30.11.2009  
Seksjonering, datert 29.20.2008  
Matrikkelrapport, datert 23.04.2026  
Grunnkart, datert 23.04.2026  
Målebrev, datert 23.05.2006  
Festekontrakt, datert 10.07.2006  
Kommuneplankart, datert 23.04.2026  
HELP Boligselgerforsikring

**Finansiering**

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

**Forsikring**

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

**Verdivurdering**

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

**Oppdragsansvarlig**

Fred Johansen  
Eiendomsmegler  
Telefon: 982 39 630  
E-post: fred.johansen@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**

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





# Plantegning



*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.*

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

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig  
Jenny Kummenejes vei 12 , 9602  
HAMMERFEST  
HAMMERFEST kommune  
# gnr. 22, bnr. 364, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m<sup>2</sup> BRA-i: 154 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 02.05.2026

Oppdragsnr.: 21852-1453

Eiendomsverdi ref nr: ZK6308

Autorisert foretak: Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ragnvald Berntsen



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

## Byggtakst as.

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

Våre takstmenn er sertifisert for oppdrag innen en rekke ulike fagområder.

Med lang erfaring innen bransjen går vi for å være best innenfor vårt felt, og med kunden i fokus garanterer vi gode resultater.

Vi kan tilby en gjennomgang av deres bolig for å finne tilstanden til boligen, om det er ved salg, eller behov for vedlikehold.



Rapportansvarlig

*Ragnvald Berntsen.*

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965



**NITO**



## 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 fuktøk.

### 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 byggeeregler

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 eksemplarframstilling 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-Verdi](#)).

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

## 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.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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.



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget etter vanlig byggeskikk og standard for oppføringstidspunktet. Når det gjelder varmeisolerings, vindspærresjikt og ventilasjon, vil disse egenskapene være svakere enn i bygg som oppfyller dagens krav. Huset fremstår med normal vedlikeholdt. Normal slitasje og aldring regnes som en naturlig tilstand og er derfor ikke beskrevet. Det er imidlertid registrert behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold. For mer informasjon henvises det til beskrivelser og vurderinger av de ulike bygningsdelene i rapporten.

### Tomannsbolig - Byggeår: 2008

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå samt fra veranda. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Plastbelagt stål takrenner og beslag med avrenning til bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt formpresset hovedytterdør, samt to malte balkongdører i tre og en enkel boddør i tre.

Boligen har flere takterrasser, både ved inngangspartiet over garasjen og uteboden, samt på loftet.

Verandaen er fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer i front, med utgang fra stue. Det er også markterrasser på ulike nivåer rundt boligen.

Utvendig trapp er oppført med impregnert materiale, og rekkverket er utført i malt furu.

Garasje og utvendig bod underetasje

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malingstapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/ i Soverom.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte formpressede lett dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har vaskeservant og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv samt malte plater på vegg. Vegghengt toalett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sentralstøvsuger

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av spengsteinsfylling.

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Det vurderes at boligens drencsystem er fra byggeår

Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen ligger i skrående terreng

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast

(PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig

vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsrør fra

byggeår

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

[Gå til side](#)

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall. Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan innebære helseisiko. Rekkverk eller annen sikring bør etableres på forstøtningsmurer i henhold til dagens krav for å forhindre fall og personskader.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

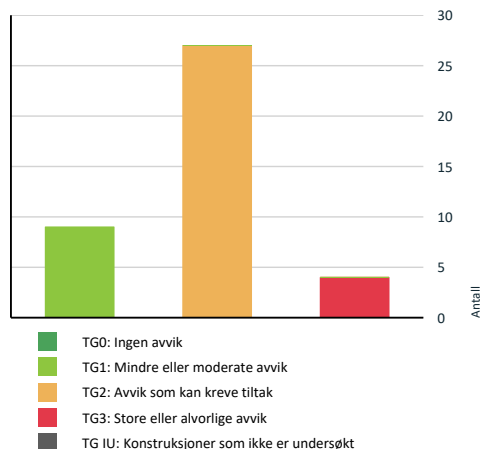
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det registreres utvendig forandringer samt mindre innvendig forandringer i romløsninger

Kjøper overtar ansvar og risiko.

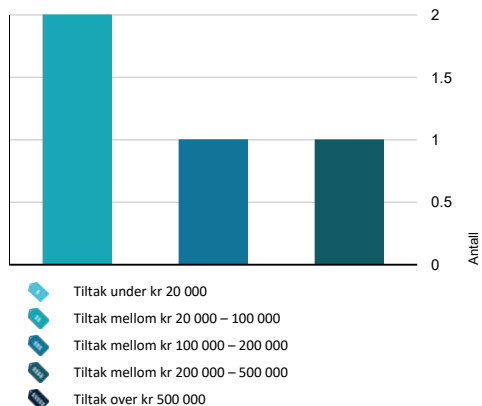
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. 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 takstrappen 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.

#### Tomannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter. Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er registrert dårlig fall på tekkingen, samt mofall, noe som medfører at vann ikke ledes til sluk eller nedløp. Fuktskader er observert i taket på kjøkkenet i 1. etasje, samt i kjellerboden. Det er avdekket feil montering av tekking mot vegg, spesielt i overgangen mellom vegg og taktekking på takterrassen. Råteskader er påvist i takkonstruksjonen over boden. Utvidet fuktmåling i stue, tak, viste ikke forhøyede fuktverdier, men fuktmerker ble avdekket i hull.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

###### Utvendig > Andre utvendige forhold

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Råte eller fuktmerker er observert i uteboden som følge av fukt. Det er også fuktmerker på bunnsvillen ved garasjeporten. Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

###### Innvendig > Pipe og ildsted

Det er avvik: Pipa har en mindre skade.

Det er registrert rust og vannmerker rundt ovnen og på ovnsrøret. Tekking rundt utvendig ovnsrør må utbedres for å forhindre fuktskader i takkonstruksjonen (stue).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

###### Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Det er avvik:

Røret er tett, og sentralstøvsugeren fungerer derfor ikke som forutsatt. Utbedring anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

###### Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

###### Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Stedvis registreres det ikke fagmessig montering av beslag.

###### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen muserpesse i nedre kant av konstruksjon. Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepener.

###### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Yttertak med redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef's byggedetaljblad. Manglende ventilert langs raft og i gav

###### Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer tar i karm. Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktoppbygg i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.

Det mangler beslag under og over vinduene, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

###### Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert fuktskader på enkelte dører. Dette kan medføre redusert funksjon og levetid for de berørte dørene, og utbedring bør vurderes.

###### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepener. Konstruksjonene har skjevheter.

###### Utvendig > Utvendige trapper

Det er avvik: Det er registrert skjevheter samt værslitte materialer på den utvendige trappen og rekkverket.

###### Innvendig > Overflater

Det er avvik: Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt skader. Det er skader i parkettgulvet. Fuktmerker er observert i stuetaket. Det er bom under enkelte fliser. Det er glipper mellom listverk og gulv.

###### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Det bemerkes at utførede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er betydelig knirk i trapp.

### ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er irr på rør.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert løs puss på muroverflater.

### ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Fallforhold er ikke besikket tilstrekkelig da det er bygd markterrasser rundt boligen

### ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert fuktskader i parketten, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i gulvet ved fuktmåling.

Kjøkkeninnredningen er ikke fagmessig montert.

Det er stedvis skader på innredningen.

Glideskinnen på kjøleskapet er defekt.

### ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det foreligger ikke dokumentasjon på fuktsikring for innebygd sisterner.

Ved befaring ble det observert manglende drensåpning/-siklemikk i underkant av den veggmonterte sisternen.

### ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

### ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

## Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentasjon på bruk av våtromsmaling på veggene. Overgangen mellom sokkelflis og vegger er heller ikke tilstrekkelig tettset med fugemasse, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i våtsonene.

### ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Det er manglende sokkelflis og dårlig avslutning mot vegg, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og vanskeliggjøre rengjøring. Det anbefales utbedring for å sikre tilfredsstillende utførelse og beskyttelse av konstruksjonen.

### ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2008

**Anvendelse**  
Boligformål.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Etablert verandaplatinger i bakkant av boligen

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

## UTVENDIG

### TE 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå samt fra veranda. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å fjerne mose og overvåke takets tilstand jevnlig.  
Vurder utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.  
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

### TE 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Plastbelagt stål takrenner og beslag med avrenning til bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis registreres det ikke fagmessig montering av beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør utføres fagmessig montering av beslag for å sikre korrekt funksjon og hindre vanninntrengning i konstruksjonen.  
Mangelfull montering kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### TE 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risiko for fukt- og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og fuktskader.

