

Velkommen til

Breilia 57, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Breilia 57
9603 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1955
BRA/BRA-i	152 / 152 m²
Soverom	3

Energimerke 

Eiendomsmegler1 ønsker velkommen til Breilia 57! Dette er en eldre og innholdsrik enebolig. Her er hybel i kjelleren (ikke bruksendret), her er en flott utsikt og koselig hage. Her er bad i alle etasjer og her er 3 soverom på loftet.

Boligen ligger i et etablert boligområde i Breilia, her er kort vei til skoler, barnehage, friarealer, butikk og busstopp. Vil du spasere inn til sentrum så er du bare ca. 10/15 minutter unna. Boligen ligger solrikt til med en fantastisk utsikt over bebyggelse og fjell rundt Storvannet.

Selve boligen har behov for noe oppgradering men kan fint bebos med det samme. Hybelen i kjeller er oppgradert de seneste år, så den kan være et godt bidrag til familie økonomien.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Breilia 57, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 163, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 195 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 77 500,-

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

Sum omkostninger kr 78 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 25 442,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 152 m²
BRA totalt: 152 m²
TBA: 30 m²
GUA: 154.00 m²
ALH: 2.00 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på tomt. Øvrig parkering langs vei gjøres iht. gjeldende bestemmelser.

Tomt
Tomtestørrelse er 349 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er ukjent byggegrunn. Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Boligen står i skrående terreng. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomten er opparbeidet med plen og forstøtningsmurer i front, delvis inngjerdet og skrånende. Tomteforholdene er ikke undersøkt nærmere på grunn av snøforhold.

Det gjøres oppmerksom på at halvparten av tilbygd entre overstiger tomtegrensa over på kommunal grunn. Det foreligger ikke skriftlige eller tinglyste avtaler vedr. forholdet.

Byggeår
1955 for enebolig og 1961 for utvidelse stue ifølge kommunen. Ukjent oppføringsår for tilbygg.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 49 m²: Trapperom, bod, vaskerom, bad, gang, kjøkken, stue, soverom.

1. etasje
BRA-i 62 m²: Vindfang, 2 trapperom, bad, stue, kjøkken.

2. etasje
BRA-i 41 m²: Trapperom, bad, 3 soverom.

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 bygningsgodkjente tegninger.

I kjelleretasjen gjelder dette:
- Hybelkjøkken og bad etablert i brenselrom (søknadspliktig).
- Soverom hybel etablert i badstue. Tiltaket er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men pga. vindu og lysforhold regnes ikke soverommet som godkjent.
- Stue hybel er etablert i disponibelt rom (søknadspliktig).

I 1. etasje gjelder dette:
- Etablert bad i deler av kjøkken.
- Spiskammers innlemmet i badet (søknadspliktig).
- Balkong utvidet (søknadspliktig).
- Tilbygget entré (søknadspliktig).

På loft gjelder dette:
- Tørkerom innlemmet i et av soverommene (søknadspliktig).
- Samme soverom inndelt i to soverom.

Fasademessig gjelder dette:
- Et vindu byttet ut med ytterdør i kjelleretasjen (søknadspliktig).

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

Standard
Boligen fremstår med gjennomgående lav standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Badet har renoveringsbehov og er ikke beskrevet.

Bad, loft:
Eldre bad med belegg på gulv og trepanel på vegg. Innredet med servant, badekar og toalett.

Bad, kjeller:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar. Det er naturlig ventilering.

Vaskerom, kjeller:
Eldre vaskerom med betongvegger og gulv. Vaskekar og rørføringee til vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Innvendig i utleiedel er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendig i hovedel er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte, glatte dører samt profilerte dører. Dørene har varierende alder og tilstand. Innvendig har boligen malte formpressede profilert dører.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Rom Under Terreng:
Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 52.

Krypkjeller:
Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv under inngangsparti.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral:
Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer. Skruersikringer fra byggeår på vegg samt mindre sikringskap i kjeller gang.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Kjellerdøren tar i karmen. Det er fuktskader i hovedytterdøren.
- Balkonger og terrasser: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.
- Andre utvendige forhold: Det er tegn til fuktskader i taket.
Boden har dårlig tetthet og høy slitasje som følge av manglende vedlikehold de siste årene. Skjulte skader kan ikke utelukkes.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Forstøtningsmurer: Manglende rekkverk ved inngangspartiet på boligen. Skjevheter er registrert i hagegjerdemuren, og det må påregnes at den underliggende muren også har skjevheter.
På grunn av snøforholdene ble det kun foretatt begrenset visuell kontroll av muren. Kontroll ble utført der muren var tilgjengelig, hovedsakelig ved inngangspartiet og synlige deler av hagegjerdemuren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente samt skader.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendige trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad, kjeller: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er registrert ujevnheter i underlaget under vinylbelegget. Dette kan påvirke gulvets utseende og bruksegenskaper, og bør utbedres for å sikre et jevnt
og stabilt underlag. Det er påvist skader på innredning. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken, 1. etg: Det er registrert skader i benkeplater samt fuktsvellinger. Løse kantlister og misfarging av overflater etter røyking på kjøkkenet er observert. Det er stedvis manglende foringer. Eldre kjøkkenvifte som fungerer, men har begrenset gjenværende funksjonstid.
- Kjøkken, kjeller: Åpninger er observert i skjøtene på kitchenboard. Det er registrert fuktsvelling i benkeplaten samt på benkevangen.
- Vannledninger: Det er stedvis eldre og dårlig festede rør, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller skader. Tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende feste og funksjon. Det er manglende merking av nye rør i rør-systemet. Det er irr på rør.
- Ventilasjon: Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.
- Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Det er enkelte knekte takstein.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvise lekkasjer.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen. Undertaket er misfarget.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Oljetank: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Det foreligger krav om sanering av oljetank.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Større avvik i høyde registrert.
- Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan
over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Bad, loft: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Skader og materialbruk tilsier at rommet ikke er tett. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det ble målt etter fukt fra kott der veggen er åpen uten funn.
- Bad, 1. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.
- Vaskerom, kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger og gulv rundt våtrommet består av betong. Rommet ble fuktsøkt.
- Avløpsrør: Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

Tilleggskommentar: Ingen kjente utover det som beskrives i tilstandsrapport fra februar 2026.
Lamper i vinduer, frittstående kjøleskap medfølger ikke handelen. Vaskemaskin/tørketrommel på vaskerom medfølger da leieboer og benytter denne, men de blir byttet ut til andre modeller.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Eldre stål takrenner og beslag fra byggeår med avrenning til bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre fra byggeår.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Dører:
Bygningen har malt formpresset hovedytterdør, malt balkongdør i tre og kjellerdør med finer overflate.

Balkonger og terrasser:
Balkong med utgang fra stue er bygget opp av trykkimpregnerte bjelker og dekke. Det er en markterrasse ved inngang til kjeller. Rekkverket består av både stående og liggende elementer.

Andre utvendige forhold:
Utvendig kald bod oppført i tilknytning til inngangspartiet.

Beliggenhet
Bygget ligger i et sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde i Breilia/Sætergamdalen i Hammerfest kommune, med flott utsikt over Storvannet. Vannet ligger meget naturskjønt til og boligen har kort gangavstand til Nissenskogen og Storvannet camping, der sistnevnte blant annet byr på tennisbane. Det er også kort vei til Hammerfest stadion med både fotball- og friidrettsbane.

Bygget har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud. I nærområdet ligger det lekeplass, skøytebane, lysløype, volleyballbane og badeplass m.m.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Spar, Coop Mega og Extra Bryggen. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Nissensenteret og de øvrige handlegatene i Hammerfest sentrum, som innehar et variert utvalg med bl.a. bank, apotek, helsekost, mote, interiør, vinmonopol, kafeer, restaurant etc.

Nærmeste Buss holdeplass er Sætergamdalen og ligger ca. 100 meter fra boligen ned i bakken. Eiendommen har gangavstand til Baksalen barneskole og er det kort vei til Breilia ungdomsskole. Kommunen har videregående og høy skoletilbud, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomst
Kjør fra sentrum av Hammerfest mot Fuglenes, ta opp til høyre i Skolebakken (ved Hauan brua). Ta opp til venstre i Breilia, følg nummereringen. Boligen ligger på høyre hånd og er rød av farge.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt innflytningstillatelse for bolig datert 14.09.1955. Det foreligger byggegodkjente tegninger for utvidelse av stue fra 1961. Det foreligger ikke ferdigattest i kommunes arkiv. Tiltakene er oppført før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det er oppført nytt inngangsparti på boligens øvre side, og oppført delvis over tomtegrensa. Det foreligger ingen dokumentasjon på tilbygget, og oppføringsår kan ikke verifiseres. Tilbygget er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Vedovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er en innvendig oljetank i stål av ukjent alder. Oljetank opplyses å være sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

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

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

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

Adgang til utleie
Det er to bruksenheter i boligen. Boligen er registrert med boenhet i underetasje og 1. etasje, men arealet i kjeller er ikke godkjent av kommunen, Det gis ingen garanti for at bruksendring vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet som er i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er uregulert, men avsatt til boligbebyggelse iht. kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 702 333,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 809 330,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Sara Michell Rirud, Ann Hege Rirud, Linn-Anett Rirud, Unn Rikke Sjursen Rirud og Ane Mathilde Sjursen Rirud

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1394
Dato: 19.05.1954
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,9 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 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 05-03-2026 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 05.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 05.03.2026
Energiattest, datert 13.03.2026
Bygningstegninger, datert 1955 og 1961
Innflytningstillatelse, datert 14.09.1955
Matrikkelrapport, datert 17.02.2026
Målebrev, datert 08.08.1960
Grunnkart, datert 17.02.2026
Kommuneplan, datert 17.02.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