Det anbefales å montere musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### TE 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Yttertak med redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef's byggedetaljblad. Manglende ventilert langs raft og i gav

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen, spesielt langs raft og i gav, for å oppfylle anbefalingene i Sintef sitt byggedetaljblad.

Manglende eller utilstrekkelig ventilering kan føre til kondensering, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Videre bør avvik rundt gjennomføringer utbedres for å hindre fuktinntrengning.



Yttertak med redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef's byggedetaljblad.

Manglende ventilert langs raft og i gav!

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer tar i karm. Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.

Det mangler beslag under og over vinduene, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres utbedringer av vinduer som tar i karm, samt utbedring av sprekker og slitasje i karmene for å sikre korrekt funksjon og hindre videre forringelse.

Omrammingen bør tilpasses slik at den ikke står direkte mot beslaget, for å redusere risikoen for fuktopptrekk i kledningen og forlenget levetid på bygningsdelen.

Det bør monteres beslag under og over vinduene for å hindre inntrengning av fukt og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres. Manglende beslag under fare for fuktskader i konstruksjon

## Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt forpresset hovedytterdør, samt to malte balkongdører i tre og en enkel boddør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert fuktskader på enkelte dører. Dette kan medføre redusert funksjon og levetid for de berørte dørene, og utbedring bør vurderes.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring av dører med fuktskader og sprekker i trevirket, samt justering av dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere skader, redusert funksjon og forkortet levetid for dørene, samt økt risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen.



Værslitte karm og omramminger



Verandadør tar i karm



Fuktskader på hoveddør



Fuktskader på boddør

# Tilstandsrapport

## TE 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har flere takterrasser, både ved inngangspartiet over garasjen og uteboden, samt på loftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er registrert dårlig fall på tekkingen, samt motfall, noe som medfører at vann ikke ledes til sluk eller nedløp.

Fuktskader er observert i taket på kjøkkenet i 1. etasje, samt i kjellerboden.

Det er avdekket feil montering av tekking mot vegg, spesielt i overgangen mellom vegg og taktekking på takterrassen.

Råteskader er påvist i takkonstruksjonen over boden.

Utvidet fuktmåling i stue, tak, viste ikke forhøyede fuktverdier, men fuktmerker ble avdekket i hull.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Ny tekking må legges.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør etableres korrekt beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse, og tekkingen må utbedres for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk eller nedløp.

Fuktskader i taket på kjøkkenet og i kjellerboden må undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mer råte, sopp og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Manglende eller feil utført tetting og fall kan føre til vanninntrenging, med påfølgende risiko for omfattende skader på bygningskonstruksjonen og innneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvidet fuktmåling i stue tak uten funn av forhøyede fuktverdier, men fuktmerker registreres på dampspærre i stuetak fuktmerker ble avdekket i hull



Motfall



Feil montering av tekking mot vegg



Motfall

## TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Verandaen er fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer i front, med utgang fra stue. Det er også markterrasser på ulike nivåer rundt boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitt og oppsprukket trevirke for å sikre konstruksjonens levetid og sikkerhet. Skjevheter bør vurderes nærmere, da disse over tid kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert funksjonalitet.



Konstruksjonene har skjevheter.

## TE 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp er oppført med impregnert materiale, og rekkverket er utført i malt furu.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter samt værslitte materialer på den utvendige trappen og rekkverket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av skjevheter og utskifting eller vedlikehold av værslitte materialer på trapp og rekkverk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere forringelse, redusert sikkerhet og mulig personskaade ved bruk.



Det er registrert skjevheter samt værslitte materialer på den utvendige trappen og rekkverket.

## TE 3 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Garasje og utvendig bod underetasje

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

## • Det er avvik:

Råte eller fuktmerker er observert i uteboden som følge av fukt. Det er også fuktmerker på bunnsvillen ved garasjeporten. Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre råte- og fuktskader i uteboden og ved garasjeportens bunnsvill, samt undersøke og forbedre konstruksjonens fuktsikring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre utvikling av fukt- og råteskader, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og medføre kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sprekker i betonggulv



Skader på port



Råte i utvendig kledning

## INNSENDIG

### TE 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malingstapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt skader.

Det er skader i parkettgulvet.

Fuktmerker er observert i stuetaket.

Det er bom under enkelte fliser.

Det er glipper mellom listverk og gulv.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

# Tilstandsrapport

Overflater med slitasje og skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard.

Fuktmerker i stuetaket bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell årsak og forhindre videre fuktskader.

Bom under fliser kan medføre at fliser løsner eller sprekker, og bør utbedres for å unngå ytterligere skader.

Glipper mellom listverk og gulv bør tettes for å hindre trekk, støvansamling og redusert estetisk kvalitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og økte vedlikeholdskostnader oppstå over tid.



Skader i parkett



Fuktsvelling i takplater rundt ovn. Stue



Bom under fliser i gang



Glipper mellom gulv og listverk

### TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved fremtidig renovering.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke muligheten for møblering og legge begrensninger ved valg av gulvbelegg. Ujevnheter kan i noen tilfeller føre til redusert levetid på parkett eller laminat.

### TE 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipa og vedovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipa har en mindre skade.

# Tilstandsrapport

Det er registrert rust og vannmerker rundt ovnen og på ovnsrøret.  
Tekking rundt utvendig ovnsrør må utbedres for å forhindre fuktskader i takkonstruksjonen (stue).

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Pipa må pusses/behandles.

Tekking rundt utvendig ovnsrør bør utbedres for å hindre videre vanninntrengning og rustdannelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader i takkonstruksjonen og forverring av eksisterende skader på pipe og ovnsrør.

Ovn og pipe bør vurderes skiftet på grunn av rustskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Rustskader



Rennemerker rundt ovnsrør



Sprekk i ildfast stein

## 1 TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere tiltak for å redusere risiko for fukt- og kondensskader i utforede vegger under terrengnivå.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av råte, sopp og skader på bygningskonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader.

## 1 TO 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør utføres tiltak for å redusere eller eliminere knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming, liming eller annen utbedring. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan knirk forverres over tid og redusere bokomforten.

## 1 TO 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede lett dører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med slitasje for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.



Stedvis merker og mindre skader på dørblad

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

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

Noen fliser med bom bør følges opp og eventuelt utbedres dersom det oppstår sprekker eller løsner fliser, for å unngå ytterligere skade på overflater og underliggende konstruksjon.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Fallforholdene bør utbedres slik at alt vann ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Fliser med bom bør festes tilstrekkelig til underlaget for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membranløsningen er mangelfull eller har begrenset effekt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Udokumentert membran sjikt i gulv

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisteer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisteer, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisteer.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.  
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det foreligger ikke dokumentasjon på bruk av våtromsmaling på veggene. Overgangen mellom sokkelflis og vegger er heller ikke tilstrekkelig tettet med fugemasse, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i våtsonene.

##### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på bruk av våtromsmaling på veggene, og overgangen mellom sokkelflis og vegg bør tettes med egnet fugemasse.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilstrekkelig tetting er økt risiko for fuktskader i våtsonene, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner over tid.



Det foreligger ikke dokumentasjon på bruk av våtromsmaling på veggene. Overgangen mellom sokkelflis og vegger er heller ikke tilstrekkelig tettet med fugemasse, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i våtsonene.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er manglende sokkelflis og dårlig avslutning mot vegg, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader og vanskelige rengjøring. Det anbefales utbedring for å sikre tilfredsstillende utførelse og beskyttelse av konstruksjonen.

##### Konsekvens/tiltak

###### Tiltak:

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør monteres sokkelflis og utføres en bedre avslutning mot vegg for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og forenkle rengjøring.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen og det kan oppstå problemer med vedlikehold og hygiene.



Manglende sokkelflis og dårlig avslutning mot vegg

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes utskifting av membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og utførelsen er ukjent.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



Udokumentert membran sjikt i gulv

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har vaskeservant og opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstill: 2026

Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktskader i parketten, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i gulvet ved fuktmåling.

Kjøkkeninnredningen er ikke fagmessig montert.

Det er stedvis skader på innredningen.

Glideskinnen på kjøleskapet er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør foretas utbedring av fuktskader i parketten og skader på kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for følgeskader.

Fagmessig montering av kjøkkeninnredningen bør utføres for å sikre funksjon og levetid, samt unngå ytterligere skader eller feil.

Defekt glideskinne på kjøleskapet bør repareres eller skiftes ut for å sikre korrekt bruk og forhindre ytterligere skade på innredningen.