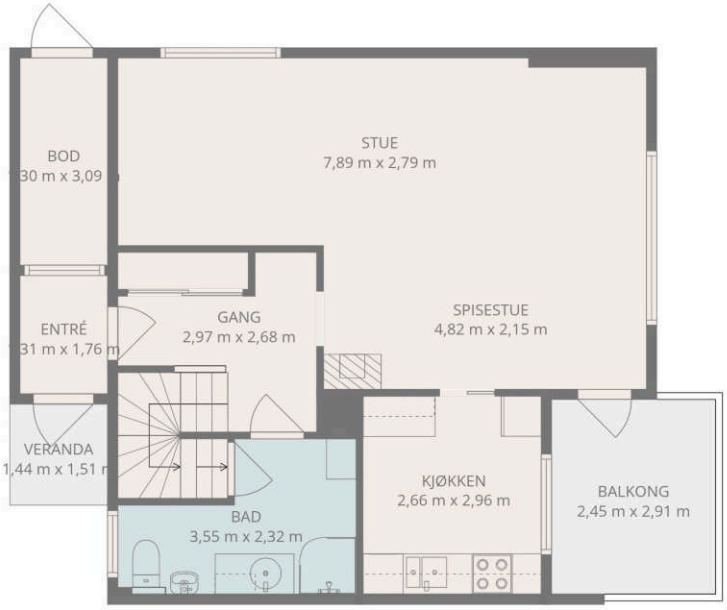




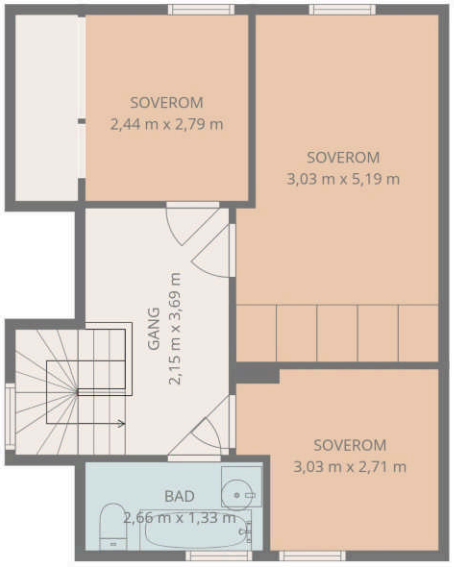




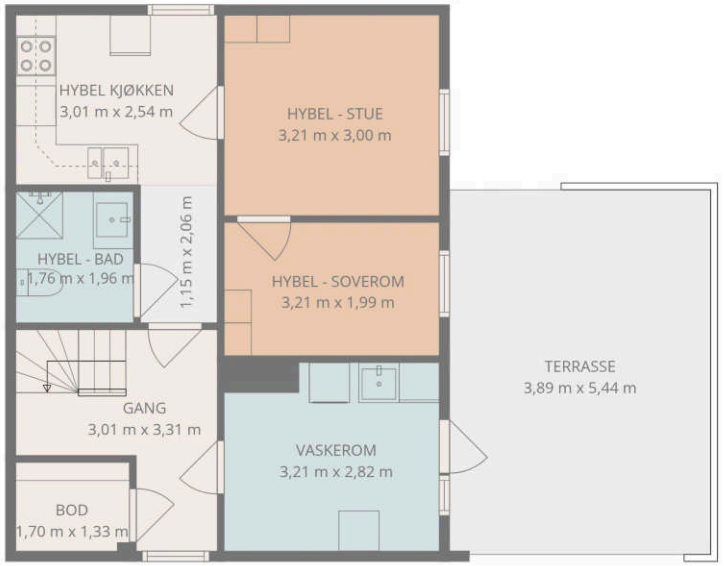
Plantegning



2. etasje



3. etasje



1. etasje

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 23, bnr. 163

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1413 **Referansenummer:** JZ2089

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

Byggtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

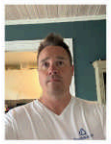
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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
Uavhengig Takstingeniør
ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no
476 68 965

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

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

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

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.
Boligen framstår med manglende vedlikehold stedvis i nyere tid. Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke. Det ble registrert og avdekket behov for flere bygningsmessige strakstiltak, utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.
Eldre stål takrenner og beslag fra byggeår med avrenning til bakkenivå.
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass
Bygningen har malt formpresset hovedytterdør, malt balkongdør i tre og kjellerdør med finer overflate.
Balkong med utgang fra stue er bygget opp av trykkimpregnerte bjelker og dekke. Det er en markterrasse ved inngang til kjeller.
Rekkverket består av både stående og liggende elementer.
Utvendig kald bod oppført i tilknytning til inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat,fliser og belegg. Veggene har tapet,malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 52.
Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv under inngangsparti
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte, glatte dører samt profilerte dører.
Dørene har varierende alder og tilstand.
Innvendig har boligen malte formpressede profilert dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Eldre bad med belegg på gulv og trepanel på vegg.
Innredet med servant, badekar og toalett
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det ble målt etter fukt fra kott der veggen er åpen uten funn.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt
Eldre vaskerom med betongvegger og gulv.
Vaskekar og rørføringee til vaskemaskin
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger og gulv rundt våtrommet består av betong.
Rommet ble fuktsøkt

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitvarer
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer.
Skruersikringer fra byggeår på vegg samt mindre sikringskap i kjeller gang

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra
oppføringsåret til boligen.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein
Boligen står i skrående terreng

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er en innvendig oljetank i stål av ukjent alder.

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

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og åpninger i henhold til dagens forskriftskrav, samt montere håndløper i innvendig trappeløp og etablere nødvendig sikring på forstøtningsmurer.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og vurdere tiltak for radonsikring, da manglende radonsperre og målinger gir økt helserisiko.

Røykvarslerutstyr må kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å tilfredsstille gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling ved brann.

Rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller forskriftskrav, for å sikre trygg evakuering ved nødsituasjoner.

Eiendommens beliggenhet i ras- eller skredutsatt område bør følges opp med ytterligere vurderinger og eventuelle sikringstiltak, for å redusere risiko for skade på personer og bygning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	152 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m²
Totalpris	3 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

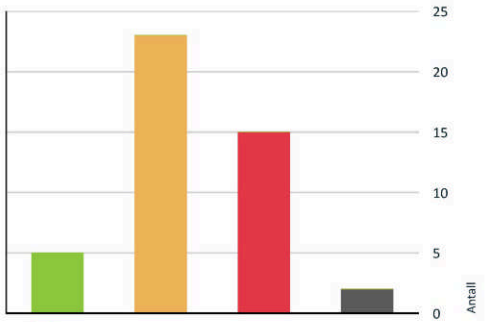
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke framlagt ferdigattest på
oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningen.

Sammendrag av boligens tilstand

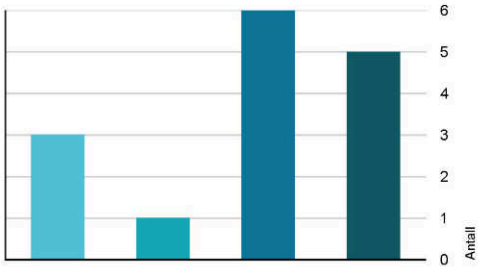
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 takstrapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er enkelte knekte taksten.

På bakgrunn av alder bør det påregnes at taktekkingen har redusert gjenværende funksjonstid, spesielt rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone.

Det er målt høye fuktverdier rundt pipe, noe som er tegn på utettheter i taktekking eller beslag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er målt forhøyede fuktverdier rundt pipen, noe som indikerer svakheter og utettheter, spesielt i området rundt takgjennomføringen.
Skader på renner er registrert. Takrennene er utette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
Undertaket er misfarget.

Råteskader er registrert på vindskiene.
Det er målt høye fuktverdier rundt pipen.
Ising langs raft er et tegn på dårlig eller begrenset lufting, eller for høyt varmetap fra underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Det er avvik:

De eldste vinduene har en alder som medfører økt risiko for svakheter og behov for utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i gulvet på kjøkken under etasjen er målt til over 30 mm i samme rom.
Avvik i stue i 1. etasje er målt til over 30 mm.
Avvik på loftsoverom er målt til over 50 mm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.
Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det ble målt etter fukt flere steder i underetasjen, og alle målte områder viste forhøyede fuktverdier.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Loft > Bad > Generell Gå til side

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

Skader og materialbruk tilsier at rommet ikke er tett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Våtrommet er fra byggeåret og tilfredsstiller ikke krav til tetthet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitte materialer samt spikre som er skutt for langt inn i panelet er observert. Dette kan øke risikoen for fuktskader i panelen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utglidning av innvendige foringer registreres flere steder.
Det er stedvis motfall på beslag.
Omrammingen står ned mot beslag under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.

Utvendig > Dører Gå til side

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

Kjellerdøren tar i karmen.
Det er fuktskader i hovedytterdøren.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

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

Det er manglende utvendig vedlikehold.
Utglidning av rekkverk fra husveggen tyder på at dekket har seget ned i front.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Det er tegn til fuktskader i taket.
Boden har dårlig tetthet og høy slitasje som følge av manglende vedlikehold de siste årene.
Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente samt skader

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ovner og trekk forhold er ikke undersøkt

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Det er stedvis eldre og dårlig festede rør, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller skader. Tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende feste og funksjon.
Det er manglende merking av nye rør i rør-systemet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Manglende rekkverk ved inngangspartiet på boligen.

Skjevheter er registrert i hagegjerdemuren, og det må påregnes at den underliggende muren også har skjevheter.

På grunn av snøforholdene ble det kun foretatt begrenset visuell kontroll av muren. Kontroll ble utført der muren var tilgjengelig, hovedsakelig ved inngangspartiet og synlige deler av hagegjerdemuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Det er registrert skader i benkeplater samt fuktsvellinger.
Løse kantlister og misfarging av overflater etter røyking på kjøkkenet er observert.
Det er stedvis manglende foringer.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Eldre kjøkkenvifte som fungerer, men har begrenset gjenværende funksjonstid.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert ujevnheter i underlaget under vinylbelegget. Dette kan påvirke gulvets utseende og bruksegenskaper, og bør utbedres for å sikre et jevnt og stabilt underlag.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Mindre svellinger er registrert på innredningen. Det anbefales å montere dusjforheng for å hindre ytterligere skader.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Åpninger er observert i skjøtene på kitchen board.
Det er registrert fuktsvelling i benkeplaten samt på benkevangen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Renovert utleiedel. Alt nytt blandt anna kjøkken og bad.
2017	Modernisering	Utvendig overflate behandling.
2007	Modernisering	Ny vindu på loft.
2006	Modernisering	Ny luft til luft varmepumpe
2006	Modernisering	Større oppgradering innvendig. Varmekabler med steinfliser i yttergang, nytt kjøkken samt ny gulv,stue og kjøkken. Samt overflate behandling av vegger og tak.
2006	Modernisering	Ny støttemur mot storvannet.
2003	Modernisering	Etablert ny veranda i første etasje og i underetasjen
2000	Modernisering	Etablert utebod

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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 taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er enkelte knekte taksten.

På bakgrunn av alder bør det påregnes at taktekkingen har redusert gjenværende funksjonstid, spesielt rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone.

Det er målt høye fuktverdier rundt pipe, noe som er tegn på utettheter i taktekking eller beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Knekte takstein må skiftes.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone.

Knekte takstein bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og underliggende konstruksjoner.

Redusert gjenværende funksjonstid på taktekking og undertak medfører økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen.

Utskifting eller utbedring av lekkasjer må utføres for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Nedløp og beslag

Eldre stål takrenner og beslag fra byggeår med avrenning til bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er målt forhøyede fuktverdier rundt pipen, noe som indikerer svakheter og utettheter, spesielt i området rundt takgjennomføringen.
Skader på renner er registrert. Takrennene er utette.

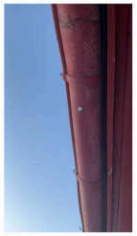
Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Utskiftning og montering av nye beslag rundt pipe må utføres for å hindre videre fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen.

Utbedring av takrenner og nedløp bør gjennomføres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann, og for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Det bør også monteres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier og snøfangere på taket, for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav fra byggeåret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Lekkasje fra takrenner

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD
Norsk takst

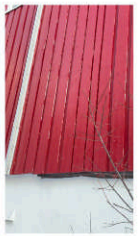
Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitte materialer samt spikre som er skutt for langt inn i panelet er observert. Dette kan øke risikoen for fuktskader i panelen.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt spikre som er skutt for langt inn i panelet bør utbedres, og råteskadet kledning bør skiftes ut.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.



Værslitt materialer samt spikrer som er skutt for langt inn og fare for fuktskader i panel

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Råteskader er registrert på vindskiene.
Det er målt høye fuktverdier rundt pipen.
Ising langs raft er et tegn på dårlig eller begrenset lufting, eller for høyt varmetap fra underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

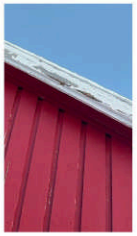
Råteskader på vindskiene og høye fuktverdier rundt pipen må utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekkelse av takkonstruksjonen.

Det bør også etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen for å redusere fuktbelastning og hindre fremtidige råteskader.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere konstruksjonsskader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råteskader i vindskier.



Høye fuktverdier mååles rundt pipe



Tegn til ising i møne

TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

De eldste vinduene har en alder som medfører økt risiko for svakheter og behov for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Komplett utskiftning av enkelte vinduer må påregnes.

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduer bør utbedres for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende lufting.

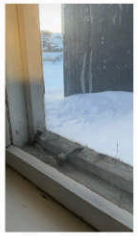
Eldre vinduer har økt risiko for svakheter og bør vurderes for utskiftning for å redusere risiko for varmetap, trekk og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport



Eldre kobblet glass stedvis med tegn til råteskader

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utglidning av innvendige foringer registreres flere steder.
Det er stedvis motfall på beslag.
Omrammingen står ned mot beslag under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utbedring av utglidende innvendige foringer og rettes opp motfall på beslag for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Omrammingen bør tilpasses slik at den ikke står direkte ned mot beslag, for å redusere risikoen for fuktopptrekk i kledningen og forlenge levetiden til bygningsdelen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for fuktskader, redusert funksjon og forkortet levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Værslitte karmer og rammer.



Utglidning av innvendig foringer registeres flere steder.



Mot fall på beslag

TG 2 Dører

Bygningen har malt formpresset hovedytterdør, malt balkongdør i tre og kjellerdør med finer overflate.

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

Kjellerdøren tar i karmen.
Det er fuktskader i hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

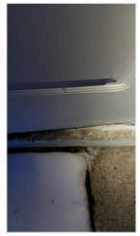
Kjellerdøren bør justeres slik at den ikke tar i karmen, for å unngå ytterligere slitasje og funksjonssvikt.

Fuktskader i hovedytterdøren bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling, redusert isolasjonsevne og risiko for råte i dør og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fuktskader på verandadør



Manglende beslag under dør



Fuktskader ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue er bygget opp av trykkimpregnerte bjelker og dekke. Det er en markterrasse ved inngang til kjeller.
Rekkverket består av både stående og liggende elementer.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er manglende utvendig vedlikehold.
Utglidning av rekkverk fra husveggen tyder på at dekket har seget ned i front.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør utføres nødvendig utvendig vedlikehold og utbedring av skjevheter samt sikre rekkverket mot videre utglidning.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert sikkerhet, økt risiko for følgeskader på konstruksjonen og forkortet levetid på terrasse og rekkverk.

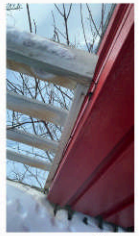
Tilstandsrapport



Skjevheter i rekverk.



Værslitt matriale



Utglidning av rekkverk fra husveggen er et tegn på at dekket har seget ned i front.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig kald bod oppført i tilknytning til inngangspartiet.

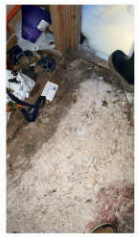
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tegn til fuktskader i taket.
Boden har dårlig tetthet og høy slitasje som følge av manglende vedlikehold de siste årene.
Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at boden enten utbedres for å forhindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere fukt- og råteskader, samt mulige skjulte skader som kan medføre høyere utbedringskostnader på sikt.



Boden viser tegn til dårlig tetthet og høy slitasje på grunn av manglende vedlikehold de siste årene. Skjulte skader kan ikke utelukkes.



Tegn til fuktskader i tak

INNVENDIG

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - utleiedel

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

Årstall: 2018

TG 2 Overflater

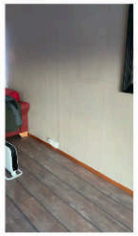
Innvendig er det gulv av laminat,fliser og belegg. Veggene har tapet,malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater.

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

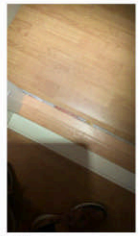
Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente samt skader

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med slitasje og skader bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse oppstå, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.



Ujevnheter i vegg overflater



Kuvinger stedvis i laminat skjøter



Stedvis manglende listverk

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

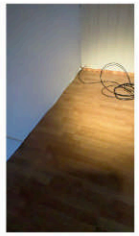
Avvik i gulvet på kjøkken under etasjen er målt til over 30 mm i samme rom.
Avvik i stue i 1. etasje er målt til over 30 mm.
Avvik på loftsoverom er målt til over 50 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og utfordringer ved fremtidig bruk eller renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skjevheter i gulv måles

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ovner og trekk forhold er ikke undersøkt

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing.
Det anbefales å få gjennomført en kontroll av ovner og trekkforhold, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller dårlig trekk i ildstedet.
Utbedringer må påregnes dersom det avdekkes feil eller mangler. Stedlig feiervesen bør kontaktes vedrørende
registrering om tilstand/feiing.
Utbedringer kan ikke utelukkes på eldre piper påregnes.



Overflate avvik rundt piperør

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 52.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det ble målt etter fukt flere steder i underetasjen, og alle målte områder viste forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
• Påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblematikken.

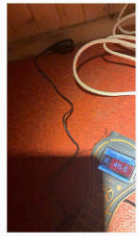
Tiltak for å utbedre årsak til fukt og eventuelle råteskader må iverksettes for å unngå videre skadeutvikling, muggvekst og forringelse av konstruksjonen.

Høyt fuktnivå gir økt risiko for råte, mugg og sopp, noe som kan medføre helseskader og redusert levetid på bygningsdelene.

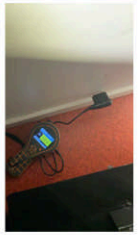
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høye fuktverdier måles ved hulltaking



Høye fultverdier måles i oppforede gulv i kjeller.



Forhøyede fuktverdier måles i vegg under trapperom

TG IU Krypkjeller

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv under inngangsparti

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere.

Manglende tilgang og inspeksjon medfører usikkerhet om eventuelle fukt- og råteskader, noe som kan føre til skjulte skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Regelmessig kontroll anbefales for å redusere risikoen for omfattende skader og kostnader.

TG 2 Innvendige trapper

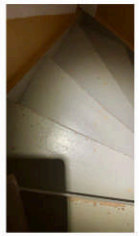
Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Trappen bør vedlikeholdes eller utbedres for å redusere slitasje og sikre trygg bruk.
Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fall eller skader.



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

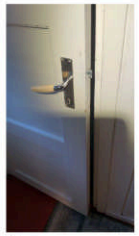
TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører samt profilerte dører.
Dørene har varierende alder og tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørenes tilstand.



Stedvis eldre dører som tar i karm

TG 1 Innvendige dører - utleie

Innvendig har boligen malte formpressede profilert dører.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Eldre bad med belegg på gulv og trepanel på vegg.
Innredet med servant, badekar og toalett

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

Skader og materialbruk tilsier at rommet ikke er tett.