Fuktsvellinger i benkevengen ved oppvaskmaskinen



Fuktskader i benkplate



Løs overflate film



Fuktskader i parkett

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETTRUM

### TO 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv samt malte plater på vegg.

Vegghengt toalett.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på fuksikring for innebygd sisterner.

Ved befaring ble det observert manglende drengs åpning/-siklemikk i underkant av den veggmonterte sisternen.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på fuksikring for innebygd sisterner.

Det anbefales å etablere drengs åpning eller tilsvarende løsning i underkant av veggmontert sisterner for å synliggjøre eventuelle lekkasjer.

Manglende dokumentasjon og dreneringsløsning medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og fukskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner over tid.



Ved befaring ble det observert manglende drengs åpning/-siklemikk i underkant av den veggmonterte sisternen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Vannrør må skiftes.

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold av vannledningene.

Irr på rør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan indikere begynnende korrosjon eller lekkasje, noe som kan føre til vannskader eller redusert levetid på anlegget.



Irr på tilkobling kolbe.



Mangelfull merking i skap

# Tilstandsrapport

### TE 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TE 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TE 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

### TE 3 Andre installasjoner

#### Beskrivelse

Sentralstøvsuger

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Røret er tett, og sentralstøvsugeren fungerer derfor ikke som forutsatt. Utbedring anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røret bør renses eller repareres slik at sentralstøvsugeren fungerer som forutsatt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil anlegget ikke kunne benyttes, og det kan oppstå ytterligere skader eller behov for mer omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Røret er tett, og sentralstøvsugeren fungerer derfor ikke som forutsatt. Utbedring anbefales.

### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008 Kjøkkenlyset fungerer ikke.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Gagama har montert elbil lader i garasjen**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ja**  
**Samsvarerklæring er fremlagt**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Siden eier opplyser at kjøkkenlyset ikke fungerer, anbefales det å kontrollere det elektriske anlegget. Utbedringer må påregnes.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Samsvarerklæring på elbillader

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengesteinsfylling.

### REG-2 Fuksikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Det vurderes at boligens drencsystem er fra byggeår

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført drenering, og tilstanden bør vurderes nærmere.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på drencsystemet er økt risiko for redusert funksjon, som kan føre til fuktinntrengning i kjeller eller underetasje.

### REG-2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og økt vedlikeholdsbehov.

# Tilstandsrapport



Løspuss må utbedres

## TC 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng

### Vurdering av avvik:

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

Fallforhold er ikke besiktet tilstrekkelig da det er bygd markterrasser rundt boligen

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av fallforholdene rundt boligen, spesielt der markterrasser er etablert, for å avdekke eventuelle risikoer for vannansamling mot grunnmuren.

Mangelfullt fall kan føre til at overflatevann ledes mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

## TC 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløpsrør fra byggeår

## 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 bygningsakknyndige 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 byggtakst forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall. Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivarettatt, noe som kan innebære helsefare. Rekkverk eller annen sikring bør etableres på forstøtningsmurer i henhold til dagens krav for å forhindre fall og personskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Rekkverk for lavt



Manglende rekkverk



Manglende rekkverk

# 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

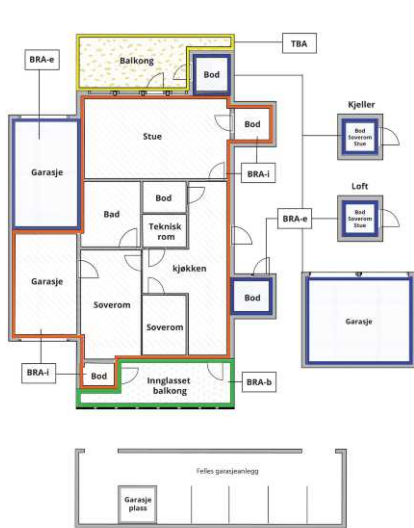
## Hva er måleverdig areal?

Areal er 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 garasjelekk 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasse, åpne balkonger og åpne 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 måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	18			18	10	4	22
Etasje	71			71	7		71
Underetasje	65			65	81		65
Kjeller		35		35			35
<b>SUM</b>	<b>154</b>	<b>35</b>			<b>98</b>	<b>4</b>	<b>193</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, trapperom		
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, trapperom		
Underetasje	Trapperom, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, entré		
Kjeller		Bod, garasje	

## Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det registreres utvendig forandringer samt mindre innvendig forandringer i romløsninger. Kjøper overtar ansvar og risiko.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

*Kommentar:* Ingen åpenbare ulovligheter registrert

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Ragnvald Berntsen Lars Bjørkli	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	22	364		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Jenny Kummenejes vei 12

#### Hjemmelshaver

Bjørkli Lars, Eidsmo Maren, Hammerfest  
Kommune

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært, naturskjønt og barnevennlig boligområde i Fuglenesåsen, ca. 2 km. utenfor Hammerfest sentrum. Området er perfekt for barnefamilier da eiendommen ligger i en blindvei med lite trafikk. Det er nært til butikk, barnehage, skole og busstopp. Gåavstand til idrettshall og ridehall, fjellet/marka i umiddelbar nærhet.

I området bor det hovedsakelig småbarnsfamilier, med barn i alderen 0-16 år.

Til Hammerfest alpinbakke, preparerte skiløyper og flotte turløyper er det ca. 4 min. med bil/buss.

Fuglenes som ligger ca. 2 km ifra, har en liten lokal næringsvirksomhet med bl.a. pizza restauranter, kjøttbutikk, jakt- og fritidsbutikk, kjøreskole, solarium og dagligvarehandel/post.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

#### Om tomten

584 m<sup>2</sup> Arealkilde: Tomteareal i følge eiendomsverdi.no. Ubekreftet utskrift. Tomteareal dekker felleseies samlede areal  
Avrettet singel foran inngangsparti samt bod og garasje. Terrasser over garasje samt opparbeidet impregneret terrasse på eiendommen. Øvrige deler av eiendommen framstår som naturtomt.  
Parkering på eiendommen.

#### Tinglyste/andre forhold

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

Bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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 slitasje: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Maren Eidsmo

Lars Bjørkli

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

## Jenny Kummenejes Vei 12 9602 Hammerfest

5603-22/364/0/2



# 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?

• **Ja**

Fuktinnsig i utebod og garasje. Tidligere eiere har byttet til drenerende masser utenfor. Det er likevel fukt i utebod. I enkelte tilfeller kan det forekomme fuktinnsig i garasje.

Det er en pågående drypplekkasje mellom piperør og isoleringsrør. Årsaken er ukjent, men det er nærliggende å tro at slitasje på papp under terrasse i 3. etg kan være en medvirkende årsak.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**



**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier har bemerket i sitt egenerklærings skjema at det er byttet til dreneringsmasser utenfor garasje og utebod. Årstall er uklart, så tilfeldig årstall er påført over.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Utenfor garasje og utebod

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

• **Ja**

Fuktskader på gulv i området rundt pipe i 2. etg, grunnet ansamling av drypping som stammer fra piperør.

Fuktskade på gulv i 1. etg grunnet vannsøl. Ikke sammenheng med overnevnte.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Den ene baderomsviften på bad har sluttet å fungere. Ukjent årsak.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Ja**

Drypplekasje mellom piperør og isoleringsrør. Dette har ført til rust på pipe og slitasje på lakk i deler av piperøret.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Området B4 er under reguleringsprosess. Planprogram er sendt ut på høring og vi er varslet om dette.

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?

• **Ja**

Takstrappert utført av Mester Nord i forbindelse med forrige eierbytte.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Det forekommer fukt i garasjen og utebod.