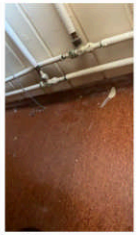
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon etter dagens krav.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

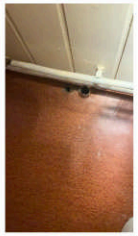
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skader på belegg



Veggoverflater som ikke tåler fukt



Hull i belegg

LOFT > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det ble målt etter fukt fra kott der veggen er åpen uten funn.

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Det måles ikke fukt i knevegg mot bad

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

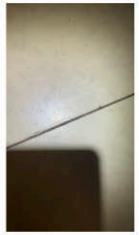
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

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

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende dokumentasjon og eldre utførelse medfører risiko for skjulte skader, lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Åpninger/sprekk i belegg



Skader på belegg



Skader i veggoverflater

1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: Under 20 000



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

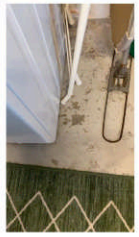
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt
Eldre vaskerom med betongvegger og gulv.
Vaskekar og rørføringee til vaskemaskin

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

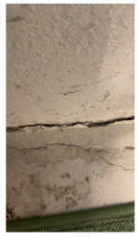
Våtrommet er fra byggeåret og tilfredsstiller ikke krav til tetthet.

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

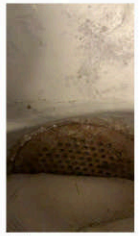
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



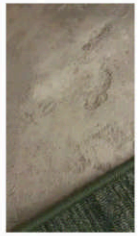
Stedvis overflate avflassing



Sprekker i overgang mellom vegg og gulv



Manglende tettesjikt rundt sluk



Betongskader

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger og gulv rundt våtrommet består av betong.
Rommet ble fuktsøkt

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Høye fuktverdier ble målt i naborom

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

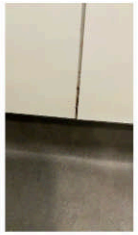
Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av skadede plater.
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader på baderomsplater og utskifting eller fuktbeskyttelse av uegnede materialer i våtsonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre fuktskader, råte og mulige følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.



Fuktskader på endene av platene.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

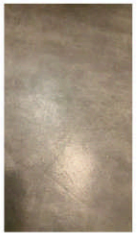
Det er registrert ujevnheter i underlaget under vinylbelegget. Dette kan påvirke gulvets utseende og bruksegenskaper, og bør utbedres for å sikre et jevnt og stabilt underlag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen bør holdes under observasjon.

Ujevnheter i underlaget under belegget bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og levetid på gulvbelegget. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, skader på belegget og økt risiko for fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



Ujevnheter i belegg overflate

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Plastsluk med belegg

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Mindre svellinger er registrert på innredningen. Det anbefales å montere dusjforheng for å hindre ytterligere skader.

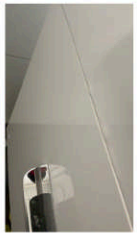
Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør utføres lokal utbedring av innredningen, samt montering av dusjforheng for å hindre ytterligere fuktskader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid og føre til behov for mer omfattende utskifting av innredningen.

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport



Mindre svellinger

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på overflater og konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Hang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

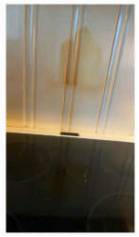
Det er registrert skader i benkeplater samt fuktsvellinger.
Løse kantlister og misfarging av overflater etter røyking på kjøkkenet er observert.
Det er stedvis manglende foringer.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

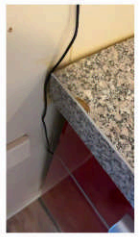
Skader i benkeplater, fuktsvellinger, løse kantlister, misfarging etter røyking og manglende foringer bør utbedres for å hindre videre forringelse av kjøkkeninnredningen og redusere risiko for fuktskader og hygieniske utfordringer.



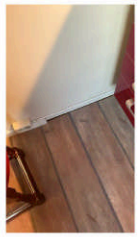
Løs kantlister



Misfaring



Skader i benkplater samt fuktsvellinger registeres



Glipper mellom gulvlaminat og listverk

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkkenvifte som fungerer, men har begrenset gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenviften bør vurderes for utskifting, da begrenset gjenværende funksjonstid medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert ventilasjonseffekt.

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport



Eldre vifte som funger men med kort gjenlevende funksjonstid igjen

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitvarer

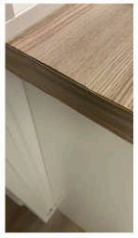
Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er avvik:

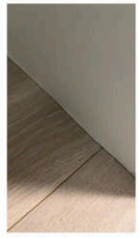
Åpninger er observert i skjøtene på kitchen board.
Det er registrert fuktsvelling i benkeplaten samt på benkevangen.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

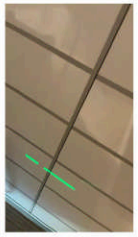
Åpninger i skjøtene på kitchen board bør tettes, og skader som fuktsvelling i benkeplaten og benkevangen bør utbedres eller byttes ut.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for ytterligere fuktskader, svelling og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.



Svelling i benkeplate



Svelling i benkvange.



Åpninger er observert i skjøtene på kitchen board.

KJELLER > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Det er stedvis eldre og dårlig festede rør, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller skader. Tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende feste og funksjon.
Det er manglende merking av nye rør i rør-systemet.

Konsekvens/tiltak
- Vannrør må skiftes.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør gjennomføres tiltak for å sikre tilfredsstillende feste og funksjon på vannledningene, samt vurdere utskiftning av eldre rør.

Manglende utbedring medfører økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av alder og dårlig feste, noe som kan føre til følgeskader på bygningskonstruksjoner og inventar.

Nye rør i rør-systemet bør merkes for å sikre korrekt identifisering og vedlikehold, da manglende merking kan føre til feil håndtering ved fremtidige arbeider.



Manglende merking.



irr på rør



Stedvis eldre og dårlig festede rør.

TG 3 Avløpsrør

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern og plast

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Full gjennomgang av avløpsrør bør utføres av rørlegger.

Skadet del av sluk/avløpsrør bør skiftes for å hindre lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det påregnes utskifting av avløpsrør innen rimelig tid for å redusere risikoen for plutselige skader, lekkasjer og påfølgende fukt- eller råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

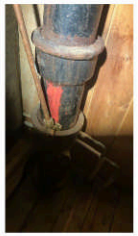
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Lekkasje i avløpsrør.



Lekkasje fra avløpsrør.



Noen steder er det gamle avløpsrør med begrenset levetid igjen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ventiler, nettinger og gjennomføringer bør skiftes ut der de er svekket av elde og slitasje, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og redusere risiko for plutselige driftsstans eller redusert effekt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer.
Skruesikringer fra byggeår på vegg samt mindre sikringskap i kjeller gang

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.
   1955 Anlegget har blitt oppgradert jevnlig gjennom årene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

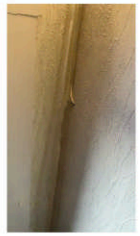
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Siden det ikke finnes dokumentasjon eller god kjennskap til anlegget, og det er eldre kurser samt enkelte avvik på stikk rundt omkring i boligen, bør anlegget sjekkes og utbedres av en elektriker.

Generell kommentar

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 brannteknisk anlegget.



Sluttkontroll fra nyere installasjoner på leilighet registreres i skap.



Dårlig festede ledningsnett



Skader på stikk

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høye fuktverdier måles i rom under terreng/kjeller, noe som tyder på svekket effekt av dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

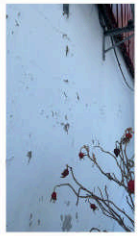
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Sprekker i grunnmuren og løs puss bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på bygget.



Ris og skader på grunnmur



Overflate avvik

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Manglende rekkverk ved inngangspartiet på boligen.

Skjevheter er registrert i hagegjerdemuren, og det må påregnes at den underliggende muren også har skjevheter.

På grunn av snøforholdene ble det kun foretatt begrenset visuell kontroll av muren. Kontroll ble utført der muren var tilgjengelig, hovedsakelig ved inngangspartiet og synlige deler av hagegjerdemuren.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør monteres rekkverk ved inngangspartiet for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av forstøtningsmurene når snøen er borte, for å kartlegge omfanget av skjevheter og vurdere behov for utbedring. Skjevheter i murene kan over tid føre til ytterligere deformasjoner eller svekkelse av konstruksjonen, noe som kan medføre økt risiko for skader på eiendom og personer.



Skjevheter er registrert i hagegjerdemuren, og det må påregnes at den underliggende muren også har skjevheter.

TG IU Terrengforhold

Boligen står i skrående terreng

Vurdering av avvik:
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å vurdere om det er tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for fuktbelastning på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved videre bruk av eldre rør er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport

TG 3 Oljetank

Det er en innvendig oljetank i stål av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er sanert i henhold til gjeldende krav.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om saneringen er utført forskriftsmessig, noe som kan innebære risiko for forurensning og økonomisk ansvar for eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre dagstank i trapperom

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og åpninger i henhold til dagens forskriftskrav, samt montere håndløper i innvendig trappeløp og etablere nødvendig sikring på forstøtningsmurer.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og vurdere tiltak for radonsikring, da manglende radonsperre og målinger gir økt helserisiko.

Røykvarslerutstyr må kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å tilfredsstille gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling ved brann.

Rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller forskriftskrav, for å sikre trygg evakuering ved nødsituasjoner.

Eiendommens beliggenhet i ras- eller skredutsatt område bør følges opp med ytterligere vurderinger og eventuelle sikringstiltak, for å redusere risiko for skade på personer og bygning.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

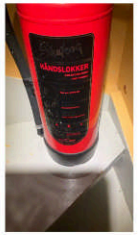
Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og åpninger i henhold til dagens forskriftskrav, samt montere håndløper i innvendig trappeløp og etablere nødvendig sikring på forstøtningsmurer.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og vurdere tiltak for radonsikring, da manglende radonsperre og målinger gir økt helserisiko.

Røykvarslerutstyr må kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å tilfredsstille gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling ved brann.

Rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller forskriftskrav, for å sikre trygg evakuering ved nødsituasjoner.

Eiendommens beliggenhet i ras- eller skredutsatt område bør følges opp med ytterligere vurderinger og eventuelle sikringstiltak, for å redusere risiko for skade på personer og bygning.



Slukemiddel som er over 10 år gammelt

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

152 m²/152 m²

Enebolig: 4 Trapperom, 3 Bad, 4 Soverom, Vindfang, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Bod, Vaskerom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 100 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Reinlia 1 ,9603 HAMMERFEST			09-10-2025	2 650 000	**3 000 000**		3 000 000	**25 641**
	111 m²	1963	3 sov						
2	Nedre Rairo 39 ,9603 HAMMERFEST			17-11-2025	2 500 000	**2 850 000**		2 850 000	**22 441**
	120 m²	1963	4 sov						
3	Breilia 36 ,9603 HAMMERFEST			18-06-2025	2 750 000	**2 725 000**		2 725 000	**21 976**
	124 m²	1955	3 sov						
4	Tunnelbakken 3 ,9603 HAMMERFEST			19-09-2024	2 900 000	**2 650 000**		2 650 000	**21 371**
	124 m²	1963	2 sov						
5	Breilia 70 ,9603 HAMMERFEST			13-08-2024	2 750 000	**3 000 000**		3 000 000	**21 127**
	111 m²	1957	3 sov						
6	Rairo 10 ,9603 HAMMERFEST			19-09-2024	2 750 000	**2 550 000**		2 550 000	**19 922**
	128 m²	1952	3 sov						
7	Kløverveien 8 ,9603 HAMMERFEST			13-07-2025	3 700 000	**3 400 000**		3 400 000	**17 172**
	156 m²	1958	4 sov						
8	Breilia 44 ,9603 HAMMERFEST			13-04-2025	2 700 000	**2 550 000**		2 550 000	**16 776**
	149 m²	1954	3 sov						
9	Breilia 63 ,9603 HAMMERFEST			13-02-2025	3 600 000	**3 400 000**		3 400 000	**15 247**
	219 m²	1957	6 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunal utgifter. (Estimert)	Kr.	18 000
Forsikring. (Estimert)	Kr.	16 200
Normal vedlikehold. (Estimert)	Kr.	11 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**45 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 470 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	**2 850 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 850 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

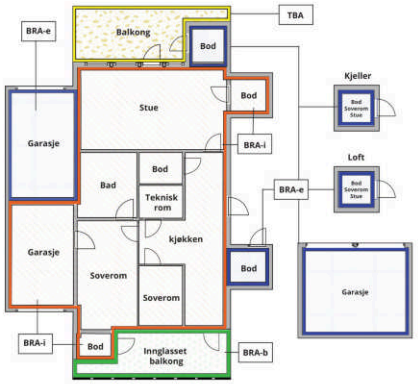
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	41			41		2	43
1 Etasje	62			62	7		62
Kjeller	49			49	23		49
SUM	**152**				**30**	**2**	**154**
SUM BRA	**152**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Vindfang, trapperom, trapperom 2, bad, stue, kjøkken		
Kjeller	Trapperom, bod, vaskerom, bad, gang, kjøkken, stue, soverom		

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 ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke framlagt ferdigattest på
oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningen.

Nyere håndverkstjenester

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

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Linn-Anett Rirud	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	23	163		0	349.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Breilia 57

Hjemmelshaver
Rirud Ann Hege

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig i Breilia med ca 10 min gange til Hammerfest sentrum. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig. Flott utsikt mot Storvannet og Baksalen. Til området hører skoler, barnehager samt butikk, samt det er nærhet til populært tur/friluftsområde. Nærhet til offentlige tjenestetilbud i sentrum av Hammerfest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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 Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiertomt på 350 m² med ukjent byggegrunn.
Tomten er opparbeidet med plen og forstøtningsmurer i front, delvis inngjerdet og skrånende. Tomteforholdene er ikke undersøkt nærmere på grunn av snøforhold.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter: Ingen servitutter registrert.
Rettigheter på andre eiendommer: Ingen rettigheter funnet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2026		Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift	22.02.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 163
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JZ2089

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

bankID SIGNERT 05.03.2026
Rirud, Linn-Anett

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

Linn-Anett Rirud

Boligen

Breilia 57
9603 Hammerfest

5603-23/163/0/0

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

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Ingen kjente utover det som beskrives i tilstansrapport fra februar 2026.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	
Breilia 57, 9603 HAMMERFEST	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270011**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192404061**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **163**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **152,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **256,07 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **366,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 658 kWh**

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST

Detaljering

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

Breilia 57, 9603 HAMMERFEST

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Om grunnlaget for energimerket