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

• **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**



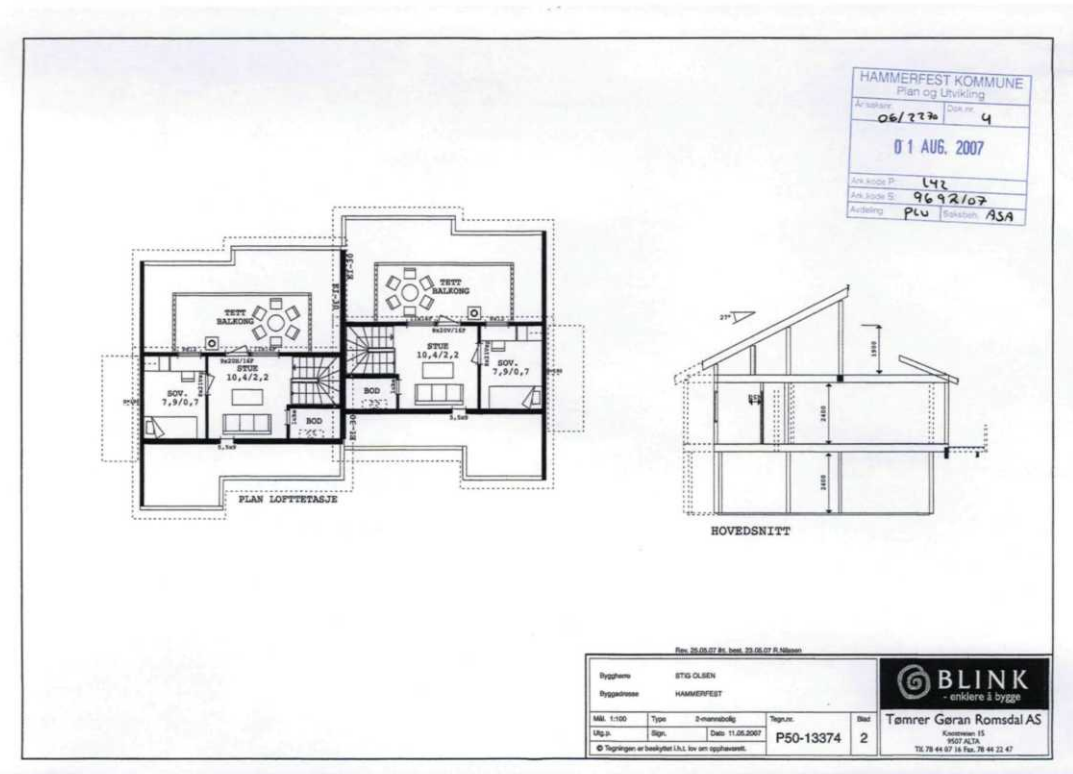
## Bolig selges med boligselgerforsikring

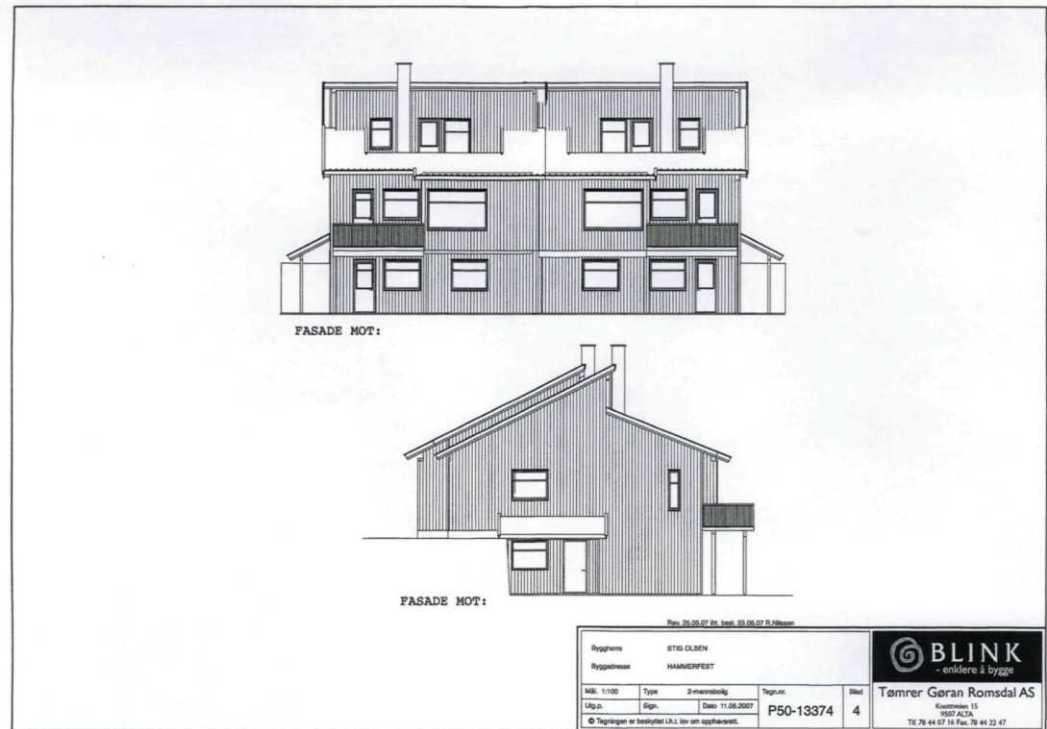
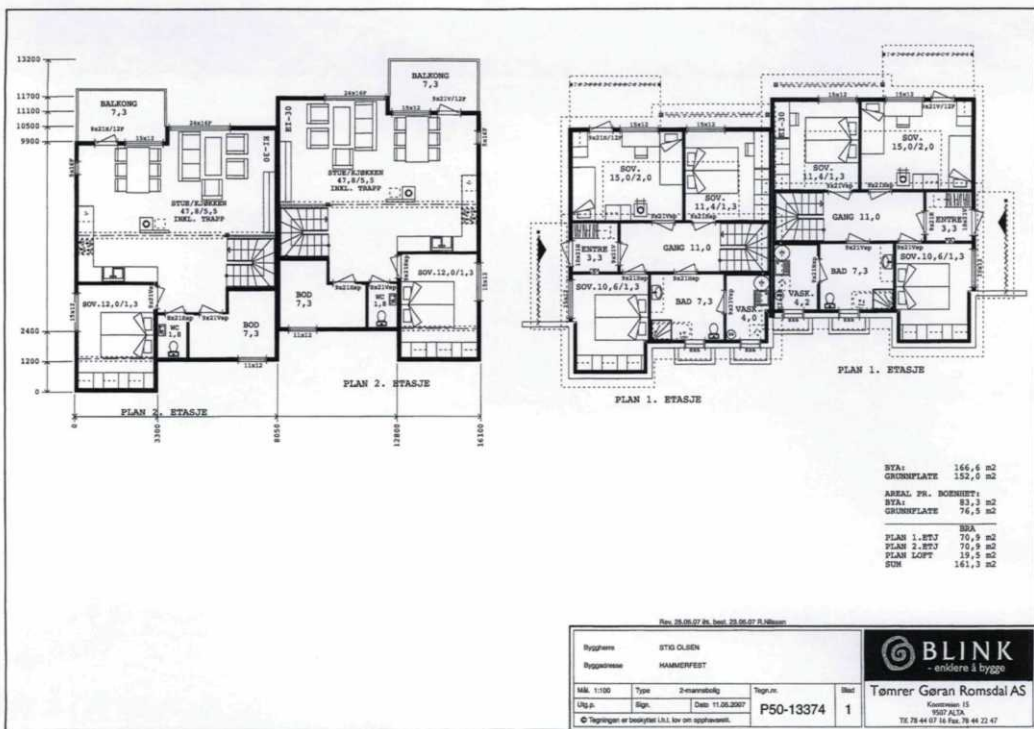
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

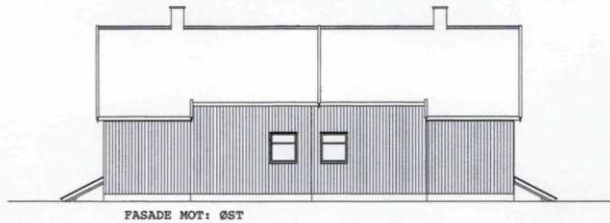
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

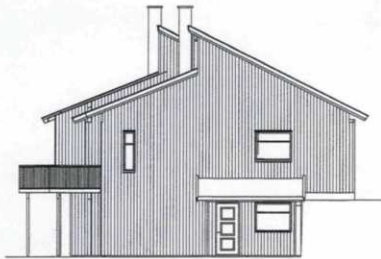
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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







FASADE MOT: ØST



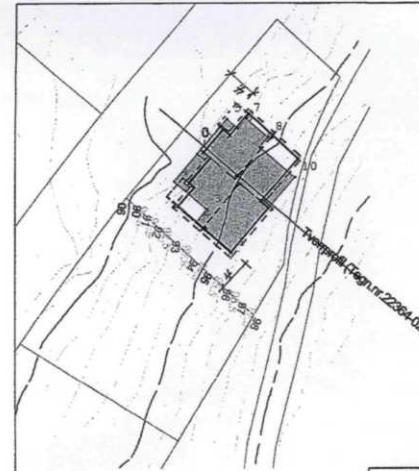
FASADE MOT: SYD

Plan: 25.05.07 PL, best: 23.05.07 P1/tilsett

Byggherre	STIG OLSEN		
Byggherrens	HAMMERFEST		
MÅL 1:100	Type	3-mannsbolig	Region
Utgiv:	Dato	11.06.2007	P50-13374
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.			3