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

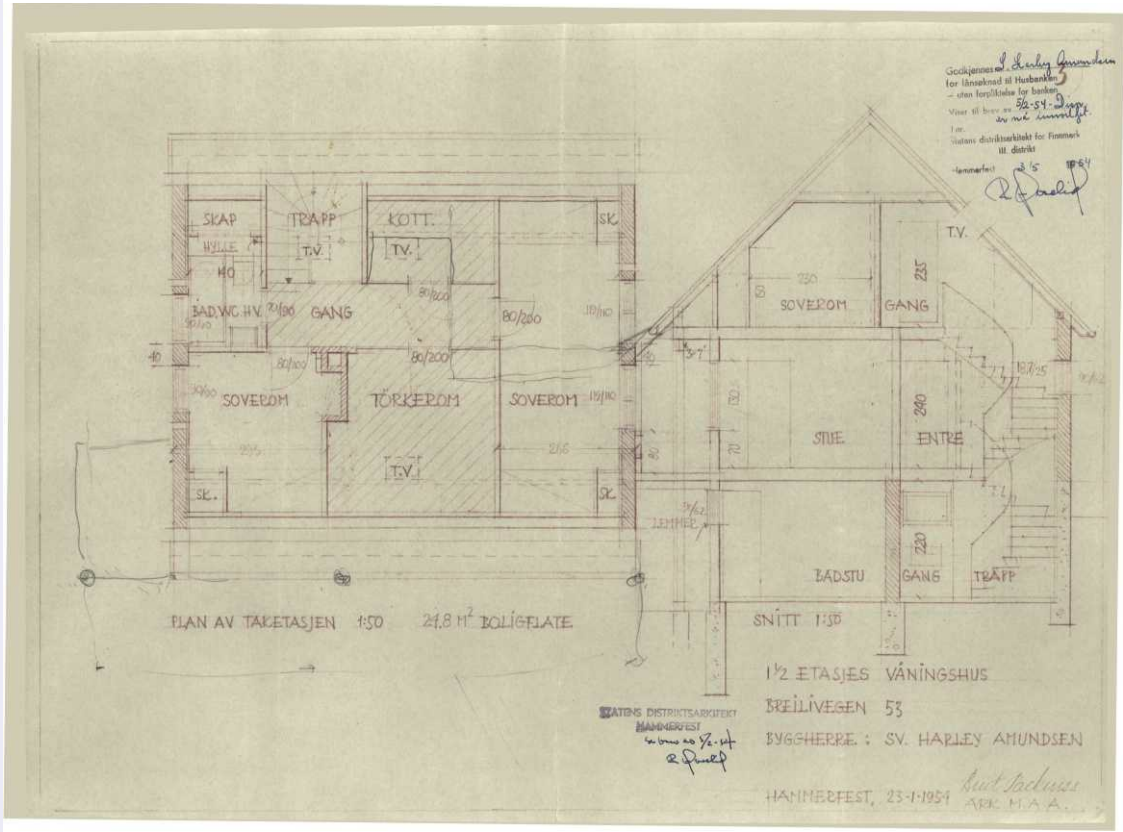
https://www.enova.no/energimerking

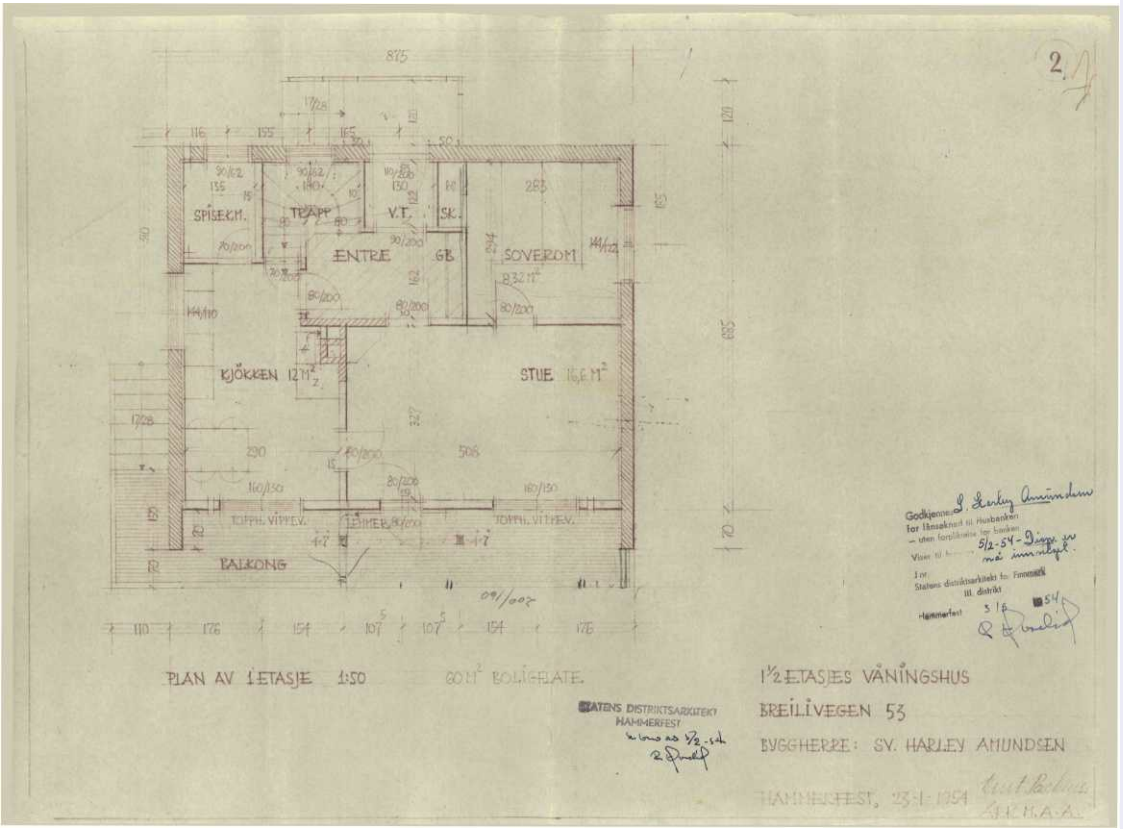
Spørsmål om energiattesten

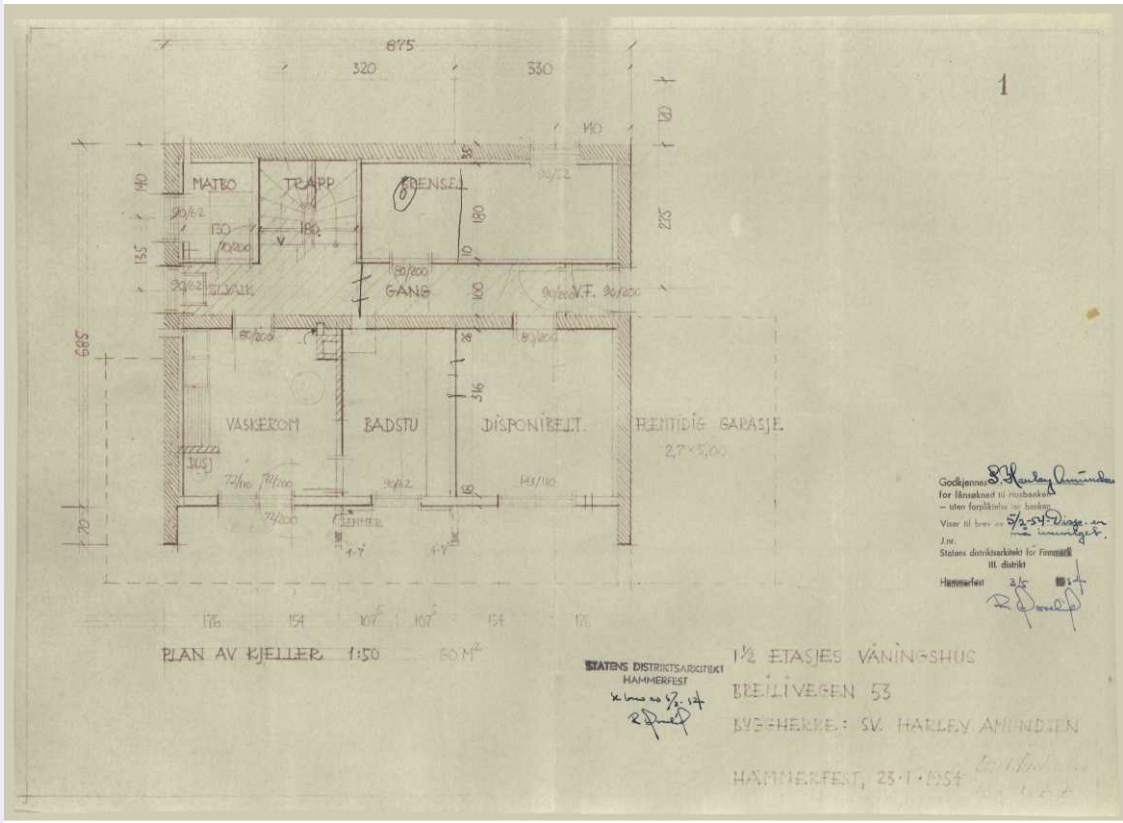
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

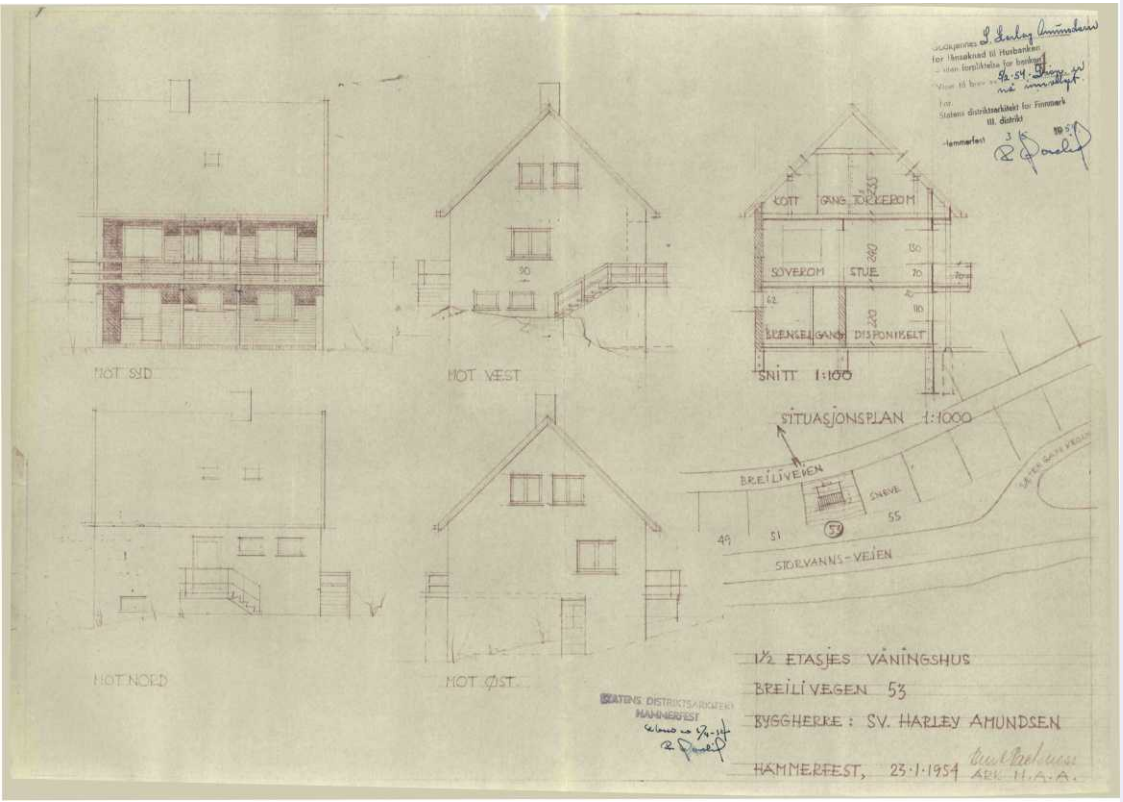
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

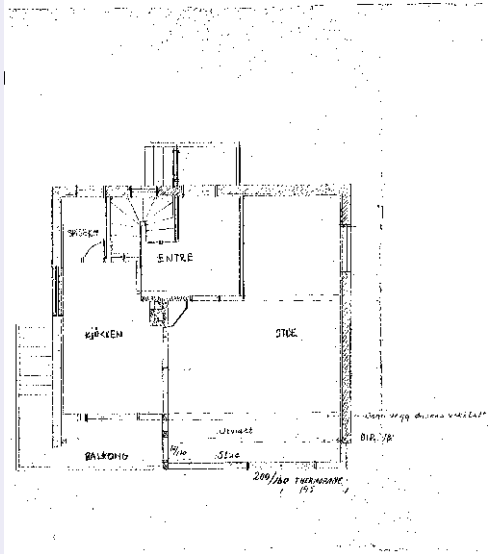
https://www.enova.no

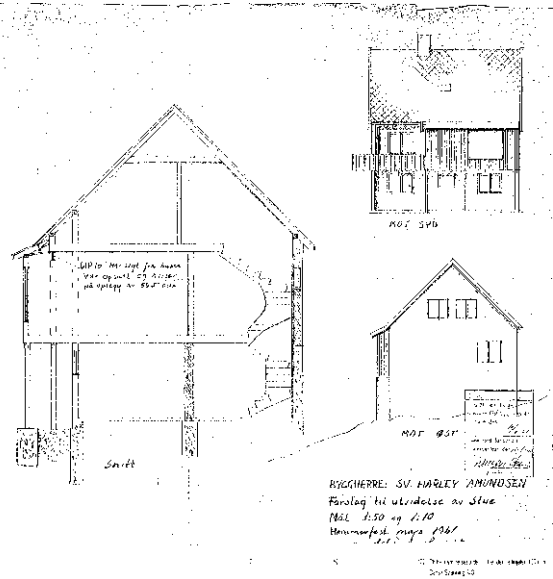



2
875
SPISEKM.
TRAPP
V.T.
SK.
ENTRE
GB
SOVEROM
KJØKKEN 12 M²
STUE 16,6 M²
BALKONG
TOPPH. VIFTEV.
TOPPH. VIFTEV.
091/007
PLAN AV 1ETASJE 1:50
60 M² BOLIGELATE.
STATENS DISTRIKTSARKITEKT HAMMERFEST
1½ETASJES VÅNINGSHUS
BREILIVEGEN 53
BYGGHERRE: SV. HARLEY AMUNDSEN
HAMMERFEST, 23-1-1954


1
875
320
330
MATBO
TRAPP
STUE
GANG
V.T.
VASKEREM
BADSTU
DISPONIBELT.
FRITTIDIG GARASJE
2,7×5,00
PLAN AV KJELLER 1:50
60 M²
STATENS DISTRIKTSARKITEKT HAMMERFEST
1½ ETASJES VÅNINGSHUS
BREILIVEGEN 53
BYGGHERRE: SV. HARLEY AMUNDSEN
HAMMERFEST, 23-1-1954


MOT SYD
MOT VEST
MOT NORD
MOT ØST
SNITT 1:100
KJØKKEN
GANG
TOILETTROM
SOVEROM
STUE
SOVEROM
SOVEROM
SITUASJONSPLAN 1:1000
BREILIVEIEN
SNEVEI
49
51
53
55
STORVANNS-VEIEN
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
HAMMERFEST
1½ ETASJES VÅNINGSHUS
BREILIVEGEN 53
BYGGHERRE: SV. HARLEY AMUNDSEN
HAMMERFEST, 23/1/1954


ENTRE
KJØKKEN
STUE
BALKONG
Stue
Utvidet
200/180 TVERRSNITT


MOT SYD
MOT ØST
Snitt
BYGGHERRE: SV. HARLEY AMUNDSEN
Forslag til utvidelse av Stue
Mål 1:50 og 1:10
Hammerfest mars 1967

14. september 1955.