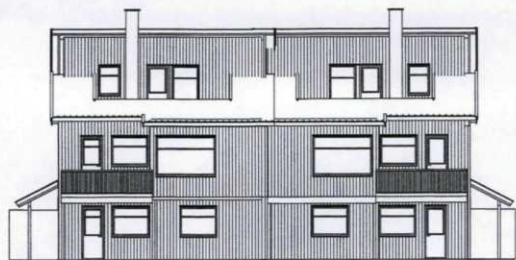
**BLINK**  
- erldere i bygge

**Tømmer Geran Romsdal AS**  
Kommune 15  
9507 ALTA  
TE 78 44 07 16 Fax: 78 44 22 47

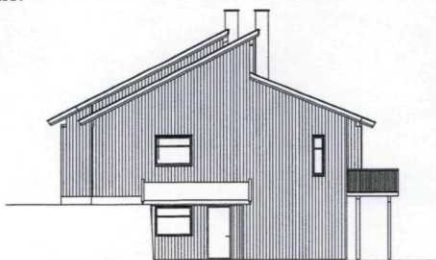


Point Number	N-Coordinate	E-Coordinate
1	1 413 288,851	-44 262,585
2	1 413 293,014	-44 267,472
3	1 413 294,841	-44 265,916
4	1 413 298,764	-44 270,521
5	1 413 307,442	-44 263,129
6	1 413 306,145	-44 261,606
7	1 413 307,516	-44 260,439
8	1 413 304,889	-44 257,356
9	1 413 303,519	-44 258,523
10	1 413 299,356	-44 253,636

<b>GeoFinmark.no</b> survey team Bjørn Wirkolas vei 15, 9510 Alta TE 78 43 53 48, smapost@geofinmark.no		<b>Prosjektert plassering av byggetiltak</b>  Ansvarlig sektor: <b>Knut Emil Thomassen</b> Kommune <b>Hammerfest</b>	
Navn: <b>Stig Olsen</b> Grnr.:22 Grn.:364 For.: Adresse: Utv.: <b>PEKjellmann</b>		Murkronehøyde =	
Dato: <b>5/11-2006</b>		M = 1 : <b>1:500</b>	Vert. M = 1 : Tegning nr.: <b>22364-01</b>




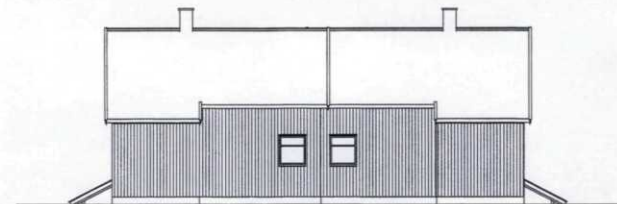
FASADE MOT:



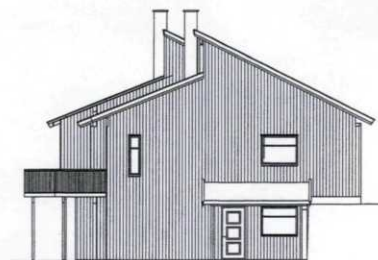
FASADE MOT:

Rev. 25.05.07 2x, best. 23.05.07 P.Hjølsem

Byggherre		STIG OLSEN		 - enklere å bygge
Byggadresse		HAMMERFEST		
MÅL 1:100	Type	2-mannsbolegg	Tege.no	<b>Tømrer Gøran Romsdal AS</b> Kjøpmann 15 5057 ALTA Tlf 78 44 67 16 Fax 78 44 22 47
Utgiv.	Sign.	Dato 11.08.2007	P50-13374	
© Tegningene er beskyttet ULL for rett opphavsett.				4




FASADE MOT: ØST



FASADE MOT: SYD

Rev. 25.05.07 2x, best. 23.05.07 P.Hjølsem

Byggherre		STIG OLSEN		 - enklere å bygge
Byggadresse		HAMMERFEST		
MÅL 1:100	Type	2-mannsbolegg	Tege.no	<b>Tømrer Gøran Romsdal AS</b> Kjøpmann 15 5057 ALTA Tlf 78 44 67 16 Fax 78 44 22 47
Utgiv.	Sign.	Dato 11.08.2007	P50-13374	
© Tegningene er beskyttet ULL for rett opphavsett.				3



Knut Emil Thomassen  
Betongveien 1  
9515 ALTA

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Dato:  
2007/19- 16245/2009 Ingve Are Mortensen 30.11.2009

### FERDIGATTEST

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

Byggested: Jenny Kummenejes vei 10 og 12 Gnr/Bnr: 22/364  
Tiltakshaver: Stig Olsen Adresse: Jenny Kummenejes vei 12,  
9600 Hammerfest  
Ansvarlig søker: Knut Emil Thomassen Adresse: Betongveien 1,  
9515 Alta  
Tiltakets art: Tomannsbolig Bruksareal:

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker datert 21.9.2009.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2007/19.

Hammerfest kommune

Bjame Hammervoll  
bygningssjef

Ingve Are Mortensen  
ingeniør

Besøksadresse Postadresse Telefon Bankkonto - kommunen Org.nr. E-post  
Serviceorget Telefaks Bankkonto - skatt Internett  
Åpningstid:



Kommune  
**Hammerfest**  
0

**MÅLEBREV**  uten grensejustering  
med grensejustering  
J.nr.  
Målebrev nr.  
**031/152**  
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.

**Målebrev over**

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	22	364	
Bruksnavn/adresse			
Areal	590.4		m <sup>2</sup>

**Delingsloven § 4-2 første ledd**

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende foretning**

Dato for foretningen	19.5.2006		
Rekvirent	Hammerfest kommune	Gnr.	Bnr.
		22	2
Bestyrer	Egil Ramberg		
Foretning	Kart- og delingsforetning over en parsell av gnr.22, bnr.2.		

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift
Hammerfest	23.05.2006	<i>Egil Ramberg</i>



**GAB**

Registreringsstempel

**Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)**

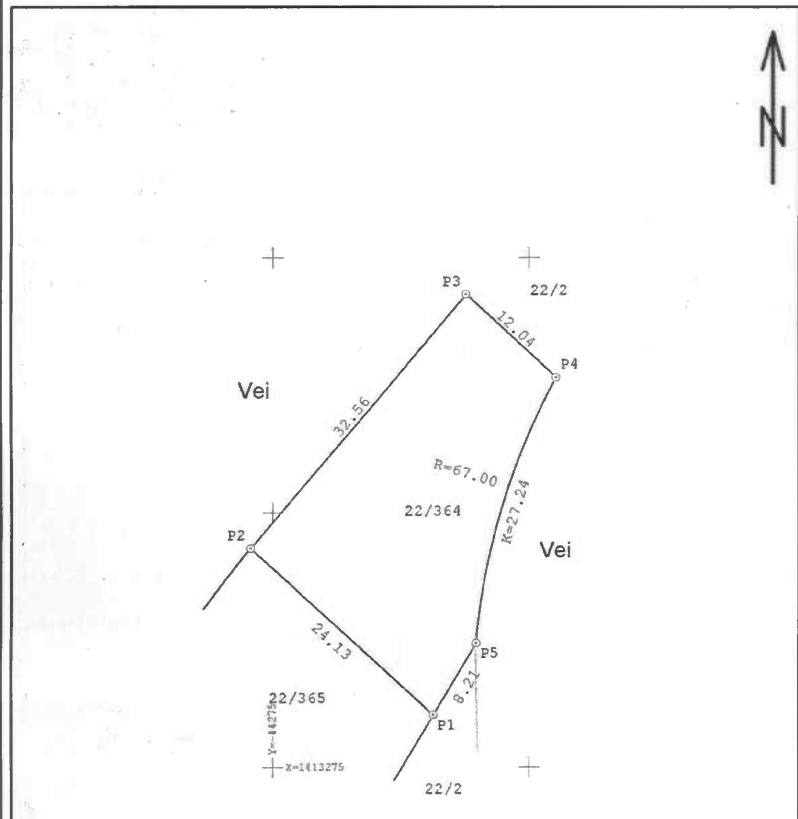
Dagbokstempel  
**TINGLYST**  
**21. JUNI 2006**  
**HAMMERFEST TINGBET**  
**DAGBOK NR. 2494**  
*Pott avskrift: D.S. Leira*