Fr-H/RJ.

Herr Sven Harley Asmundsen,
h.e.r.

Ad.: Innflytningstillatelse for Breilia 57.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 13. ds. meddeles herved innflytningstillatelse med betingelser for ferdigattest for Breilia 57. Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 142 pkt. 3 - på betingelse av at helserådets og brannvesenets tillatelse fles.

Betingelser for ferdigattest er:
1. Kullbod og disponsibelt rom i kjeller pusses.
2. Klosett i kjeller og på loft luftes i egne kanaler over tak.
3. Balkonger 1ste og 2ndre etasje gjöres ferdig.
4. Rom på loft males.
5. Takrenner med nedløpsrör anbringes.
6. Pipebeslag anbringes.
7. Utvendig trapp pusses.
8. Ett lag papp A.kvalitet eller skifer på tak anbringes.
9. Vindskier og gesimslekter anbringes.
10. Terreng planeres.

Fraamon - Hansen
byingeniör

Gjenpart for Distriktsarkitekten D.III.
Den Norske Stats Husbank.
Brödrene Bjerring.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-23/163

Norkart
Utskriftsdato: 17.02.2026 11:43

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BREILIA 57 M1361	Beregnet areal	349.5
Etablert dato	19.05.1954	Historisk oppgitt areal	350
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	23/163
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/163
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	26.10.2011 25.11.2011	2011/1853		23/2, 23/135, 23/163, 23/222, 23/330
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 3/163/0/0		23/163
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.05.1954			2004-23/6, 23/163

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843186.13	378521.49	0	Ja	349.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Adresse

Vegadresse: Breilia 57

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	108 Breilia	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	192404061		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Ferdigattest (FA)	14.09.1955

1: Bygning 192404061: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Ferdigattest 14.09.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	148
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	148
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	172
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	172
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	80
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.01.1954	24.05.2013	
Ferdigattest	14.09.1955	24.05.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Breilia 57	H0101	23/163	117	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Breilia 57	U0101	23/163	31	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	44	0	44
H01	1	57	0	57	68	0	68
U01	1	50	0	50	60	0	60

29

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

BREILIA 57.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Mandag den 8. august 19 60 ble det holdt kart og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: Breilia 57 (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av Hammerfest kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen
i overvær av kartvitne A. Bergland.
Ved forretningen møtte:1)
Sven Harley Amundsen som er tildelt Breilia 57.
Nabo Jakob Jensen for Breilia 55.
Nabo Johs. Sneve for Breilia 59.
For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

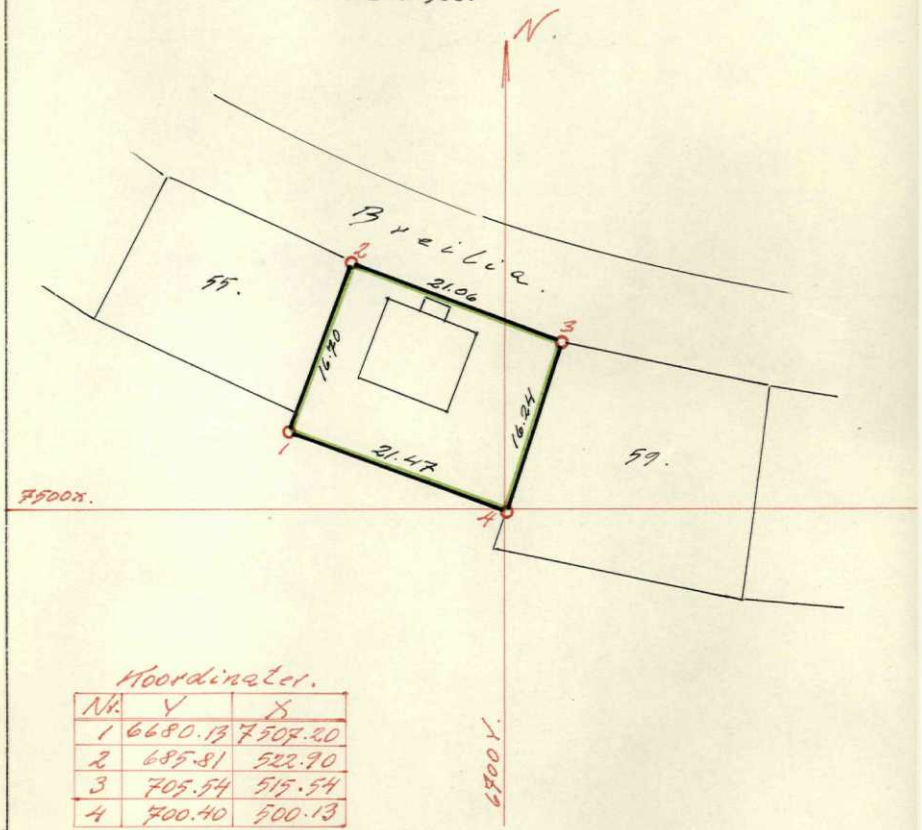
1) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist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

Grensene fantes mot vest 16,70 m., mot nord 21,06 m.,
mot öst 16,24 m., mot syd 21,47 m.
Arealet er beregnet til 350 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

A. Bergland.
kartvitne.

Framnes-Hansen.
oppm.sjef.

K A R T
over Breilia 57.
M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	6680.13	7507.20
2	685.81	522.90
3	705.54	515.54
4	700.40	500.13

Påtegning: [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 149 den 13/1 1962
Ført inn i grunnboken / personregisteret
Heftelser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

matr. nr. 1361

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

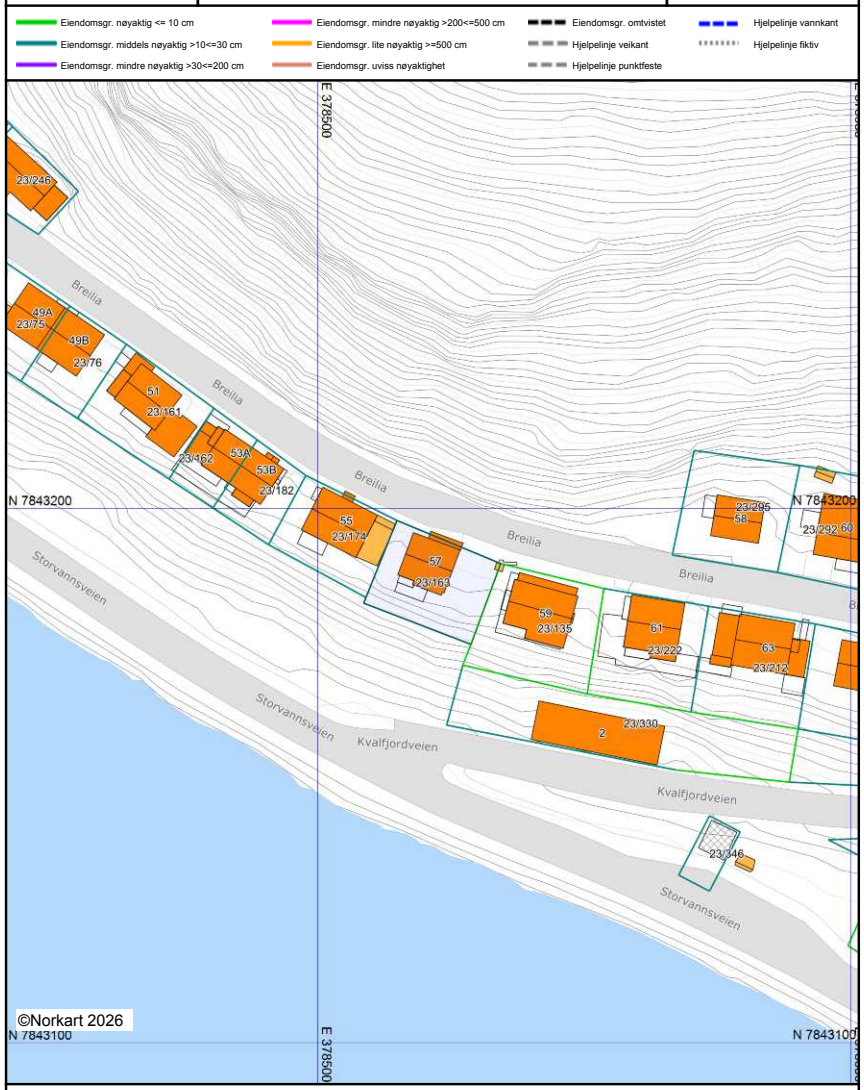
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/163
Adresse: Breilia 57
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