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

Gnr 22 Bnr 364 Festenr  
Representasjonspunkt  
X 1413301 Y -44262  
Kartblad GG295-05-33-2 Landsnett  
Målestokk 1: 500 Areal 590.4 m<sup>2</sup>

**MÅLEBREVKART**

Jnr  
Målebrev nummer



Punkt	Funktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
P1	Off. godkj. grensemerke (generelt)	1413280.14	-44259.40	24.13	
P2	Off. godkj. grensemerke (generelt)	1413296.49	-44277.15	32.56	
P3	Off. godkj. grensemerke (generelt)	1413321.42	-44256.20	12.04	
P4	Off. godkj. grensemerke (generelt)	1413313.27	-44247.34	27.43	67.00
P5	Off. godkj. grensemerke (generelt)	1413287.18	-44255.18	8.21	

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	16.02.2009	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.01.2026	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

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

### Forretninger

Bruksliffelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Ann. ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	22/364, 22/364/0/1, 22/364/0/2
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	22/364, 22/364/0/1, 22/364/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	16.02.2009			22/364, 22/364/0/1, 22/364/0/2
Seksjonering	16.02.2009			

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
	Fester (F) 1/2	Jenny Kummenejes vei 12 9602 HAMMERFEST	Bosatt (B)
	Fester (F) 1/2	Jenny Kummenejes vei 12 9602 HAMMERFEST	Bosatt (B)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jenny Kummenejes vei 12	H0101	22/364/0/2	185	7	1	2	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Jenny Kummenejes vei 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9602 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	303 Tåkeheimen	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300029554		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	30.11.2009

### 1: Bygning 300029554: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 30.11.2009

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	372
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	372
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	372
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsetningsstillatelse	02.08.2007	09.12.2008	
Midlertidig brukstillatelse	09.12.2008	24.06.2009	
Ferdigattest	30.11.2009	07.08.2010	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jenny Kummenejes vei 12	H0101	22/364/0/2	185	7	1	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	40	0	40	0	0	0
H02	0	142	0	142	0	0	0
H01	2	142	0	142	0	0	0
U01	0	48	0	48	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 22/364

Bruksnavn		Beregnet areal	583,7
Etablert dato	13.06.2006	Historisk oppgitt areal	590,4
Oppdatert dato	24.03.2026	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:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7844523.36	377550.99	0	Ja	583,7	

Retureres til:  
Hammerfest kommune  
Plan og utvikling  
Pb 1224

Fødselsnr./Org.nr.:  
11026735132  
Ref.nr.

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- Oppdeling i eierseksjoner  
 Reseksjonering

9616 Hammerfest  
Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
2004	Hammerfest kommune	22	364		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
	Stig Olsen	<del>1/2</del> 1/4
	Ingeborg Nyvoll Olsen	<del>1/2</del>

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-eggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-eggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-eggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-eggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	1	G	13				25				37			
2	B	1	G	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.


Sum tellere: 2 = nevner: 2

**4. Supplerende tekst** <sup>7)</sup>

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten navnet på endringen bestå i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



Doknr: 881338 Tinglyst: 30.10.2008  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato: 10/10-08 Partenes underskrift:  / Ingeborg Nyvoll Olsen

Rettt kopi bekreftef  
Runhild Larsen



### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samekseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

### 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

### 7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Hammerfest 10.10.08		
Hammerfest 10.10.08		

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 2 av 3

### 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering<sup>8)</sup>

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller  
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

### 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- Befaring er foretatt  
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt<sup>9)</sup>  
 Tillatelsen er inntatt nedenfor  
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	kommune
22	364			
Sted og dato				Stempel og underskrift
Hjefst 29/10-2008				

### Noter:

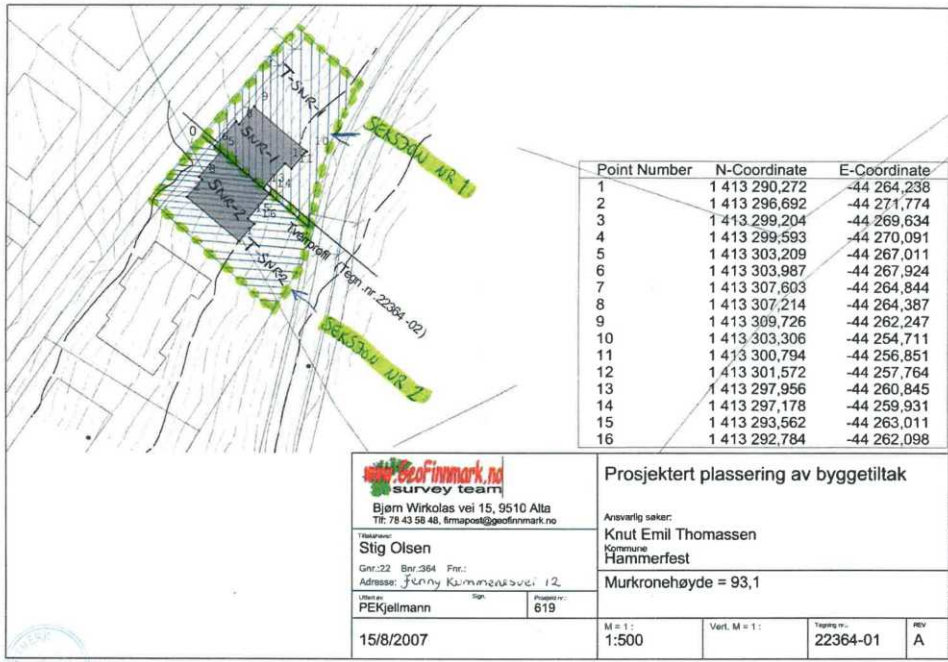
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for Ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samlesekseksjon bolig, SN=samlesekseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenpart.