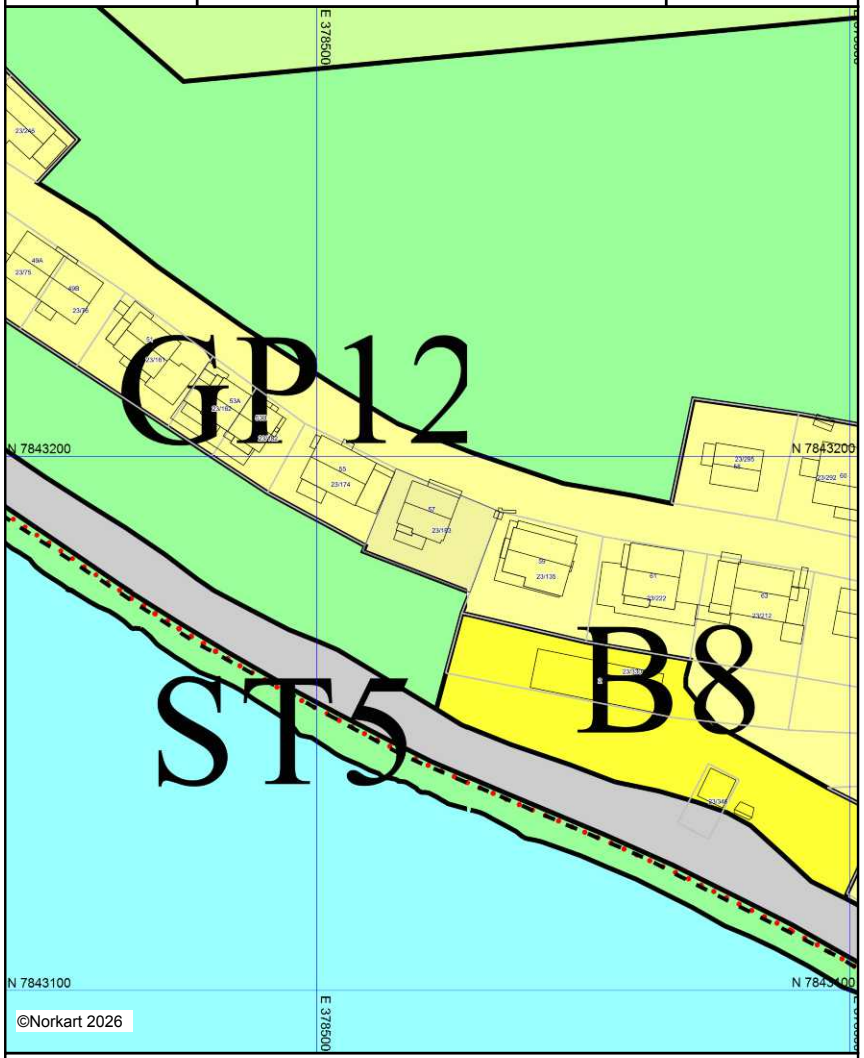
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/163
Adresse: Breilia 57
Utskriftsdato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Friluftsområde - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - framtidig
Turveg/turdrag - nåværende
Abc Påskrift områdenavn

BREILIA 57

Nabolaget Breilia/Sætergamdalen - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvalfjordveien Linje 31	5 min 0.4 km
Hammerfest lufthavn	6 min
Alta lufthavn	1 t 54 min

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 292 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Fuglenes skole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	4 min 2.5 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	4 min 2.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

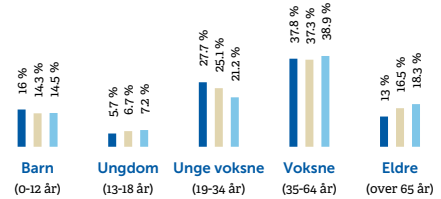
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	10 min 0.9 km
Tyven barnehage (1-5 år) 55 barn	20 min 1.7 km
Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km
Coop Prix Strandgata Hammerfest Post i butikk, PostNord	18 min 1.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

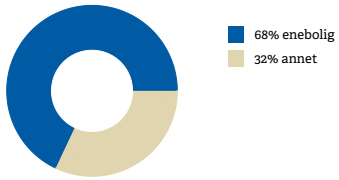
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Breilia skole Aktivitetshall	10 min 0.9 km
Hammerfest stadion Fotball, friidrett	13 min 1.1 km
Feel24 Hammerfest	2 min
Gym1 Hammerfest	23 min

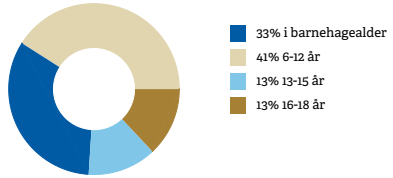
BOLIGMASSE



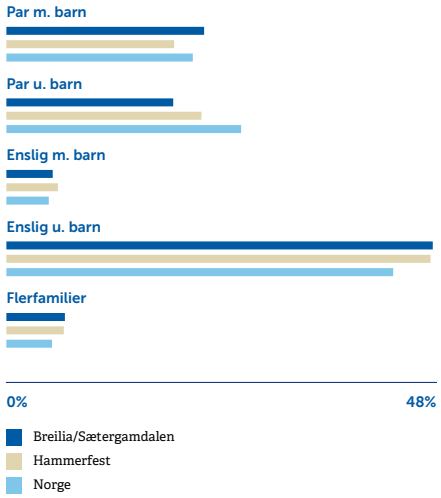
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	21 min
Apotek 1 Hammerfest	19 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



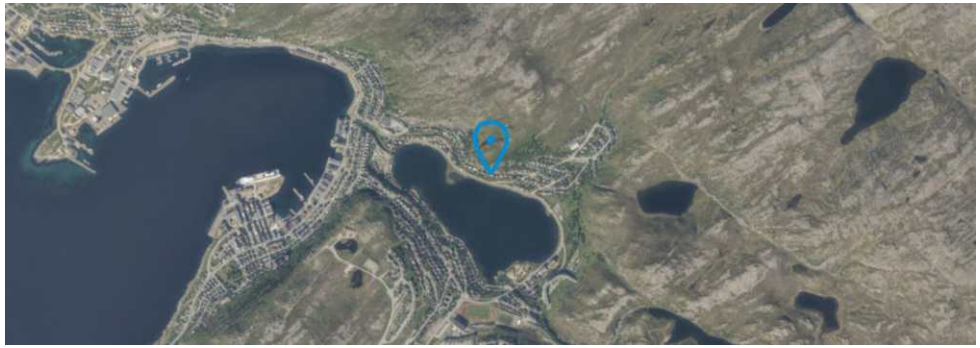
FAMILIESAMMENSETNING

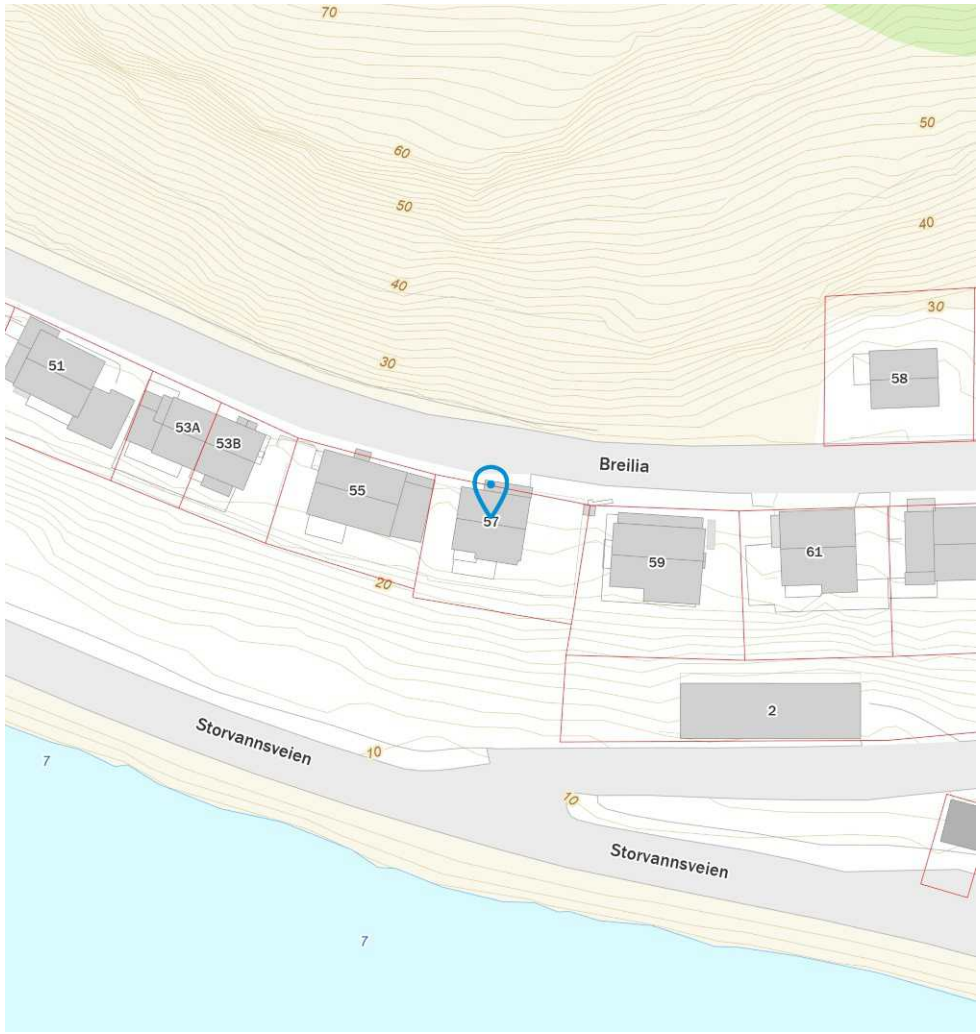


SIVILSTAND

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260031 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Breilia 57, 9603 Hammerfest.
Gnr. 23, Bnr. 163, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

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

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

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 4260031
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.03.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no