Dato | Partenes underskrift

10/10-08 / Ingeborg N. Olsen

SF-0217-1 03.2008 SignForm AS www.signform.no

Side 3 av 3



**GeoFinmark.no**  
 survey team  
 Bjørn Wirkolas vei 15, 9510 Alla  
 Tlf: 78 43 58 48, firmapost@geofinmark.no

Stig Olsen  
 Gnr:22 Bnr:364 Fnr:  
 Adresse: Jenny Kammensvei 12

Utlevet av: PEKjellmann  
 Prosjekt nr: 619

15/8/2007

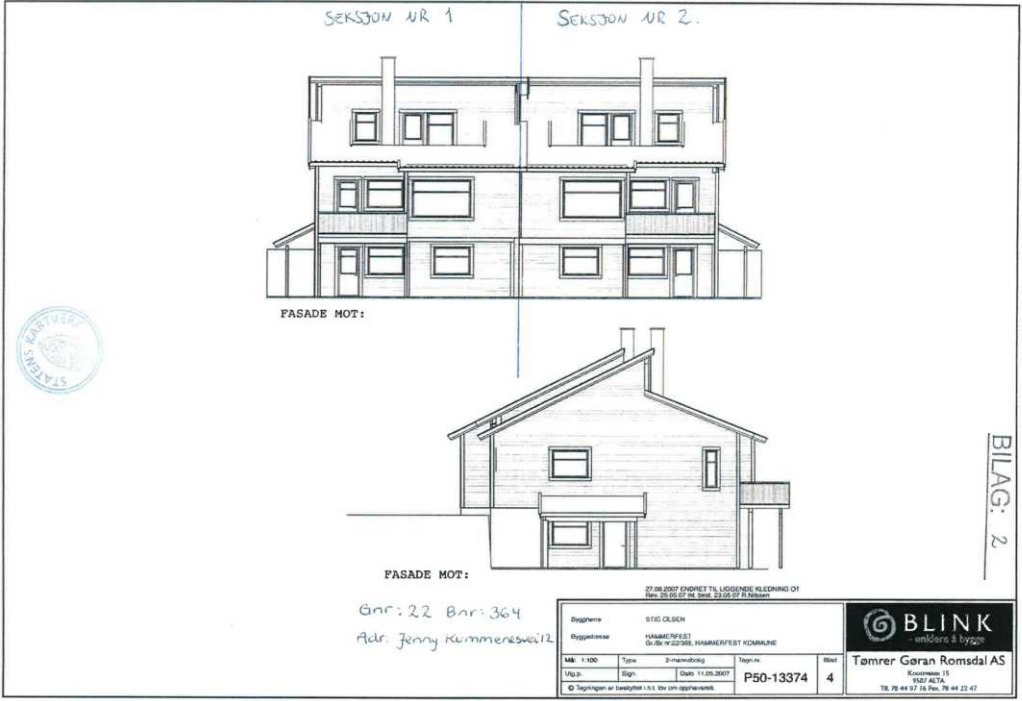
Prosjektet plassering av byggetiltak

Ansvarlig søker:  
 Knut Emil Thomassen  
 Kjønnvare  
 Hammerfest

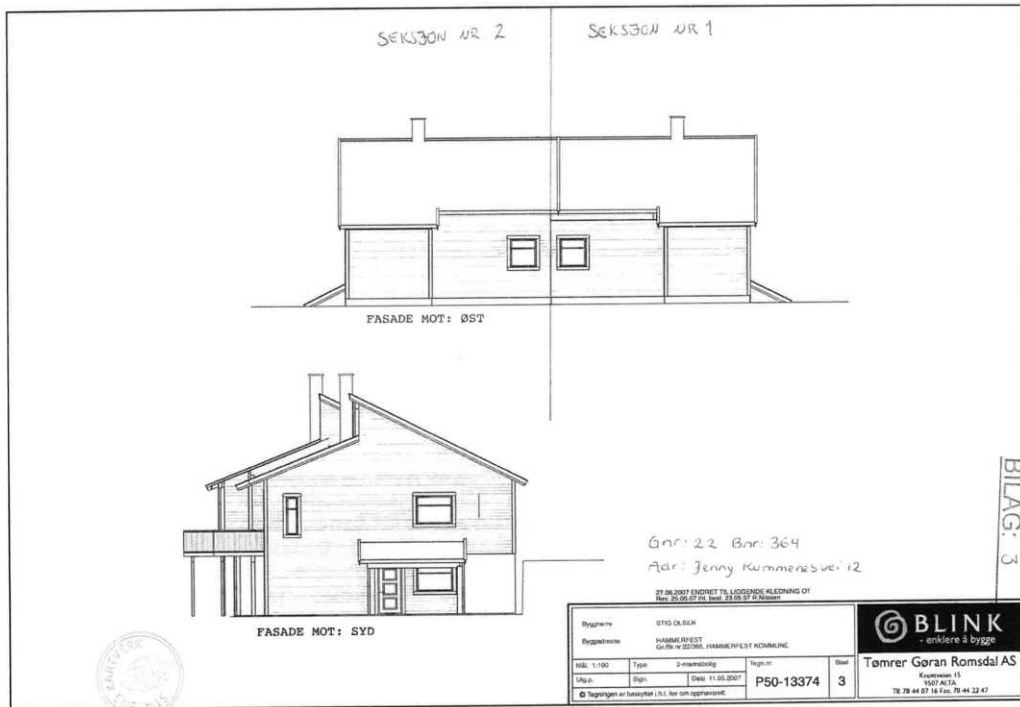
Murkron høyde = 93,1

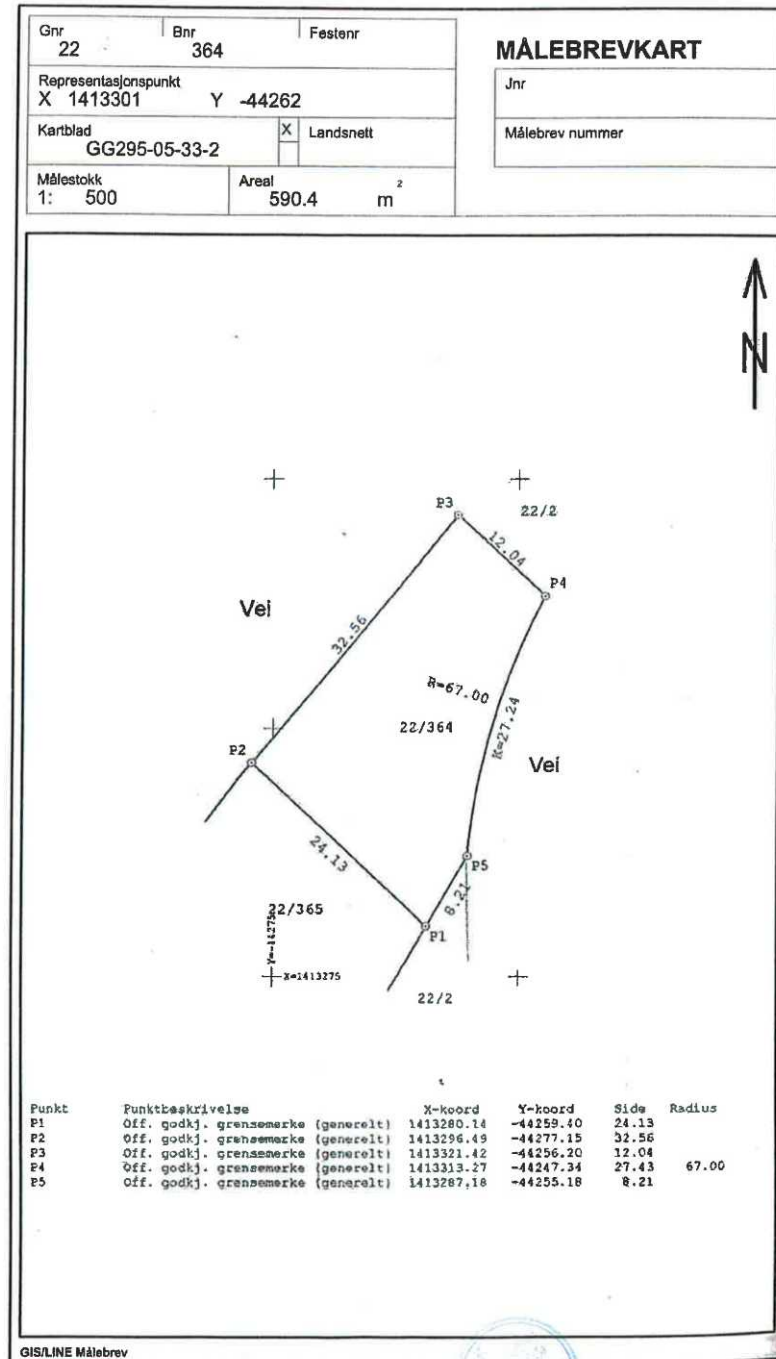
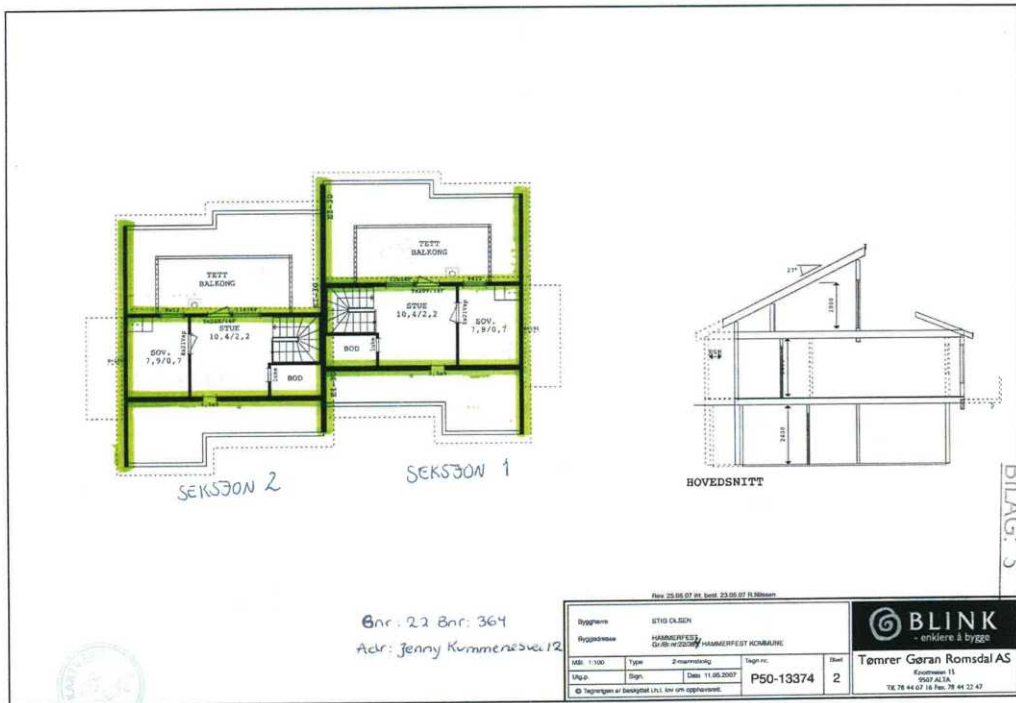
M = 1: 1:500  
 Vert. M = 1:  
 Tegning nr.: 22364-01  
 REV: A

BILAG: 1



BILAG: 2





**Notat**

<b>Vår ref</b>	<b>Deres ref:</b>	<b>Saksbehandler</b>	<b>Dato</b>
2008/1062-6/044		Svanhild Moen 78 40 25 02 svanhild.moen@hammerfest.kommune.no	02.04.2008

Til:  
Sissel Nilsen

**Fullmakt**

Hammerfest kommune ved ordføreren gir herved følgende fullmakt i forbindelse med tinglysning av målebrev, festekontrakter, arbeider etter delingsloven, seksjonering, salg av festetomter og skjøter:

Bygningssjef Bjarne Hammervoll, personnr. [redacted] gis fullmakt til å underskrive de dokumenter som er opplistet i fullmakten.

Bygningssjefen vil hele tiden kunne viderelegere denne fullmakten videre og dette gjelder for tiden:

Sissel Nilsen personnr. [redacted]

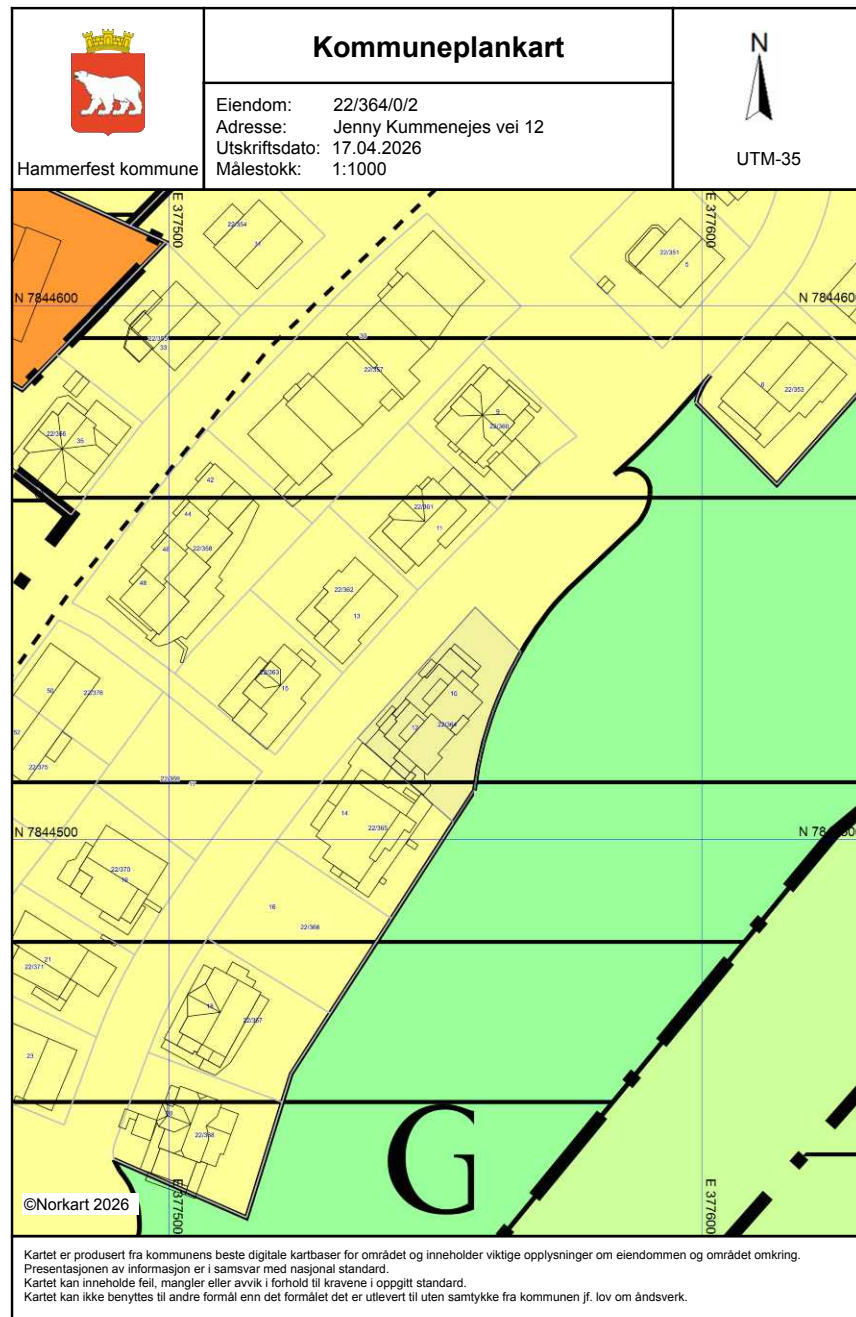
Det utarbeides egen fullmakt mellom bygningssjefen og de som blir gitt slik fullmakt.

Hammerfest 01.04.2008

*Kristine Jøstads Bock*  
Kristine Jøstads Bock  
Ordfører




**Rett kopi bekreftes**  
Sign.: *[Signature]*  
**SERVISKONTORET  
HAMMERFEST KOMMUNE**







## Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2):  
 Boligbebyggelse - nåværende  
 Andre typer bebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)  
 Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsliv  
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)  
 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane o.l.  
 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)  
 Sikringsonegrense  
 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008  
 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nåværende

 Påskriftområdenavn

Retneres til

TINGLYST  
14. DES. 2006

Festekontrakt

HAMMERFEST TINGRETT  
DAGBOKNR.: 5523

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Underfestenr
2004	Hammerfest		22	364	
Beskaffenhet					
<input type="checkbox"/> 1 Bebygd <sup>1)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd					
Hva skal grunnen brukes til?					
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretn./kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					

2. Bortfestes av		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
964830533	Hammerfest kommune	1/1

3. Til		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
110267	Olsen Stig	1/1

4. Festeavgift pr år	
Kr	821,00

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften 3)		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet		
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:		

7. Supplerende tekst 4)
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester.
Tomteverdien er anslått til kr 59.000,00 og er inkludert i kjøpesummen
 Doknr: 5523 Tinglyst: 14.12.2006 Emb: 083 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht tomtefesteloven (§ 12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
------	---------------------------	-----------------------

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	<input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter 30 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.		
	<input type="checkbox"/> I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	<input type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. <b>NB!</b> Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for pant-havere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Uliggifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglarprovisjon).		
Twister etc	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sied Hammerfest	Dato 10.07.2006
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Hammerfest kommune
	Trude S. Eriksen
	Konsulent
Sied Hammerfest	Dato 10.07.2006
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Stig Olsen

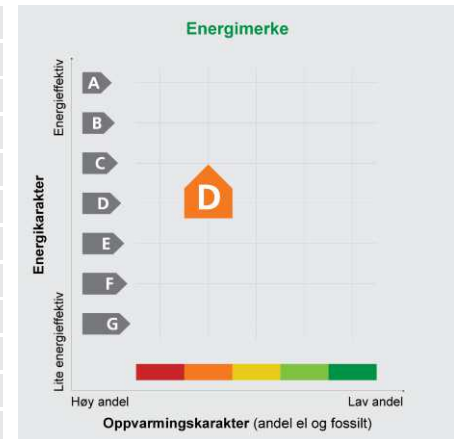
Nr 445 Sam 9 Stammer Brekem AS Oslo 11 1007

Side 2 av 2

## ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Jenny Kummenejes vei 12
Postnr	9600
Sted	Hammerfest
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	22
Bnr.	364
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1305014
Dato	30.08.2021
Innmeldt av	Håkon Eidem



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig vertikal delt  
**Byggeår:** 2007  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 156  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Ved  
**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken  
**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jenny Kummenejes vei 12  
Postnr/Sted: 9600 Hammerfest  
Leilighetsnummer:  
Bolignr:  
Dato: 30.08.2021 14:34:51  
Energimerkenummer: A2021-1305014  
Ansvarlig for energiattesten:  
Energimerking er utført av: Håkon Eidem

Gnr: 22  
Bnr: 364  
Seksjonsnr: 2  
Festenr:  
Bygnnr:

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energitgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### Brukertiltak

#### Tips 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.

#### Tips 2: 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.

**Tips 3: 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. Monter 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.

**Tips 4: 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.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 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.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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.

**Tips 9: 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.

**Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

# 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler **1**



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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig o.l. 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

## 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.

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 grunnnet 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.

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260059 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630

Jenny Kummenejes vei 12, 9602 Hammerfest.

Gnr. 22, Bnr. 364, Snr. 2, 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 besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 4260059

Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.05.2026

Fred Johansen  
Eiendomsmegler

982 39 630  
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest  
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest