

Velkommen til

Idrettsveien 51
9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Idrettsveien 51
9603 Hammerfest

Utleie objekt med 4 enheter og garasje | Sentralt i Hammerfest | Oppgradering må påregnes

Velkommen til Idrettsveien 51! En innholdsrik eiendom med betydelig potensial, beliggende i et etablert og rolig boligområde i Hammerfest.

Dette er en eiendom for deg som ser muligheter. Bygget fra 1953 går over fire plan og er i dag innredet med fire separate enheter, hver med kjøkken og bad. Dette gir et spennende utgangspunkt for en utvikler eller en stor familie som ønsker å forme boligen etter egne behov. Beliggenheten er praktisk med gangavstand til Baksalen skole, barnehager, buss og Hammerfest stadion. Området byr også på nærhet til skog og mark. Eiendommen har et betydelig oppgraderings- og vedlikeholdsbehov, og gir en ny eier en unik mulighet til å sette sitt eget preg på alt fra planløsning til overflater

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 250 000
Omkostninger	kr	82 340
Totalpris inkl. omk.	kr	3 332 340
BRA/BRA-i		271 m² / 247 m²
Antall soverom		6
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eier
Byggeår		1953
Tomt		358 m² festet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Idrettsveien 51, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 183, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 250 000,-
Omkostninger	kr	82 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 332 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 348 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 81 250,-

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

Sum omkostninger kr 82 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 27 821,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn, festeavgift og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 247 m²
BRA - e: 24 m²
BRA totalt: 271 m²
TBA: 5 m²
GUA: 250 m²
ALH: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
Loft: 34 m²,
2: 73 m²,
1: 75 m²,

Kjeller: 65 m²

Garasje
Etasje: 24 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
6
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
Tomannsbolig

Parkering
Eiendommen har en frittliggende garasje. Øvrig parkering langs offentlig veg etter gjeldende regler for området.

Tomt
Tomtestørrelse er 358 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten er skrående og fremstår som en naturtomt med støttemurer i front.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Det vurderes at boligens drenssystem er delvis oppgradert etter byggeår, blant annet ved inngangsparti.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrengforhold:
Boligen ligger i skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er av ukjent type og antas å være fra 1953.

Festet tomt. Festeavgiften er kr 467,- per år. Festeavgiften inngår i de kommunale avgifter. Bortfester er Hammerfest kommune. Festeavtalen ble inngått i 2004. Kommunen har ikke funnet dokumentasjon på tidligere regulering, og neste regulering vil skje i henhold til tomtefesteloven §15. Fester har rett til å innløse tomten etter 30 år eller ved utløp av festetiden, i henhold til tomtefestelovens bestemmelser. Hammerfest kommune tilbyr festere å kjøpe festetomten, og prisene er gjeldende for perioden 01.01.2026 - 31.12.2026. Salg krever samtykke fra grunneier.

Det gjøres oppmerksom på at garasje er bygget over tomtegrense, det foreligger ikke noen tinglyst avtale om dette. Kjøper overtar risiko og ansvar for forholdet.

Byggeår
1953 på bolig ifølge takstmann.
1993 på garasje i følge takstmann

Innhold
Boligen består av følgende rom fordelt på to bygninger:

Hovedbygning
1. etasje
BRA-i 75 m²: Trapperom, vindfang, gang, bad, to soverom, kjøkken, stue.

2. etasje
BRA-i 73 m²: Trapperom, kjøkken, stue, to soverom, gang, bad.

Loft
BRA-i 34 m²: Trapperom, gang, soverom, bad, stue/kjøkken.

Kjeller
BRA-i 65 m²: To ganger, to soverom, bod, bad, badstue, kjøkken, stue.

Garasje
1. etasje
BRA-e 24 m²: Garasje.

I tillegg har boligen en balkong på 5 m² med utgang fra trappegangen i 2. etasje.

Det er 3 m² ikke måleverdig areal med lav himlingshøyde (ALH) på loftet i hovedbygningen som ikke er medregnet i boligens oppgitte bruksareal.

Takstmann bemerker at boligen inneholder 4 leiligheter, men at alt selges samlet, og det totale arealet for boligen er derfor satt til BRA-i.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1952 for hovedbygget, samt skisse for vindfang fra 1974 og fasadetegning fra 1985. Dagens bruk og planløsning samsvarer ikke med de bygningsgodkjente tegningene:
- Kjelleren er innredet med rom for varig opphold (stue, kjøkken, to soverom og badstue), men er i tegningene godkjent som tilleggsdel (brensel, vaskerom, baderom og disponible rom).
- Loftet er delvis innredet med stue/kjøkken og bad i arealer i areal som omtales som "loft". Det foreligger tegninger med to soverom på loftet i forbindelse med innsett av velux-takvindu (takvindu ikke innsatt pr. dags dato), samt loftstegning fra 1952. Tiltakene anses dermed ikke som søknadspliktige.
- Boligen er godkjent som tomannsbolig med to boenheter, men er i dag innredet med fire leiligheter. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendring til fire boenheter og etablering av nødvendige brann- og lydskiller er omsøkt og godkjent.
- Det er i tillegg utført utvendige fasadeendringer som ikke samsvarer med tegningene.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

For garasjen foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger datert 1993. Dagens bruk av garasjen samsvarer med disse tegningene.

Standard
Boligbygg fra 1953 med et generelt og omfattende behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken loft:
Minikjøkken med innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenventilator med avtrekk i pipe. Kjøkkeninnredningen har omfattende skader, og viften er tildekket og defekt. Modernisering må påregnes.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkken med innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenventilator med avtrekk i pipe. Kjøkkenventilatoren fungerer ikke. Kjøkkeninnredningen har skader og fuktskjolder i gulvet. Modernisering må påregnes.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkken med innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkeninnredningen har omfattende skader og fuktskjolder i gulvet. Modernisering må påregnes.

Kjøkken kjeller:
Kjøkken oppgradert i 2013 med innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkeninnredningen har skader på overflater utover normal slitasjegrad.

Bad loft:
Bad med belegg på gulv og malte vegger. Badet har et oppgraderingsbehov og må totaloppusses. Alle forhold med tettesjikt, våtsone og sluk må dokumenteres.

Bad 2. etasje:
Bad med belegg på gulv og vegg samt malte takplater. Rommet har frittstående toalett, servant og dusjkabinett. Badet har et oppgraderingsbehov og må totaloppusses. Alle forhold med tettesjikt, våtsone og sluk må dokumenteres.

Bad 1. etasje:
Badet har et oppgraderingsbehov og må totaloppusses. Alle forhold med tettesjikt, våtsone og sluk må dokumenteres.

Bad kjeller:
Bad oppgradert i 2013 med baderomsplater på vegger og himlingsplater i tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Badet har avvik i fallforhold til sluk (motfall), og viften er tildekket og defekt. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett, fliser, laminat.
Vegger: Trepanel, malte plater.
Himling: Malte plater, trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe. Tidligere ovnstilkobling er bare teipet igjen.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt tretrapp med belegg i trinn.

Innvendige dører:
Boligen har malte formpressede lettdører samt eldre tredører. I kjelleren er det furu fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det er irr på rør, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegget.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut og i pipe. Bad i kjeller har mekanisk avtrekk. Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

Varmtvannstank:
Boligen har flere varmtvannstanker. Én tank er på ca. 120 liter og er over 20 år gammel. Det er også en 200 liters tank i kjelleren med ukjent alder.

Elektrisk anlegg:
Boligen har flere sikringskap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult. Sikringskap i 2. etasje og loft, samt i 1. etasje. Løse ledninger registreres flere steder i boligen. Det anbefales at elektriker går over og utbedrer anlegget.

Branntekniske forhold:
Det er mangler og skader på røykvarslerutstyr. Det er tegn på avvik i branncelleinndeling. Det er avvik i rømningsveier. Branncelleinndeling bør kontrolleres av kvalifisert fagkyndig.

Lagring:
Bod i kjeller. Frittliggende garasje fra 1994 med støpt betonggulv, yttervegger i leca med utvendig puss og pultak tekket med papp. Garasjeporter i malt furu samt ytterdør med furukarm og uisolert dørblad.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig: Nedløp og beslag (2): Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

- Utvendig: Takkonstruksjon/Loft (inngangsparti): Det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen over inngangspartiet. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

- Utvendig: Vinduer (2): Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt- og råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Flere vinduer fra 1979 er i dårlig stand, spesielt på loftet og i 2. etasje.

- Utvendig: Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig: Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er værslitt og oppsprukket trevirke og trepaneler.

- Innvendig: Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis skader og merker på gulv, merker og ujevnheter i

overflater, avvik i veggoverflater, eldre overflater samt tegn til eldre fuktskader.

- Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn: Avvik i stue i 2. etasje måles til over 35 mm i gulvet. Avvik i kjøkkengulv måles til nærmere 27 mm på en avstand på under 2 meter i kjøkkenet i 2. etasje. Avvik i gulv i 1. etasje måles til over 45 mm i stuen. Avvik i gulv på loftet måles til over 30 mm på kjøkkenet. Store skjevheter registreres i gulv og vegger innvendig.

- Innvendig: Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i kjelleren. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i kjeller. Det er i hulltaking påvist fukt- og råteskader. Plast registreres i vegg. Muggvekst registreres på veggplater.

- Innvendig: Innvendige dører: Det er stedvis registrert store skader på dørblad og karmer. Det finnes også eldre dører fra byggeåret. Det er skader på dører samt manglende lyd- og brannskille mellom enhetene.

- Tekniske installasjoner: Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det er irr på rør. Trykkførende vannrør på vaskerommet er ikke tilstrekkelig klamret.

- Tomteforhold: Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt.

- Våtrom: Loft: Bad: Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom: Loft: Bad: Tilliggende konstruksjoner: Ved fuktundersøkelser er det påvist indikasjoner på fuktskader. Fuktskader i vegg/gulv må påregnes da våtrommet ikke er tett.

- Kjøkken: Loft: Stue/kjøkken: Overflater og innredning: Det er påvist at overflater og kjøkkeninnredning har omfattende skader utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken: Loft: Stue/kjøkken: Avtrekk: Kjøkkenviftene er koblet til luftekanal i pipe. Viften på loftet er tildekket og defekt, da matos fra underetasjene kommer opp og ut gjennom viften på loftet.

- Kjøkken: 2. etasje: Kjøkken: Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet.

- Kjøkken: 2. etasje: Kjøkken: Avtrekk: Kjøkkenventilatoren virker ikke. Avtrekket fra kjøkkenventilatoren er ført til luftekanal i pipe.

- Våtrom: 2. etasje: Bad: Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom: 2. etasje: Bad: Tilliggende konstruksjoner: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er påvist manglende tetthet og fuktskader i konstruksjonen tilknyttet våtrommet.

- Kjøkken: 1. etasje: Kjøkken: Overflater og innredning: Det er påvist at overflater og kjøkkeninnredning har omfattende skader utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader og fuktskjolder i kjøkkengulvet.

- Kjøkken: 1. etasje: Kjøkken: Avtrekk: Det er registrert avvik med avtrekk.

- Våtrom: 1. etasje: Bad: Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom: 1. etasje: Bad: Tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våtrom med manglende tetthet og fuktskader i konstruksjonen må påregnes.

- Våtrom: Kjeller: Bad: Overflater gulv: Det er avvik i fallforhold til sluk. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

- Våtrom: Kjeller: Bad: Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Viften er tildekket og defekt. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig: Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Utvendig: Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt og oppsprukket trevirke og trepaneler. Det er stedvis løse panelbord i fasadekledningen, dårlig beslag i nedkant av panelbord samt skader og stengte luftespalter.

- Utvendig: Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget og det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

- Utvendig: Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. 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.

- Utvendig: Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker og skader. Konstruksjonene har skjevheter. Materialene er værslitte med tegn til manglende vedlikehold.

- Utvendig: Andre utvendige forhold: Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader. Garasjebygget er ikke tilstandsvurdert. Byggeverket bærer preg av manglende vedlikehold.

- Innvendig: Overflater kjeller: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis glipp mellom laminatgulv. Manglende og skadede overgangslister. Fuktsvellinger i laminatgulv. Tegn til soppvekst på veggoverflater i soverom i kjeller.

- Innvendig: Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipegjennomføringen er ikke tilstrekkelig tettet, noe som medfører økt risiko for røyk- eller fuktinntrengning.

- Innvendig: Innvendige trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Det registreres skjevheter i trinnene samt knirk i trappen.

- Innvendig: Innvendige dører kjeller: Enkelte dører tar i karm. Løse terskler samt skader.

- Tekniske installasjoner: Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner: Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

- Tekniske installasjoner: Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstank er over 20 år.

- Tomteforhold: Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert løs puss på muroverflater.

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

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

- Tomteforhold: Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.

- Våtrom: Kjeller: Bad: Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Våtrom: Kjeller: Bad: Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom: Kjeller: Bad: Tilliggende konstruksjoner: Svakt forhøyede fuktverdier måles i gulv ved søk, men målingen kan være usikker.

- Spesialrom: Kjeller: Badstue: Overflater og konstruksjon: Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon. Forhøyede fuktverdier måles i trepanel. Det er ikke brukt badstuepanel, og det er sprekker enkelte steder samt kvae.

- Spesialrom: Kjeller: Badstue: Teknisk anlegg: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovnen.

- Kjøkken: Kjeller: Kjøkken: Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Kjøkken: Kjeller: Kjøkken: Avtrekk: Vifte med skader på ventilatorristen, men viften fungerer.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk og håndløper: Åpninger i rekkverk i innvendige trapper og på balkong/terrasse er ikke i henhold til krav. Rekkverkshøyder er under dagens krav i innvendige trapper, utvendige trapper og på balkong/terrasse. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Røykvarsler: Det er mangler og skader på røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

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

- Forstøtningsmur: Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette.

- Rømningsveier: Det er avvik i rømningsveier.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Badet i kjeller ble oppgradert i 2016 med membran og fliser på gulv samt baderomsplater på veggene. Membran og sluk ble fornyet under renoveringen.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Nytt tak med undertak og nye takrenner ble utført i 2015.

Pkt. 6: Noen vinduer ble byttet ut i ca. 2017. Faglært arbeid: Byttet noen vinduer i 2017.

Pkt. 30: Eiendommen har utleiedel. Selger oppgir at eiendommen er godkjent som hel tomannsbolig og at utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

Pkt. 31: Boligen består av flere selvstendige boenheter. Selger er ikke kjent med om alle boenhetene er godkjent av kommunen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater, og takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre fra byggeår. Over inngangspartiet (Vf) er det også en sperrekonstruksjon av tre. Ny taktekking ble utført i 2011.

Nedløp og beslag:
Det er plastbelagt stål takrenner og beslag med avrenning til bakkenivå. Ved inngangspartiet er det plastbeslag og plast takrenner og nedløp. Rennere og beslag ble fornyet i 2011.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.

Dører:
Bygningen har finer hovedytterdør samt formpresset kjellerdør og ubehandlet balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Balkong på 5 m² med utgang fra trappegang i andre etasje, bygget opp av trevirke.

Utvendige trapper:
Boligen har utvendige trapper av betong og trevirke.

Garasje:

Frittliggende garasje bygget i 1994 med støpt betonggulv. Yttervegger i leca med utvendig puss. Yttertak av plassbygd trekonstruksjon med pultak, taksperrer i trevirke og tekking av papp. I front finnes garasjeporter i malt furu, samt ytterdør med furukarm og uisolert dørblad.

Beliggenhet
Med en sentral beliggenhet i Hammerfest byr denne boligen på utsikt mot Storvannet. Området er tilbaketrukket fra byens kjas og mas, men har samtidig en sjelden nærhet til både natur og sentrale servicetilbud.

Her er hverdagslogistikken enkel. Både Baksalen skole og flere barnehager ligger innenfor kort gangavstand. For den aktive er tilbudene mange og lett tilgjengelige: Hammerfest stadion, idrettshallen ved den nye skolen og treningssenteret Feel24 er alle bare noen få minutter unna til fots. Dagligvarehandel er også en kort spasertur unna.

Friluftslivet starter rett utenfor døren, med flotte turområder rundt Storvannet som inviterer til gåturer, løping eller ski om vinteren. Området er et godt utgangspunkt for å nyte naturen Hammerfest er kjent for. Bussforbindelser er lett tilgjengelige, og Hammerfest lufthavn nås med en kort kjøretur på rundt seks minutter.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Tomannsbolig:
Det er utstedt innflytningstillatelse for Idrettsvegen 51, datert 16.09.1953. Kopi av denne følger vedlagt. Tillatelsen lister opp gjenstående arbeider for å oppnå ferdigattest, hvorav følgende punkter gjengis da de har sikkerhetsmessig betydning:
- Pipe forsynes med feieluke.
- Balkong samt rekkverk til trapp på øvre side oppsettes.

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiv. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Boligen er oppført ca 1953, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg, fasadeendringer og støttemur:
Det foreligger godkjent skisse for ombygging med nytt vindfang datert 18.03.1974, og fasadetegning med støttemur godkjent av bygningsrådet den 22.10.1985. Det foreligger ikke ferdigattest for disse tiltakene.

Garasje:
Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1993 for oppføring av frittstående garasje. Matrikkelen opplyser at bygningen ble tatt i bruk 05.07.1994. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Oppvarming
Elektrisitet. Det er elektriske varmekabler på badet i kjelleren. Videre er det installert en badstuovn av merket Narvi i badstuen i kjelleren. Boligen har mursteinspipe, men tidligere ovnstilkobling er teipet igjen, og ildsted er fjernet.

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.

Adgang til utleie
Eiendommen er en hel tomannsbolig med 4 boenheter. Boligen er registrert med 2 bruks enheter som er godkjent, disse ligger i 1 og 2 etg.

Boligens areal i kjeller og på loft er utleid og fremstår som en egen boenhet. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen, Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet 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.

- Eiendommen selgers med 4 eksisterende leieforhold og det er ca kr 27 000,- i totale leieinntekter pr. mnd. Kontakt megler for mer informasjon om leieforhold.

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

Regulering
Eiendommen er uregulert.

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

Vei, vann og avløp

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

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og antas å være fra 1953. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 625 000,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 500 000,-.

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
Erik Kollerud Hansen og Lindar Langebeck

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 778
Dato: 01.03.1991
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,86
FESTERETTEN GJELDER OGSÅ FESTERENS ETTERKOMMERE
LEIEN KAN REGULERES

NYE VILKÅR - FESTE
Dagboknr.: 3401
Dato: 25.09.1996
Festetid: 80 år
NYE VILKÅR - FESTE
Dagboknr.: 3393
Dato: 23.09.2004
Årlig festeavgift: 467

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1474
Dato: 16.06.1953
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 1,8 % 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 27-05-2026 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 27.05.2026
- Selgers egenerklæring, datert 15.05.2026
- Byggetegninger, datert 28.04.1952
- Byggetegninger loft, datert 31.03.1952
- Byggetegninger, datert 24.10.1958
- Tegninger garasje, datert 25.08.1993
- Innflyttingstillatelse, datert 16.09.1953
- Matrikkelrapport. datert 04.05.2026
- Grunnkart, datert 04.05.2026
- Festekontrakt 2, datert 31.08.2004
- Festekontrakt 1, datert 23.09.1996
- Festekontrakt 3, datert 26.02.1991
- Kartforettning, datert 12.11.1952
- Målebrev, datert 29.11.1958
- Kommuneplankart, datert 04.05.2026
- Energimerking, datert 19.06.2026
- Nabolagsprofil

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

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

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

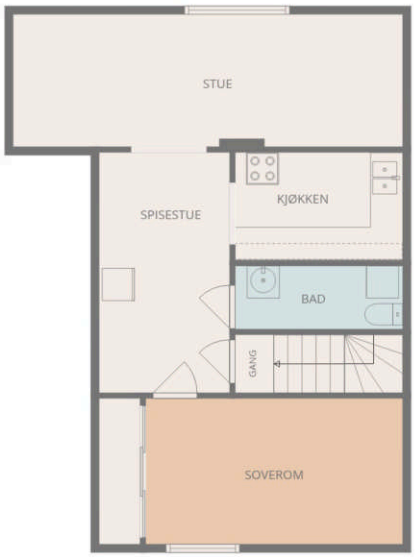
Oppdragsansvarlig
Fred Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 982 39 630
Epost: fred.johansen@em1nn.no

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

Plantegning



3. etasje



4. etasje



2. etasje

Plantegning

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









IDRETTSVEIEN 51

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Baksalen skole Linje 31	**3 min** 0.3 km
Hammerfest lufthavn	**6 min**
Alta lufthavn	**1 t 53 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	**5 min** 0.4 km
Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	**5 min** 2.6 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**13 min** 1.1 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**5 min** 2.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

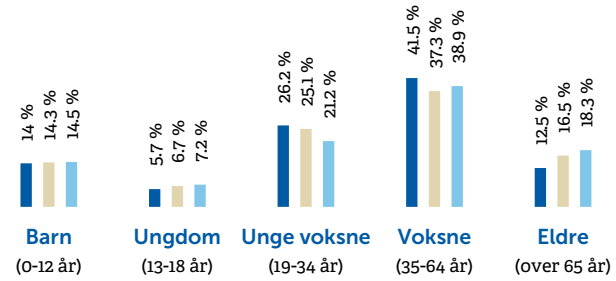
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tyven barnehage (1-5 år) 54 barn	**9 min** 0.7 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 77 barn	**9 min** 0.8 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	**5 min** 3 km

DAGLIGVARE

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

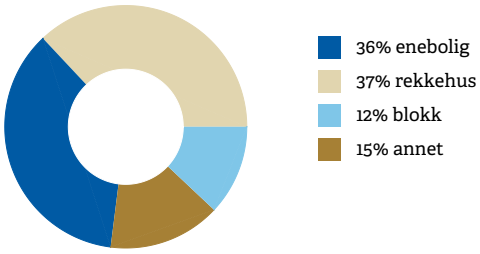
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Hammerfest stadion Fotball, friidrett	**3 min** 0.3 km
idrettsall Nye Baksalen skole Aktivitetshall	**4 min** 0.4 km
Gym1 Hammerfest	**17 min**
Feel24 Hammerfest	**3 min**

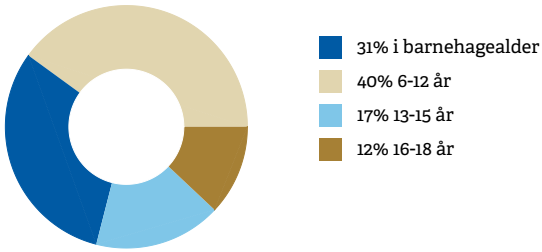
BOLIGMASSE



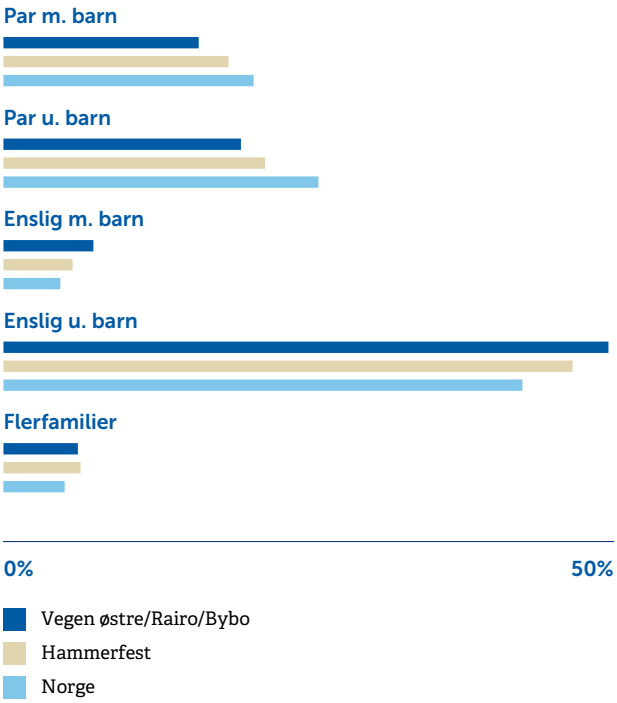
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**15 min**
Apotek 1 Hammerfest	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



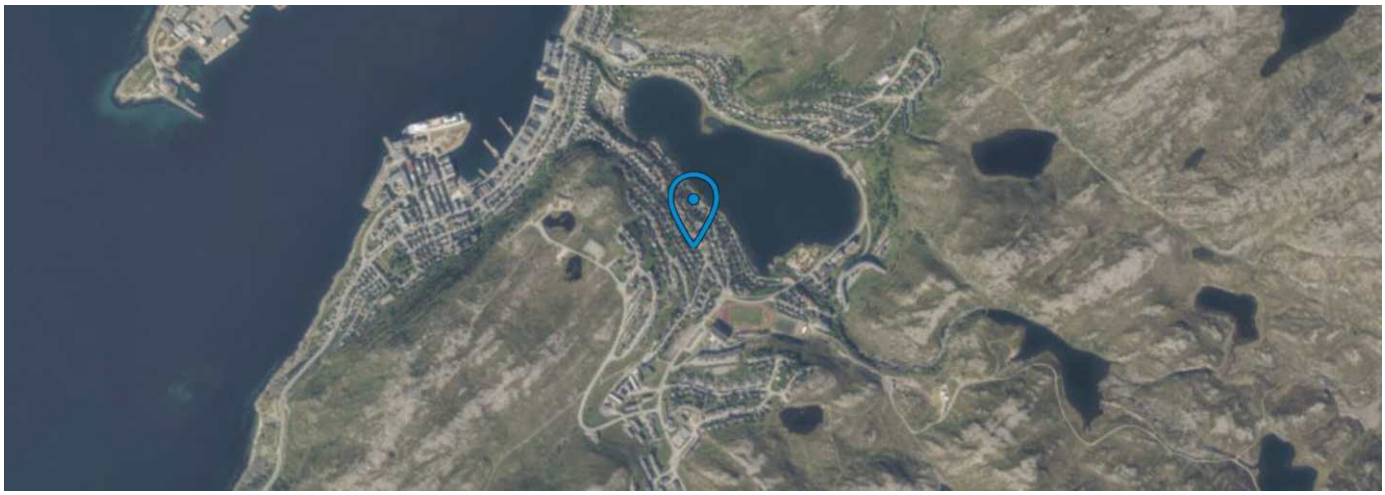
FAMILIESAMMENSETNING

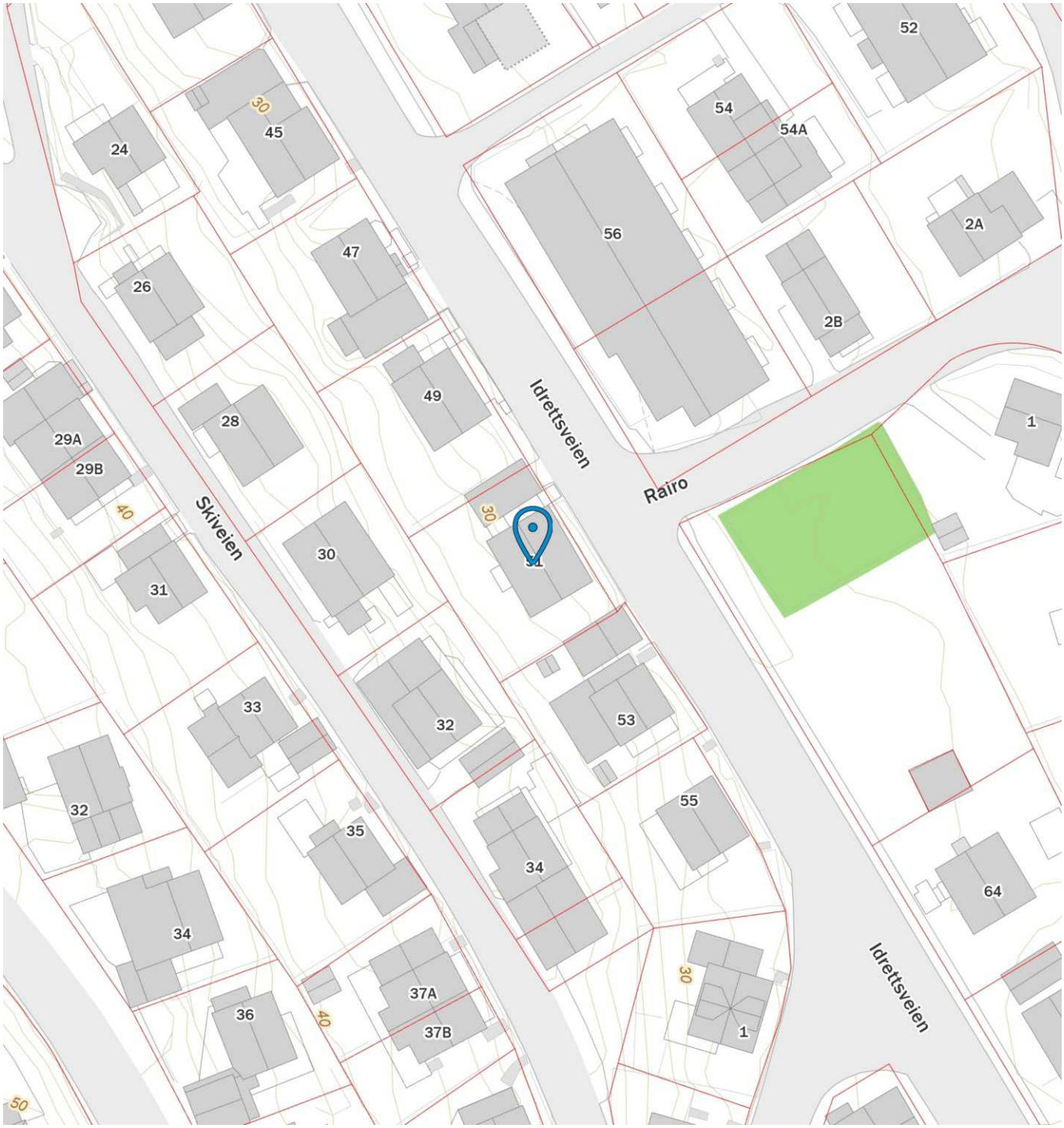


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 24, bnr. 183

Sum areal alle bygg: BRA: 271 m² BRA-i: 247 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1465 **Eiendomsverdi ref nr:** RM2045

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

Byggtakst AS

MESTER

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

Byggtakst as.

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

Våre takstmenn er sertifisert for oppdrag innen en rekke ulike fagområder.
Med lang erfaring innen bransjen går vi for å være best innenfor vårt felt, og med kunden i fokus garanterer vi gode resultater.
Vi kan tilby en gjennomgang av deres bolig for å finne tilstanden til boligen, om det er ved salg, eller behov for vedlikehold.



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NITO

Byggtakst AS

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget etter vanlig byggeskikk og standard for oppføringstidspunktet. Når det gjelder varmeisolasjon, vindsperre og ventilasjon, er disse svakere enn i bygg som oppfyller dagens krav. Normal slitasje og aldring regnes som naturlig og er derfor ikke beskrevet. Det er likevel registrert behov for flere strakstiltak utover normalt vedlikehold, og boligen som helhet anses som et renoveringsprosjekt, spesielt innvendig. For mer informasjon vises det til beskrivelser og vurderinger av de ulike bygningsdelene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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.
Plastbelagt stål takrenner og beslag med avrenning til bakkenivå.
Plastbeslag og plast takrenner og bedløp ved inmgangsparti
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har finer hovedytterdør samt formpresset kjellerdør og ubehandlet balkongdør i tre.
Takveranda med utgang fra trappegang i andre etasje, bygget opp av trevirke.
Boligen har trapper av betong og trevirker
Utvendig vf til kjeller samt frittliggende garasje av leca med pultak som er tekket med papp

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn
Innvendig har boligen malte formpressed lettdører samt eldre tredører
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Bad med belegg på gulv og malte vegger.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Eldre bad med belegg på gulv og vegg, samt malte takplater.
Frittstående toalett, servant og dusjkabinett.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til O. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omkringliggende vegger til badet er av betong derfor ble ikke hullborring utført
Gulv og vegger ble fuktsøk

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk i pipe
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Mini kjøkken er defekt
Det er kjøkkenventilator med avtrekk i pipe.

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

SPESIALROM Gå til side

Badstue med trepanel på vegg og tak samt støpte betonggulv
Badstu ovn Narvi

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har flere varmtvannstanker. Én varmtvannstank er på ca. 12(liter og er eldre, over 20 år gammel.
Det er også en 200 liters tank i kjelleren med ukjent alder.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har flere sikringskap
El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Det vurderes at boligens drenssystem er delvis oppgrader etter byggeår blandt anna ved inngangsparti.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen ligger i skrående terreng
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og antas å være fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og antas å være fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 der dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker.

Røykvarslerutstyr må utbedres eller suppleres i tråd med gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere fare for personskade.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å redusere helserisiko for beboere.

Branncelleinndeling bør kontrolleres og eventuelle avvik utbedres for å sikre tilstrekkelig brannsikring og hindre spredning av brann.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å forhindre fallskader.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen fare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det finnes byggegodkjente tegninger for eiendommen, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Det er registrert både utvendige endringer i fasaden og innvendige endringer i romløsningene som ikke er godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Garasje

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

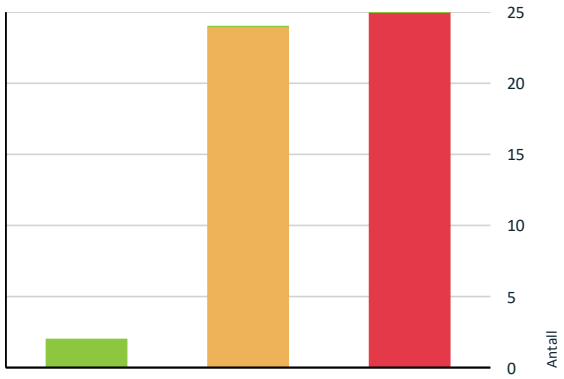
Ingen større avvik registret etter byggeår

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

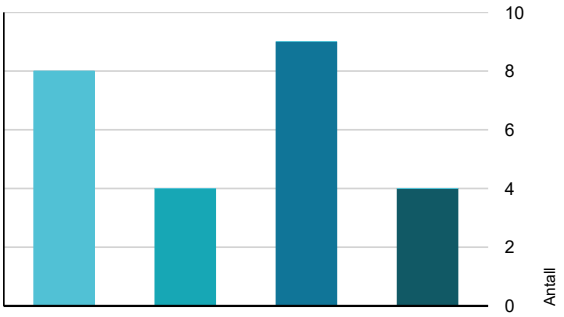
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag - 2 Gå til side

Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - vf Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Flere vinduer fra 1979 er i dårlig stand, spesielt på loftet og i andre etasje. Det anbefales utskifting av flere vinduer i disse områdene. Enkelte vinduer i kjelleren bør også vurderes for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Skader på dører samt manglende vedlikehold

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitte materialer og manglende vedlikehold.
Råteskader i underliggende konstruksjon.
Skader på rekkverk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis skader og merker på gulv.
Stedvis merker og ujevnheter i overflater.
Avvik i veggoverflater. Eldre overflater samt tegn til eldre fuktskader
Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente, samt skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i stue i andre etasje måles til over 35 mm i gulvet.
Avvik i kjøkkengulv måles til nærmere 27 mm på en avstand på under 2 meter i kjøkkenet i andre etasje.
Avvik i gulv i første etasje måles til over 45 mm i stuen.
Avvik i gulv på loftet måles til over 30 mm på kjøkkenet.
Store skjevheter registreres i gulv og vegger innvendig.

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 avvik:

Plast registreres i vegg.
Muggvekst registreres på veggplater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Det er stedvis registrert store skader på dørblad og karmer. Det finnes også eldre dører fra byggeåret.
Det er skader på dører, samt manglende lyd- og brannskille mellom enhetene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
Det er irr på rør.

Trykkførende vannrør på vaskerommet er ikke tilstrekkelig klamret.

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: 100 000 - 200 000

Våtrom > Loft > Bad > Generell Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktskader i vegg/gulv må påregnes da våtrommet ikke er tett

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.

Flere av kjøkkenviftene er koblet til luftekanal i pipe. Viften på loftet er tildekket og defekt, da matos fra underetasjen kommer opp og ut gjennom viften på loftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Avtrekket fra kjøkkenventilatoren er ført til luftekanal i pipe.

Kjøkkenventilatoren fungerer ikke, og det er derfor ikke tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet. Dette kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er påvist manglende tetthet og fuktskader i konstruksjonen tilknyttet våtrommet.

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

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

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom med manglen tetthet og således må på det påregnes fuktskader i konstruksjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Viften er tildekket og defekt, noe som medfører at avtrekkssystemet ikke fungerer tilfredsstillende. Dette kan føre til utilstrekkelig ventilasjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis løse panelbord i fasadekledningen.
Dette medfører økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av kledningen dersom tiltak ikke iverksettes.
Det er dårlig beslag i nedkant av panelbord, samt skader og stengte luftespalter.
Musebånd ble ikke registrert under panelbordene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
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.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader
Konstruksjonene har skjevheter.

Materialene fremstår som værslitte, og det er tegn til manglende vedlikehold.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Garasjebygget er ikke tilstandsvurdert.
Byggeverket bærer preg av manglende vedlikehold.

Innvendig > Overflater - Kjeller Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis glipp mellom laminatgulv.
Manglende og skadede overgangslister
Fuktsvellinger i laminat gulv.
Tegn til soppvekst på vegg overflater soverom kjeller.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipegjennomføringen er ikke tilstrekkelig tettet. Dette medfører økt risiko for røyk- eller fuktinntrengning, og bør utbedres for å sikre forskriftsmessig tetthet.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Det registreres skjevheter i trinnene samt knirk i trappen.

Innvendig > Innvendige dører - kjeller Gå til side

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

Enkelt dører tar i karm.
Løse terskler samt skader

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Det er avvik:

Svakt forhøyede fuktverdier måles i gulv ved søk men målingen kan være usikker

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Forhøyede fuktverdier måles i trepanel
Det er ikke brukt badstuepanel, og det er sprekker enkelte steder samt kvae

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er avvik:

Vifte med skader på ventilator rist men viften fungerer

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 gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

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

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

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Oppgradert overflater i kjeller
2013	Modernisering	Nytt kjøkken og bad kjeller.
2011	Modernisering	Ny taktekking samt rennere og beslag

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. 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.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagt stål takrenner og beslag med avrenning til bakkenivå.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktinntrengning i grunnmur og tilhørende konstruksjoner. Manglende bortledning kan føre til fuktskader og forringelse av bygningsmaterialer over tid.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag - 2

Beskrivelse

Plastbeslag og plast takrenner og bedløp ved inmgangsparti

Vurdering av avvik:

- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Deformerte takrenner og nedløp bør rettes eller skiftes ut for å sikre korrekt avrenning.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for vannskader på fasade og grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er store deformasjoner i renner og nedløp Det er store deformasjoner i renner og nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis løse panelbord i fasadekledningen. Dette medfører økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av kledningen dersom tiltak ikke iverksettes.
Det er dårlig beslag i nedkant av panelbord, samt skader og stengte luftespalter.
Musebånd ble ikke registrert under panelbordene.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Løse panelbord bør festes eller skiftes ut for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for vanninntrenging og forverring av råteskader.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, samt utbedres beslag og åpnes luftespalter for å sikre god drenering og ventilasjon.

Musebånd bør monteres under panelbordene for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt fuktbelastning, ytterligere forringelse av fasadekledningen og økt risiko for råteskader og skadedyrangrep.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, råte og muggutvikling. Begrenset tilgang og dårlig ventilering medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte skader i konstruksjonen.



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



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



Fuktmåling ble utført rundt takvindu uten funn

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - vf

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre over inngangsparti (Vf)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Vf bør rives og bygges nytt, eventuelt må alt åpnes opp og skadet materiale byttes ut. Ny etablering, både innvendig og utvendig, må påregnes for å sikre konstruksjonen mot videre råte- og fuktskader, samt for å ivareta byggets sikkerhet og funksjon. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling og redusert bæreevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- 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.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og tetthet.
Slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.
Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre ytterligere skader.
Tiltak bør iverksettes for å redusere innvendig kondensering, da dette kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Eldre kobbletglass vindu mellom trapperom og gang mangler



Manglende utvendig vedlikeholdt på enkelt vinduer

TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

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 avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere vinduer fra 1979 er i dårlig stand, spesielt på loftet og i andre etasje. Det anbefales utskifting av flere vinduer i disse områdene. Enkelte vinduer i kjelleren bør også vurderes for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Flere vinduer bør skiftes ut, spesielt på loftet og i andre etasje, for å hindre videre råte- og fuktskader samt sikre funksjonelle og tette vinduer.
Vinduer i kjelleren bør også vurderes skiftet for å redusere risiko for innvendig fuktskader og dårlig inneklima.
Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert energieffektivitet og forringelse av bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Vinduskarmene er slitte, og treverket har fått sprekker.



Råtekader

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har finer hovedytterdør samt formpresset kjellerdør og ubehandlet balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Skader på dører samt manglende vedlikehold

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Skadede dører må erstattes med nye.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede dører og vedlikehold av værslitte karmer og sprekker i treverket.
Videre bør dører som er vanskelige å åpne eller lukke justeres, og utettheter mellom dørblad og karm tettes for å hindre kald trekk og varmetap.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt varmetap, fuktskader, ytterligere forringelse av dører og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Skader på dørblad



Manglende vedlikehold over år



Skader på hengsler



Fuktskader på ytterdør kjeller

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takveranda med utgang fra trappegang i andre etasje, bygget opp av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitte materialer og manglende vedlikehold.
Råteskader i underliggende konstruksjon.
Skader på rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Verandaen, inkludert underliggende konstruksjon, bør rives eller utbedres for å hindre videre råteskader og forringelse av byggets bæreevne.
Ny etablering av takterrasse som helhet anbefales for å sikre varig og forskriftsmessig løsning, og for å redusere risiko for fuktinntrengning og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i taktrobord.



Råteskader

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapper av betong og trevirker

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Konstruksjonene har skjevheter.

Materialene fremstår som værslitte, og det er tegn til manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Lokal utbedring bør utføres for å rette opp skjevheter og reparere sprekker/skader i betongtrappen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, økt risiko for skader og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.



Betong trapp med skader



Konstruksjonene har skjevheter.



Værslitt mateialer og manglende vedlikehold.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig vf til kjeller samt frittliggende garasje av leca med pultak som er tekket med papp

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Garasjebygget er ikke tilstandsvurdert.
Byggeverket bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres grundig tilstandsvurdering av garasjebygget og nødvendige vedlikeholdstiltak bør utføres for å redusere risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Manglende vedlikehold og ukjent tilstand kan føre til forverring av skader og økte utbedringskostnader over tid.

INNVENDIG

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis skader og merker på gulv.
Stedvis merker og ujevnheter i overflater.
Avvik i veggoverflater. Eldre overflater samt tegn til eldre fuktskader
Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente, samt skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avvikene.
Skader og slitasje kan medføre redusert estetisk standard, samt økt risiko for ytterligere forringelse og eventuelle følgeskader, spesielt der det er tegn til eldre fuktskader.
Det anbefales å undersøke omfanget nærmere og vurdere nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende innemiljø og funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sprekker i vegg



Store skader i gulv stedvis



Store skader i gulv



Tegn til mugg vekst merker etter tidligere lekkasjer

TG 2 Overflater - Kjeller

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis glipp mellom laminatgulv.
Manglende og skadede overgangslister
Fuktsvellinger i laminat gulv.
Tegn til soppvekst på vegg overflater soverom kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Laminatgulvet bør utbedres der det er glipper, og overgangslister bør monteres eller skiftes ut der de mangler eller er skadet, for å hindre ytterligere slitasje og redusere risiko for fuktskader.

Tegn til soppvekst på veggflater i soverom i kjeller bør undersøkes nærmere og utbedres, da dette kan indikere fuktproblemer og medføre helserisiko.



Løs kantlist stue/ kjøkken samt stedvis fuktsvellinger i laminat gulv



Glipper i laminat skjøter



Manglende overgangslist

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i stue i andre etasje måles til over 35 mm i gulvet.
Avvik i kjøkkengulv måles til nærmere 27 mm på en avstand på under 2 meter i kjøkkenet i andre etasje.
Avvik i gulv i første etasje måles til over 45 mm i stuen.
Avvik i gulv på loftet måles til over 30 mm på kjøkkenet.
Store skjevheter registreres i gulv og vegger innvendig.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør vurderes utbedring av skjevheter i gulv og vegger for å redusere høydeforskjeller og sikre tilfredsstillende brukskvalitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert bokomfort, økt risiko for sprekker og knirk i gulv, samt utfordringer ved legging av nye gulvbelegg eller møblering. Store skjevheter kan også indikere underliggende konstruksjonsproblemer som bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Avvik i stue andre etasje måles til over 35 mm i gulv
Avvik i kjøkken gulv måles til nærmere 27 mm på en avstand på under 2 meter i kjøkken 2 etasje

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

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

Pipegjennomføringen er ikke tilstrekkelig tettet. Dette medfører økt risiko for røyk- eller fuktinntrengning, og bør utbedres for å sikre forskriftsmessig tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipegjennomføringen bør tettes forskriftsmessig for å hindre røyk- eller fuktinntrengning.

Utilstrekkelig tetting kan føre til skader på konstruksjonen og redusert brannsikkerhet.
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.



Tidligere ovnstilkobling er bare teipet igjen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

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.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Plast registreres i vegg.
Muggvekst registreres på veggplater.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Plast i vegg og muggvekst på veggplater bør fjernes, og skadede materialer må byttes ut.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av fukt- og muggskader, samt årsaken til fuktproblemet.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for videre utvikling av mugg, forringelse av inneklima og skade på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Forhøyede fuktverdier måles i trepanel på badstuerom



Tegn til soppvekst på plater



Høye fuktverdier måles i vegg ved hullborring

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn

Vurdering av avvik:

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

Det registreres skjevheter i trinnene samt knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Det bør gjennomføres utbedringer for å rette opp skjevheter og redusere knirk i trappen, for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt risiko for ulykker og redusert levetid på trappen.

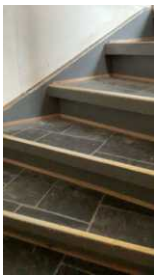
Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Skader på trinn og trappe nese



Skjevheter i trinn

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressed lettdører samt eldre tredører

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis registrert store skader på dørblad og karmer. Det finnes også eldre dører fra byggeåret.
Det er skader på dører, samt manglende lyd- og brannskille mellom enhetene.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med store skader og slitasje, samt vurderes om eldre dører bør byttes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon, estetikk og nødvendige lyd- og brannskiller mellom enhetene.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet, dårligere innemiljø, manglende brann- og lydisolasjon, samt økt risiko for ytterligere skader på dører og karmer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Store fuktskader på enkelt dører



Skader på dør samt manglende lyd og brann skille mellom enheten



Store skader på enkelt døre

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører - kjeller

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelt dører tar i karm.
Løse terskler samt skader

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre skade på karm og dørblad.
Løse terskler og skader bør utbedres for å unngå ytterligere slitasje og forringelse av dørenes tilstand.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Bad med belegg på gulv og malte vegger.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskader på vegg samt under belegg



Skader på belegg



Skader veggoverlfater



Manglende tettehet i overgnag mellom vegg og gulv

LOFT > BAD

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktskader i vegg/gulv må påregnes da våtrommet ikke er tett

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Høye fuktverdier måles i vegg

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Eldre bad med belegg på gulv og vegg, samt malte takplater.
Frittstående toalett, servant og dusjkabinett.

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.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner, samt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Åpninger i vegg i våtsoner



Fuktskader i tak



Skader på belegg



Ikke tilfredstillende tetthet rundt rørgjennomføringer

2 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er påvist manglende tetthet og fuktskader i konstruksjonen tilknyttet våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet må totalrenoveres for å utbedre manglende tetthet og fuktskader i konstruksjonen.
Alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone og sluk må dokumenteres for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktskader

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom med manglende tetthet i vegg og gulv



Fuktskader



Store skader på innredning

1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våtrom med manglen tetthet og således må på det påregnes fuktskader i konstruksjon

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Manglende tetthet i overgang mellom vegg og gulv. Fuktskader

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør foretas utbedring av våtromsplater slik at de monteres i henhold til gjeldende krav og monteringsanvisning.

Vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut med egnede materialer for å unngå risiko for fuktskader på bygningsdeler og omkringliggende konstruksjoner.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Manglende fuge i overgang mellom plater og sokkelflisHjørner



Hjørner er løs med manglende fuger



Vindu i våtsone

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til O. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

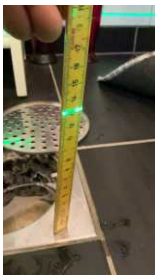
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket. Manglende fall øker risikoen for vannansamling og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



4 mm motfall til sluk. Vann vil ikke renne til sluk

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranløsningen kan være mangelfull eller ha redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Viften er tildekket og defekt, noe som medfører at avtrekkssystemet ikke fungerer tilfredsstillende. Dette kan føre til utilstrekkelig ventilasjon på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Avtrekkssystemet må utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader og muggdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Viften er tildekket og defekt

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omkringliggende vegger til badet er av betong derfor ble ikke hullborring utført
Gulv og vegger ble fuktsøk

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svakt forhøyede fuktverdier måles i gulv ved søk men målingen kan være usikker

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til de svakt forhøyede fuktverdiene i gulvet, da målingene kan være usikre.

Dersom forhøyede fuktverdier skyldes fuktinntrengning, kan dette medføre risiko for skade på konstruksjonen, utvikling av sopp og mugg, samt redusert levetid på bygningsdelene.



Svakt forhøyede fuktverdier måles i gulv ved søk men målingen kan være usikker



Ref punkt for fuktsøk

KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Mini kjøkken er defekt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes totalrenovering av kjøkkenrom samt innredning for å sikre funksjonell og trygg bruk.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert bruksmulighet, økt risiko for ytterligere skader og eventuelle hygieniske utfordringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Defekt minikjøkken



Fuktskader i veggen bak innredningen

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk i pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Flere av kjøkkenviftene er koblet til luftekanal i pipe.
Viften på loftet er tildekket og defekt, da matos fra underetasjen kommer opp og ut gjennom viften på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kjøkkenviftene bør kobles fra luftekanalen i pipen, og defekt vifte på loftet bør fjernes eller utbedres.
Tiltak bør iverksettes for å hindre spredning av matos mellom etasjene, da dette kan føre til dårlig innemiljø og luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Flere av kjøkken viften er kobblet opp mot luftekanal i pipe.
Viften på loft er tildekt og defekt da matos fra underetasjen kommer på og ut igjen vifte på loft.

2 ETASJE > KJØKKEN

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes totalrenovering av kjøkkenrom samt innredning for å sikre funksjonell og trygg bruk.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert bruksmulighet, økt risiko for ytterligere skader og eventuelle hygieniske utfordringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Store skjevheter på innredning



Skader på innredning



Store fuktskader på innredning

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk i pipe

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Avtrekket fra kjøkkenventilatoren er ført til luftekanal i pipe.

Kjøkkenventilatoren fungerer ikke, og det er derfor ikke tilfredsstillende avtrekk fra kjøkkenet. Dette kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kjøkkenventilatoren må repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og luktproblemer i boligen.

Viftekanalen bør kobles bort fra pipeløpet for å unngå risiko for brannspredning og for å følge gjeldende forskrifter.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes totalrenovering av kjøkkenrom samt innredning for å sikre funksjonell og trygg bruk.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert bruksmulighet, økt risiko for ytterligere skader og eventuelle hygieniske utfordringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Store skader på kjøkken gulv



Store skader på kjøkkeninnredning



Stedvis ikke fagmessig montering samt avvik i kanlister

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Avtrekkssystemet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av stekeos. Mangelfullt avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på innemiljø og bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Gammel vifte med begrenset effekt og løse knapper

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelle følgeskader på innredningen.



Manglende kantlist



Mindre skader på benkeplate/Fuktsvelling



Fuktsvelling på veggplater bak ovn



Fuktsvellinger i laminatgulv på kjøkken

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vifte med skader på ventilator rist men viften fungerer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut ventilatorristen for å sikre korrekt funksjon og hindre at ytterligere skader oppstår.
Skader på risten kan føre til redusert avtrekkseffekt og økt risiko for inntrenging av fukt eller skadedyr.



Vifte med skader på ventilator rist men viften fungerer

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med trepanel på vegg og tak samt støpte betonggulv

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Forhøyede fuktverdier måles i trepanel
Det er ikke brukt badstuepanel, og det er sprekker enkelte steder samt kvae

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen og fuktverdiene, samt vurderes utbedring av panel og ventilasjon for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko for fuktskader, råte og muggdannelse.
Manglende bruk av egnet badstuepanel og sprekker i treverket kan føre til redusert levetid og økt fare for skader på konstruksjonen.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstu ovn Narvi

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.
Konsekvens kan være redusert funksjon eller behov for utskifting av badstuovn.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det er irr på rør.

Trykkførende vannrør på vaskerommet er ikke tilstrekkelig klamret.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Trykkførende vannrør på vaskerommet bør klamres forsvarlig for å unngå bevegelser og belastninger som kan føre til lekkasje eller skade på rørene. Manglende klamring øker risikoen for rørbrudd og vannskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Irr på kobberrør



Vannrør som ikke er tilstrekkelig klamret.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å hindre luktproblemer og sikre forsvarlig funksjon.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Konsekvens/tiltak

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

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 inneluft og fuktskader.



Eldre ventiler med begrenset effekt



Eldre ventilasjonsmåte som ikke tilfredstiller dagens krav til ventilasjon og utskifting av luft.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har flere varmtvannstanker. Én varmtvannstank er på ca. 120 liter og er eldre, over 20 år gammel.
Det er også en 200 liters tank i kjelleren med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

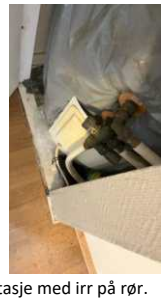
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstankene for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til omfattende vannskader på bygningskonstruksjoner og inventar.



Eldre varmtvannstank 2 etasje med irr på rør.



Nyere tank i kjeller kobblet via stikk

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har flere sikringskap
El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1953 Anlegget har blitt jevnlig oppgradert 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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det registreres flere løse ledninger samt tegn til ufagmessig montasje enkelte steder, anbefales det at elektriker går over og utbedrer anlegget.

Generell kommentar

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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



Løs ledninger



Sikringskap 2 etasje og loft.



Løse ledninger registeres flere steder i bolig



Sikringskap 1 etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Det vurderes at boligens
drenssystem er delvis oppgrader etter byggeår blandt anna ved inngangsparti.

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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Løs kantlist



Manglende kantlist

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Horisontalriss som følge av jordtrykk bør vurderes nærmere av fagkyndig, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre bevegelser og skader på grunnmuren.

Løs puss på muroverflater bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av overflaten og redusere risikoen for fuktinntrengning og frostspreng.



Sprekker/overflate avflassing samt manglende overflatebehandling av grunnmuren registreres



Det er registrert løs puss på muroverflater.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Mindre sprekker og/eller skjevheter bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse av muren.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette på sikt føre til økte skader og redusert stabilitet i muren.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og et dårligere innemiljø.

Fall fra mur bør etableres i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.



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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og antas å være fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og antas å være fra 1953. 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

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

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og åpninger i henhold til dagens forskriftskrav, samt montere håndløper der dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker.

Røykvarslerutstyr må utbedres eller suppleres i tråd med gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere fare for personskade.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å redusere helserisiko for beboere.

Branncelleinndeling bør kontrolleres og eventuelle avvik utbedres for å sikre tilstrekkelig brannsikring og hindre spredning av brann.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å forhindre fallskader.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen fare.

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 gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det bør iverksettes tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og åpninger i henhold til dagens forskriftskrav, samt montere håndløper der dette mangler, for å redusere risikoen for fallulykker.

Røykvarslerutstyr må utbedres eller suppleres i tråd med gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere fare for personskade.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å redusere helserisiko for beboere.

Branncelleinndeling bør kontrolleres og eventuelle avvik utbedres for å sikre tilstrekkelig brannsikring og hindre spredning av brann.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å forhindre fallskader.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen fare.

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

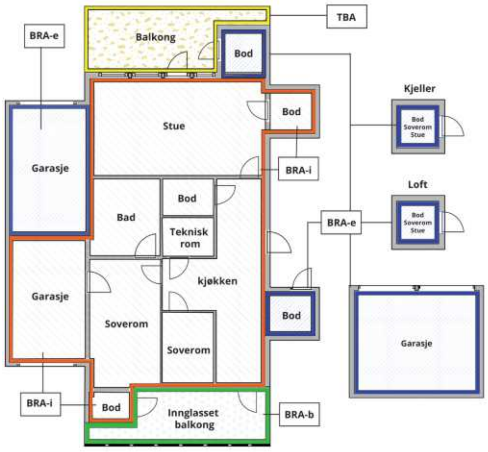
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	34			34		3	37
2 Etasje	73			73	5		73
1 Etasje	75			75			75
Kjeller	65			65			65
SUM	**247**				**5**	**3**	**250**
SUM BRA	**247**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Trapperom, gang, soverom, bad, stue/kjøkken		
2 Etasje	Trapperom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, gang, bad		
1 Etasje	Trapperom, vindfang, gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, gang 2, bod, bad, badstue, kjøkken, stue		

Kommentar

Boligen innholder 4 leiligheter og alt selgs samlet derfor settes Arealet til BRa-i
MERKNADER TIL AREAL.
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart
gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes byggegodkjente tegninger for eiendommen, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. Det er registrert både utvendige endringer i fasaden og innvendige endringer i romløsningene som ikke er godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Flere av utleiedelene er ikke godkjent. Manglende brann- og lydskille mellom enhetene i forhold til dagens krav registreres også.

Garasje

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen større avvik registret etter byggeår

Nyere håndverkstjenester

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

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Erik Kollerud Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	183		0	358.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Idrettsveien 51

Hjemmelshaver

Langebeck Are Lindar, Hansen Erik Kollerud, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er sentralt beliggende i Hammerfest, med utsikt til Storvannet. Det er videre nært til skoler, barnehager, idrettsanlegg, populært friluftsområde samt off transport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Festet tomt på 359 m²
Skrående tomt. Deler at garasjen ligger over tomtegrensen.
Tomten fremstår som en naturtomt med støttemurer i front

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnbokutskriften er det bestemmelser i følge skjøte. Dette er ikke undersøkt videre og det tas forbehold om at dette ikke har noen betydning for prisansettelsen. Øvrig registreres det ingen spesielle forhold utover allerede registrerte forhold.

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lagerformål

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

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

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

Beskrivelse
Frittliggende garasje med støpt betonggulv. Yttervegger i leca med utvendig puss. Yttertak av plassbygd trekonstruksjon med pultak, taksperrer i trevirke og tekking av papp. I front finnes garasjeporter i malt furu, samt ytterdør med furukarm og uisolert dørblad.

Ved befaring ble det avdekket aldersrelatert slitasje på garasjen over tid, samt mosegrodd tak.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Idrettsveien 51 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 183
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Hansen, Erik Kollerud
15.05.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Erik Kollerud Hansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Idrettsveien 51
9603 Hammerfest

5603-24/183/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Dual Eiendom AS
   Beskrivelse av arbeidet: Renovert bad kjeller Etg Membran og fliser op gulv og baderomsplater på veggene
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Dual Eiendom AS
   Beskrivelse av arbeidet: Membran

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

• **Ja**

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

Membran og sluk nytt under renovering av bad

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Dual Eiendom As
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt isola powertek tak med undertak og nye takrenner

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

• **Ja**

Ble byttet noen vinduer i ca 2017

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Dual Eiendom As
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen vinduer

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

Godkjent som hel tomannsbolig

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vet ikke

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

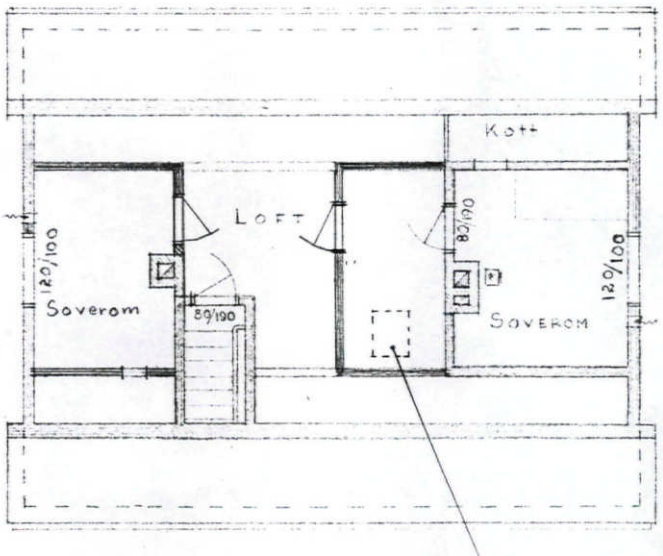
40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

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

ANNA JENSEN

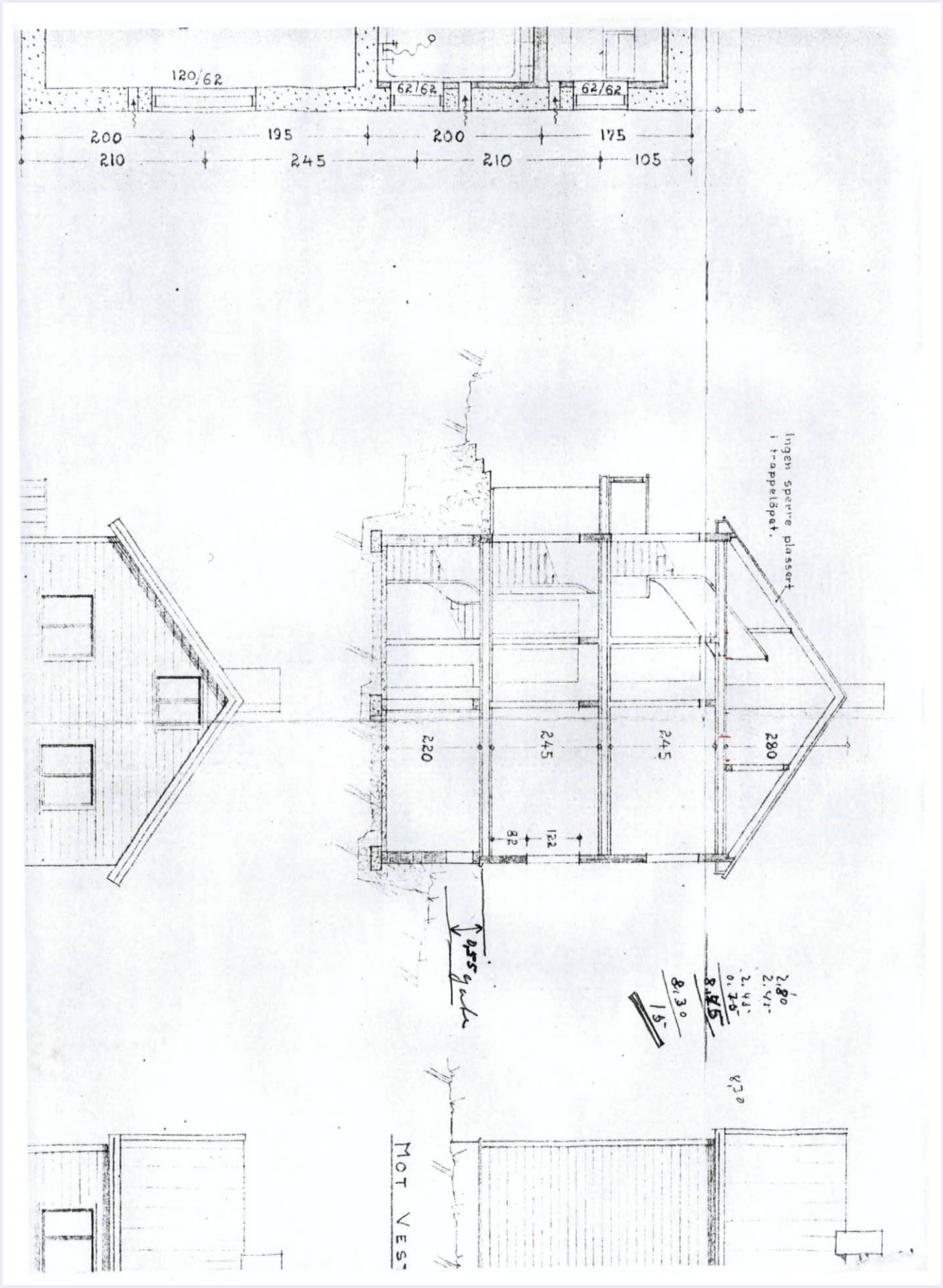
TOMANNS-BOLIG

M. : 1:50 og 1:100.
Hammerfest, 31/3 1952.
Rolf Harald Jensen

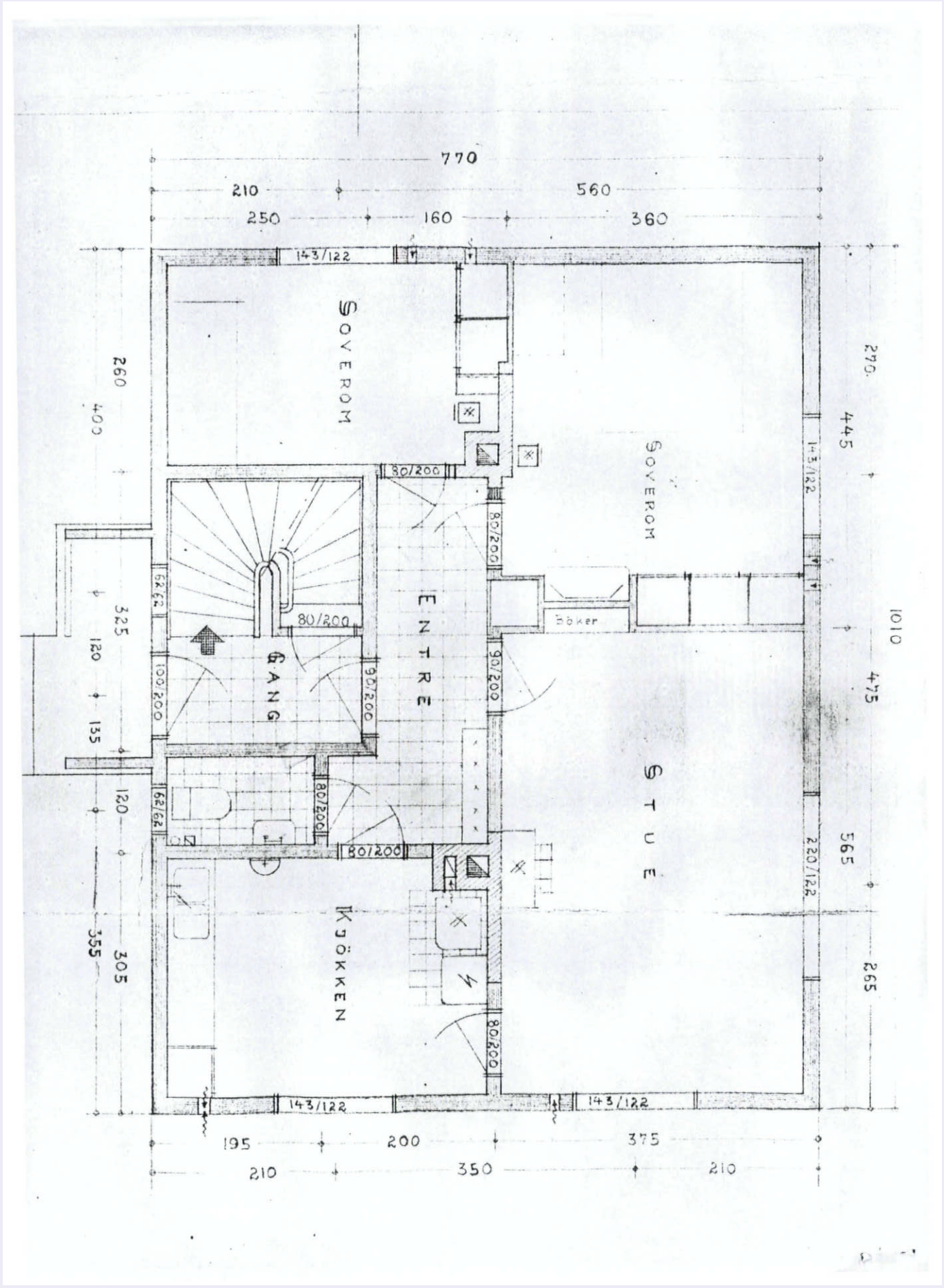


LOFTPLAN

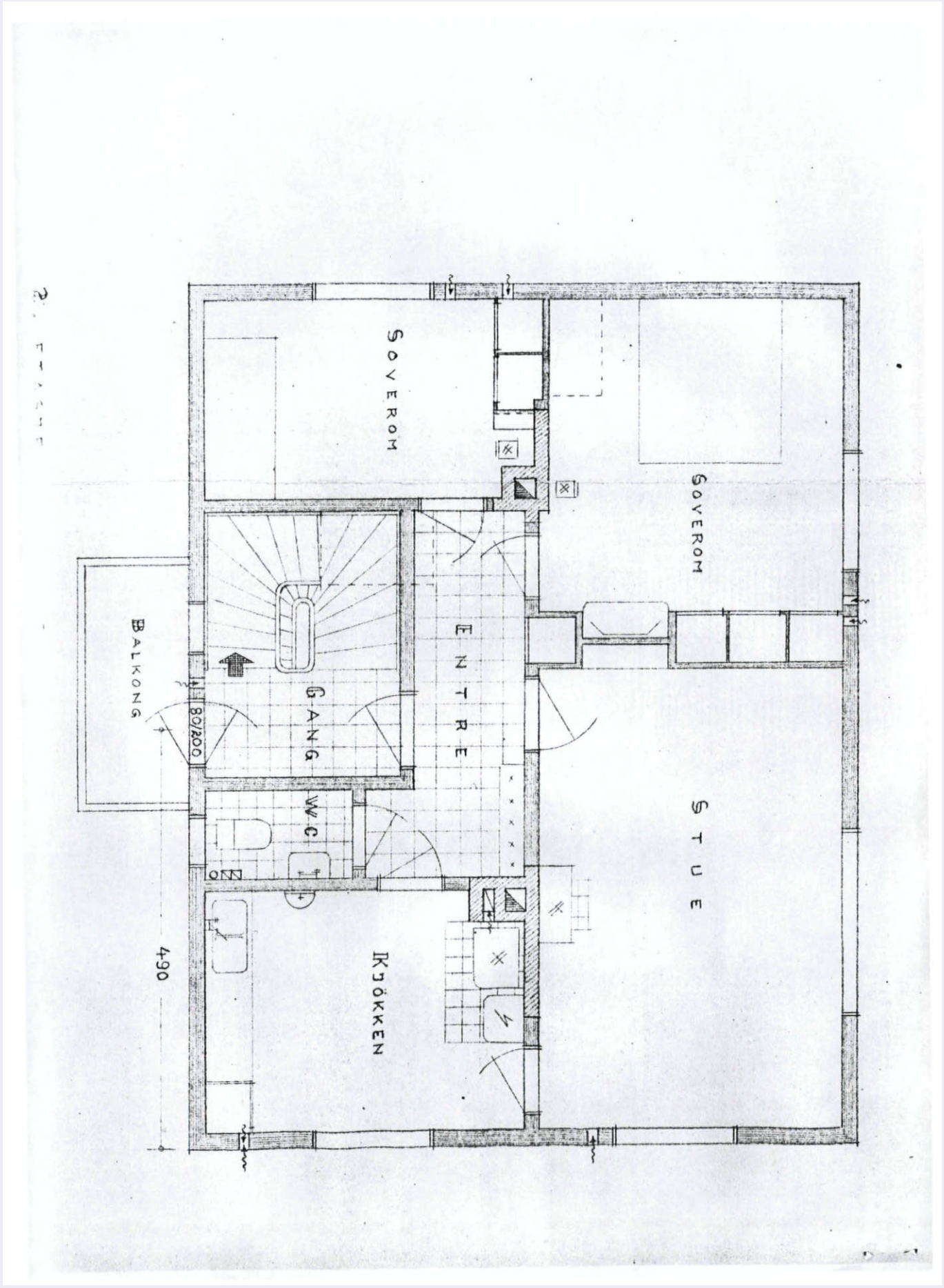
Vedlegg


120/62
62/62
62/62
200
195
200
175
210
245
210
105
Ingen sperre plassert i trappeløpet.
220
245
245
280
82
122
MOT VES

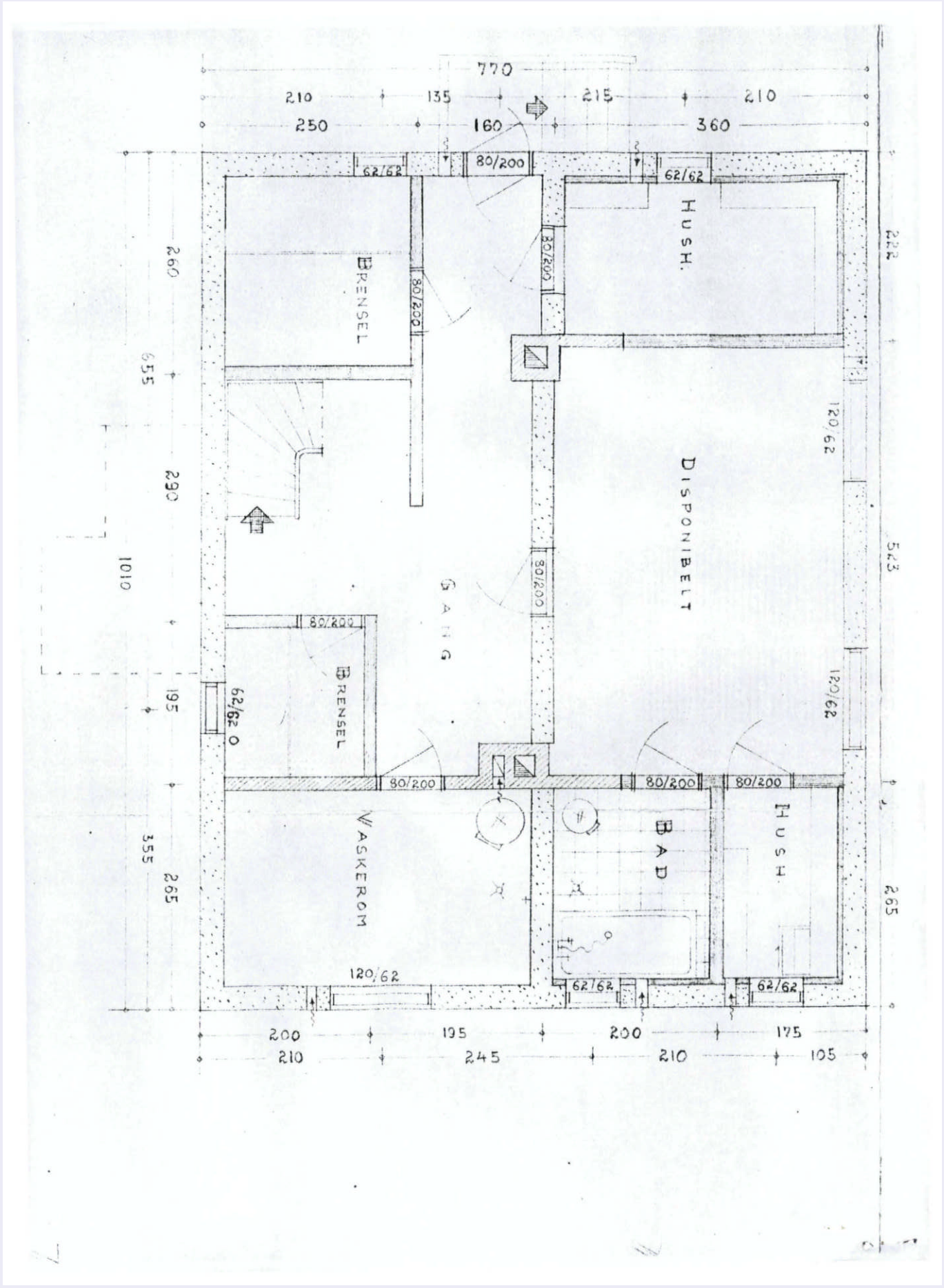
Vedlegg


770
210
560
250
160
360
143/122
SOVEROM
260
400
80/200
SOVEROM
270
445
143/122
1010
62/62
80/200
ENTRE
Boker
325
120
135
100/200
GANG
90/200
90/200
STUE
120
62/62
80/200
80/200
220/122
565
355
305
KJØKKEN
80/200
265
143/122
143/122
195
200
375
210
350
210

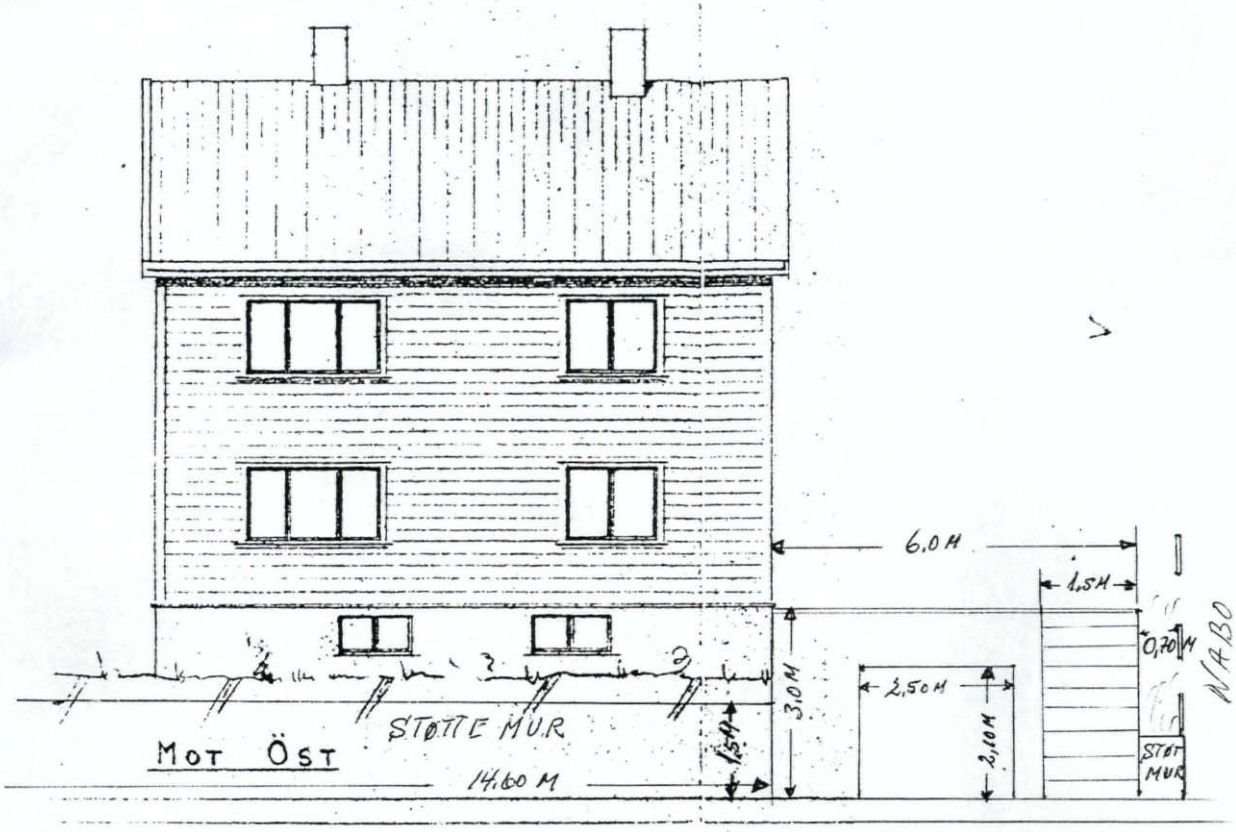
Vedlegg


SOVEROM
SOVEROM
ENTRE
GANG
W.C
STUE
KJØKKEN
BALKONG
80/200
490

Vedlegg


770
210
135
215
210
250
160
360
62/62
80/200
62/62
HUSH.
BRENSEL
80/200
80/200
260
655
290
1010
120/62
DISPONIBELT
222
523
265
80/200
BRENSEL
BAD
62/62
195
355
80/200
80/200
80/200
VASKEROM
BAD
HUSH.
120/62
62/62
62/62
200
195
200
175
210
245
210
105

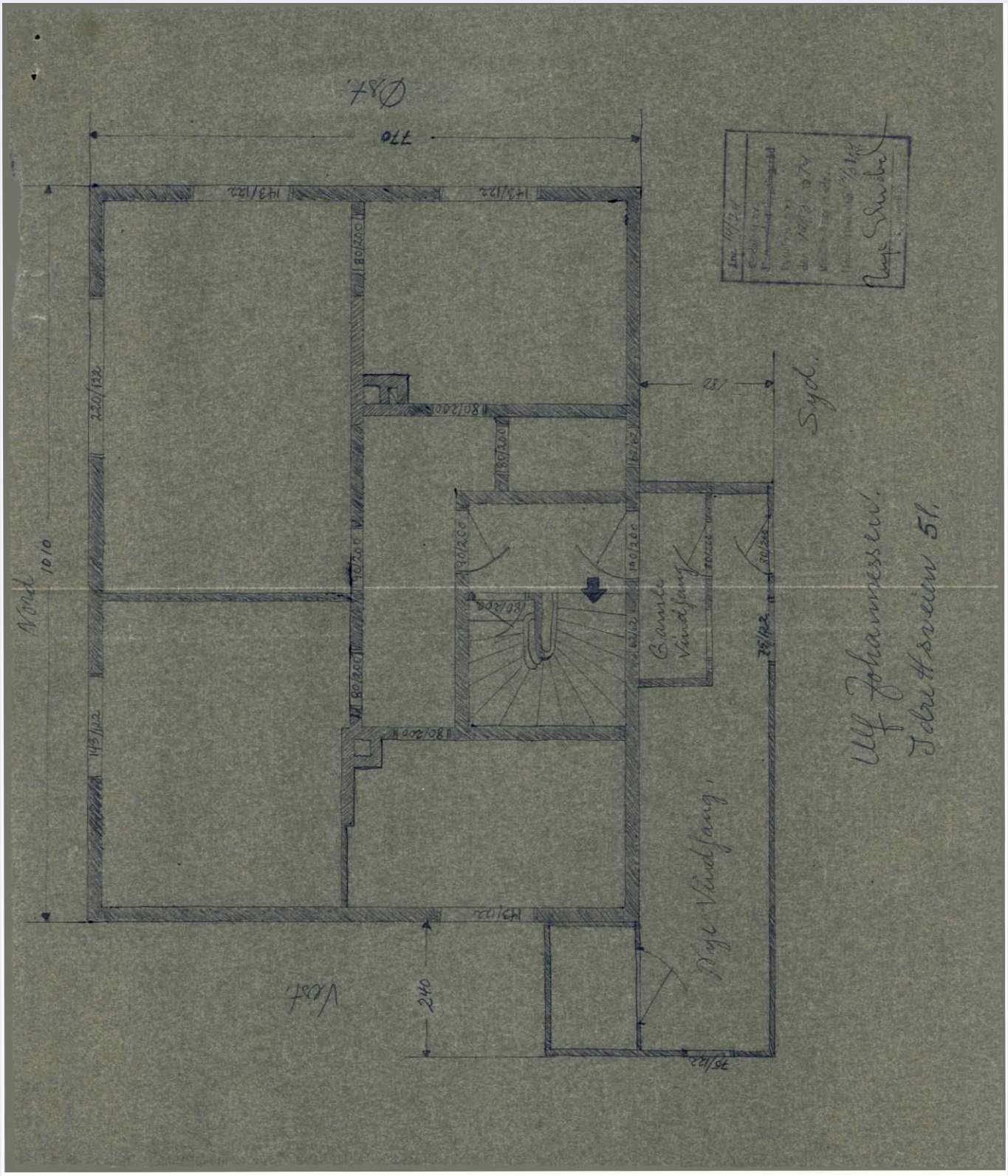
7



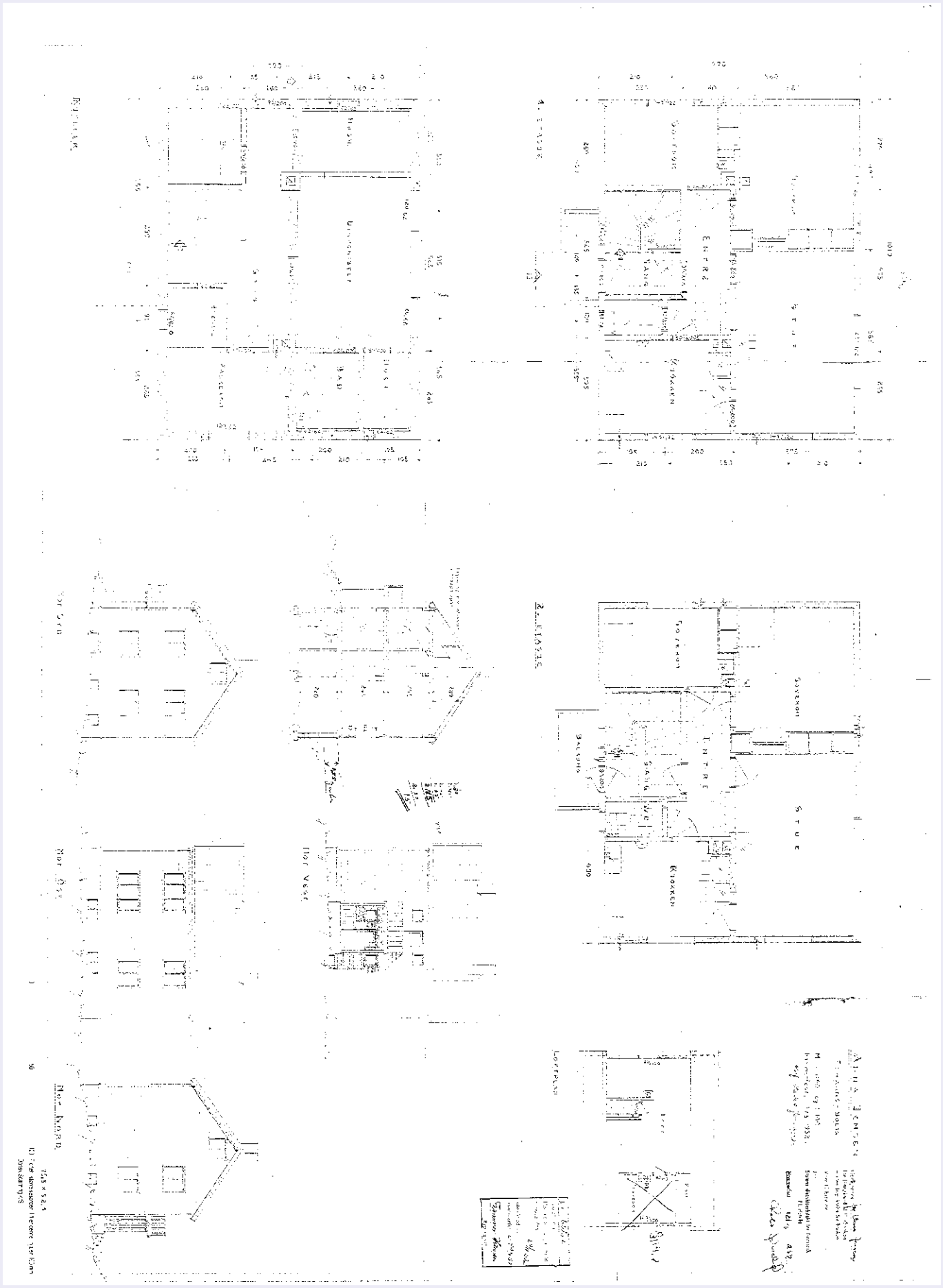
IDRETTSVEIEN 51.

J.nr. 79/85
Godkjent av
Hammerfest bygningsråd
~~Bygningssjefen~~
den 23/10 1985
~~uten~~/med forbehold.
Hammerfest den 24/10-85

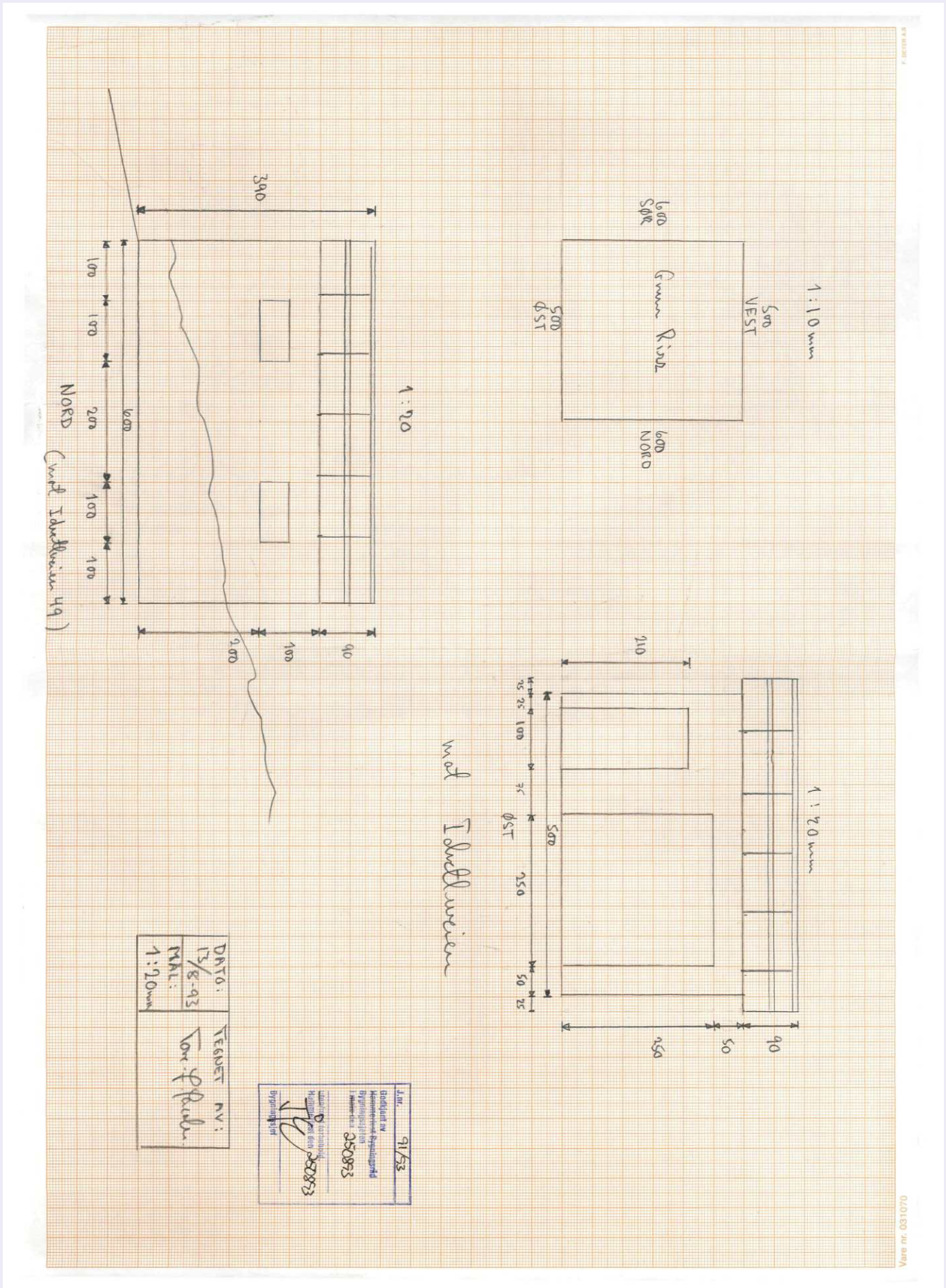
Vedlegg


770
1010
Vest
Syd.
Ulf Johannessen.
Idar Haaien 51.
Gamle Vindfang
Nye Vindfang.
240
Vask

Vedlegg



Vedlegg


1:10 mm
600 SØR
Grunn Rivd
600 NORD
500 VEST
500 ØST
1:20 mm
210
250
50
90
500
250
100
50
25
1:20
390
600
200
100
100
100
90
100
200
NORD (mot Idrettsveien 49)
mot Idrettsveien
J.nr. 91/53
Godkjent av
Bygningsrådet
13/8-93
DATO: 13/8-93
MÅL: 1:20 mm
TEGNET AV:
for Ø. Rudi

Fr-H/RJ.

Fru Anna Jensen,
h.g.r.

Ad.: Innflytningstillatelse for Idrettsvegen 51.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 15. ds. meddeles herved innflytningstillatelse for Idrettsvegen 51. Innflytningstillatelsen gis i henholdtil bygningslovens § 142 pkt. 3 - på betingelse av at helserådets og brannvesenets tillatelse ffes.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Resterende puss og elektrikerarbeide i kjelleren gjöres ferdig.
2. WC. i 1. og 2. etasje må luftes over tak.
3. Luke til mörkeloft må anbringes.
4. Takteddingen gjöres ferdig.
5. Pipe forsynes med Zinkbeslag.
6. Balkong samt rekkverk til trapp på övre side oppsettes.
7. Manglende utvendig belistning og vindskier påsettes.

Hammerfest, den 16. september 1953.

Fr-H
Frantzen - Hansen
bygningsinsp.

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-24/183

Norkart
Utskriftsdato: 04.05.2026 09:45

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	IDRETTSVEIEN 051 M1203	Beregnet areal	358.7
Etablert dato	16.06.1953	Historisk oppgitt areal	359
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	24/183
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/183
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 4/183/0/0		24/183
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	16.06.1953			24/183

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7842821.87	378204.17	0	Ja	358.7	

Tinglyste eierforhold



Adresse

Vegadresse: Idrettsveien 51

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-24/183

Norkart
Utskriftsdato: 04.05.2026 09:45

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192399017		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	
2	11626580		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	05.07.1994

1: Bygning 192399017: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	247
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	247
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	267
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	267
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	81
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Idrettsveien 51	H0201	24/183	74	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Idrettsveien 51	H0101	24/183	76	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	28	0	28	30	0	30
H02	1	74	0	74	78	0	78
H01	1	76	0	76	81	0	81
U01	0	69	0	69	78	0	78

2: Bygning 11626580: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 05.07.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	30
Vannforsyning		BTA Totalt	30
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Rammetillatelse	20.08.1993	26.08.1993	
Igangsettingstillatelse	10.10.1993	21.10.1993	
Tatt i bruk	05.07.1994	06.07.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/183	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	30	30

29

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

IDRETTSVEGEN 51.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Fredag den 26. september 19 58 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: Idrettsvegen 51 (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)

Torbjörg Jensen mötte for Idrettsvegen 51.
For nabo Johan Sönvissen Idrettsvegen 49, Margit Sönvissen.
Nabo Jens Holm for Idrettsvegen 53.
Nabo Anton Dahl Jensen for Skivegen 30.
Nabo Halvdan Kvalvik for Skivegen 32.
For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

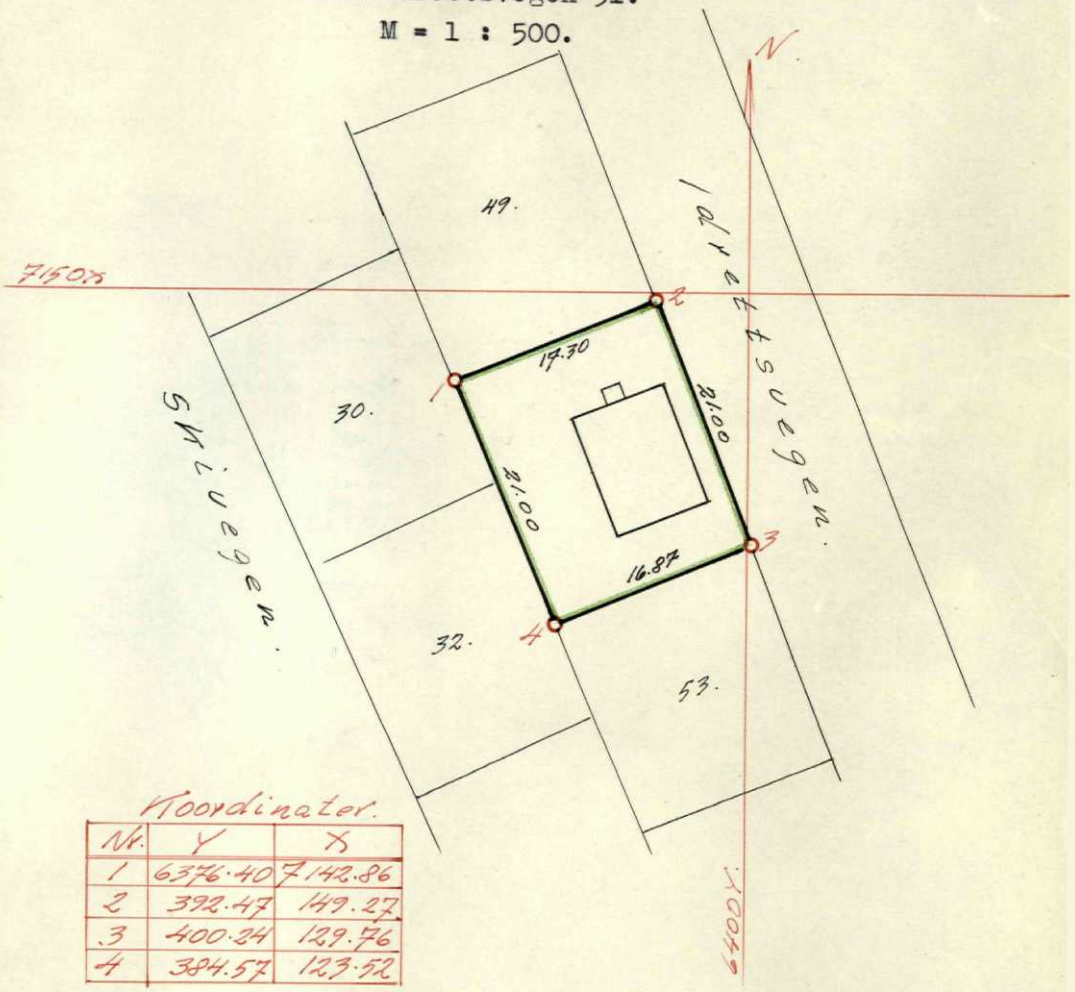
[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist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

Grensene fantes mot n. 17,30 m., mot ö. 21,00 m.,
mot s. 16,87 m., mot v. 21,00 m.
Arealet er beregnet til 359 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

A. Bergland.
kartvitne.

Framnes-Hansen.
oppm.sjef.

K A R T
over Idrettsvegen 51.
M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	6376.40	7142.86
2	392.47	149.27
3	400.34	129.76
4	384.57	123.52

Påtegning: [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr 2505 den 10/11 1959
Ført inn i grunnboken / personregisteret
Heftelser anmerkes mot kr.
Anmerkes:

matr. nr. 1203

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

Utskriftsdato: 04.05.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 24/183//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	358,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7842821,87	**Øst**	378204,17	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7842809,13	378199,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,87	
2	7842820,2	378195,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,85	
3	7842828,74	378192,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,14	
4	7842834,59	378208,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,30	
5	7842814,83	378215,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,99	

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/183
Adresse: Idrettsveien 51
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

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



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

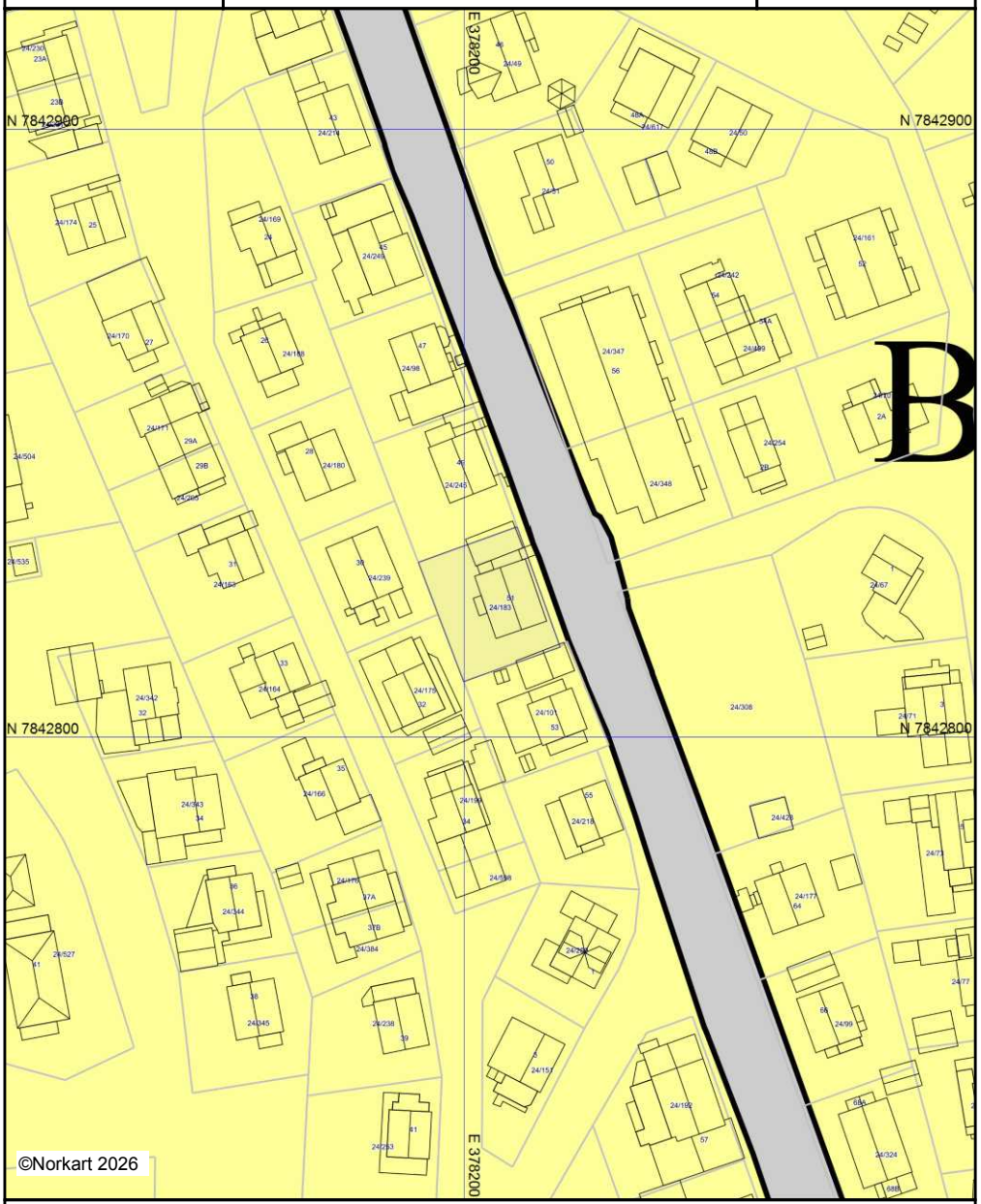
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/183
Adresse: Idrettsveien 51
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

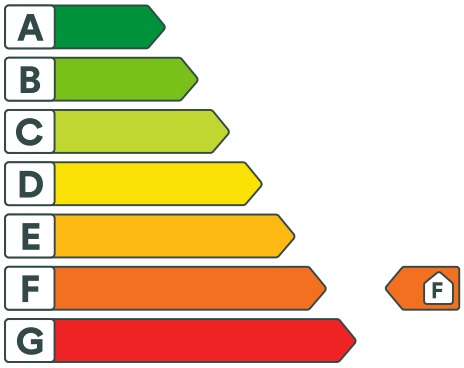


enova

Energiattest



Adresse **Idrettsveien 51, 9603 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **19.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313996**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192399017**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **183**
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 **1957**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **310,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **451,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **90 358 kWh**



Idrettsveien 51, 9603 HAMMERFEST

Detaljering

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



Idrettsveien 51, 9603 HAMMERFEST

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/778/83
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 10:34

Festekontrakt

for

tomt til bolig/fritidsformål

Dagbok nr. 778 i 91
Hammerfest sorenskriverembete

Hammerfest kommune bortfester herved en tomt av kommunens grunn i Hammerfest

til: T[illegible]sen
2

Tomtens størrelse 359 m² med festeavgift kr 0,86 pr.m2/år

Tomten har betegnelsen Idrettsveien 51, g.nr. 4, b.nr. 183

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Tomten overtas i den stand den befinner seg.
2. Festetiden er 80 år regnet fra 26. februar 1991
   Festeren har rett til å pantsette festeretten og de byggverk han har eller får på tomten, så langt ikke annet følger av lov eller avtale om at festeretten ikke kan overføres.
   Festeretten kan bare pantsettes sammen med de byggverk festeren har eller får på tomten.
   Så lenge lån hviler på husene skal:
   a) tomten ikke kreves ryddiggjort
   b) långiveren i tilfelle festeledighet ha rett til i samråd med kommunen å anta ny fester på samme vilkår som før, for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
3. Ved festerens og/eller ektefellens død har livsarvingene rett til å fortsette leieforholdet på samme vilkår den gjenværende del av festetiden.
4. Innfestnings- samt festeavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.
5. Hvis innfestningsavgift og/eller grunnleie ikke er betalt innen 3 - tre - måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten søksmål og dom etter forutgående innkalling til forliksrådet, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet.
6. Hvis bebyggelse av tomten ikke er påbegynt innen 1 - ett år etter at kontrakten er sluttet, kan kommunen betrakte festet som brutt.
7. Festeretten er forbrutt om festeren utnytter tomten i strid med gjeldende lov og forskrifter.
8. Overdragelse av festekontrakten (med påstående byggverk) kan ikke finne sted uten samtykke av kommunen.
9. Festeren skal rette seg etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser om bybyggelse m.m.
   Festeren kan pålegges å holde tomten forsvarlig inngjerdet.
10. Avståes tomten, eller noen del av den, på grunn av lovens bestemmelser til offentlig (statens eller kommunens) bruk, får festeren bare erstatning med forholdsvivs avslag i festeavgiften hvis tomten ikke er bebygget.
    Er tomten bebygget, får festeren ytterligere erstatnig kun for de inngrep som måtte bli gjort i bygninger eller andre permanente lovlige innretninger som er etablert på tomten.
11. Med festet følger ingen rettigheter utenfor den festede tomten.
12. Festeren er forpliktet til å betale refusjon for kommunens utgifter til anlegg av vei, vann og kloakk, etter de regler som gjelder til enhver tid.
13. Festeren er forpliktet til, på kommunens forlangende, å tillate anlegg av ledninger for vann, kloakk, elektrisitet og telefon over tomten mot erstatning for skade som blir forvoldt.
14. Når festet opphører av hvilken som helst grunn, skal festeren fjerne husene og rydde tomten innen 6 - seks - måneder etter festets opphør. I motsatt fall tilfaller alle bygninger og innretninger på tomten kommunen.
15. Såfremt ikke annet er bestemt, gjelder lov om tomtefeste av 30. mai 1975 nr. 20.
16. Festeren bærer alle utgifter i forbindelse med utferdigelse, stempling og tinglysning av kontrakter.
    Festeren bærer også utgiften til kart- og oppmålingsforretning og tinglysning av denne.
17. Denne kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer som hver av partene beholder 1 - ett - av.

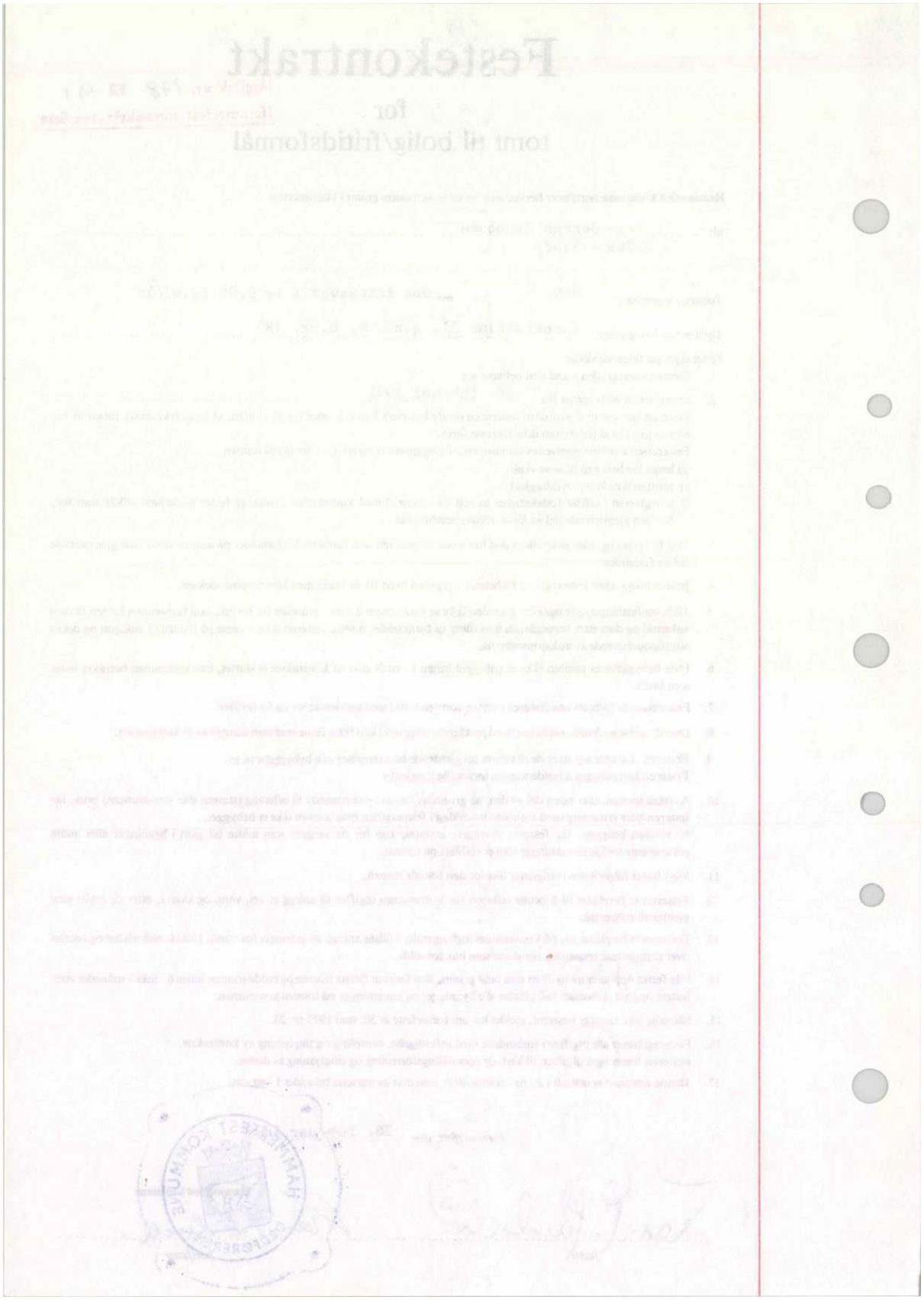
Hammerfest, den 26. februar 1991

HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØREREN

Hammerfest kommune

fester *bortfester*

Vedlegg



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/1474/83
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 10:33

1474

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 1474/53.
Hammerfest sorenskriverembete

Hammerfest, den 12. november 1952.

A T T E S T .

Hammerfest kommune har ved rådmann O. Berg - Hansen begjært avholdt kartforretning over den del av kommunens grunn som skal festes til
fru Anna Jensen, Hammerfest.

A T T E S T E R E S .

Tomta som er avmerket har et areal av
ca. 300 m2.

Tomta utmåles i sin helhet av kommunens umatrikulerte grunn.

Lengden langs gata er
20 m.

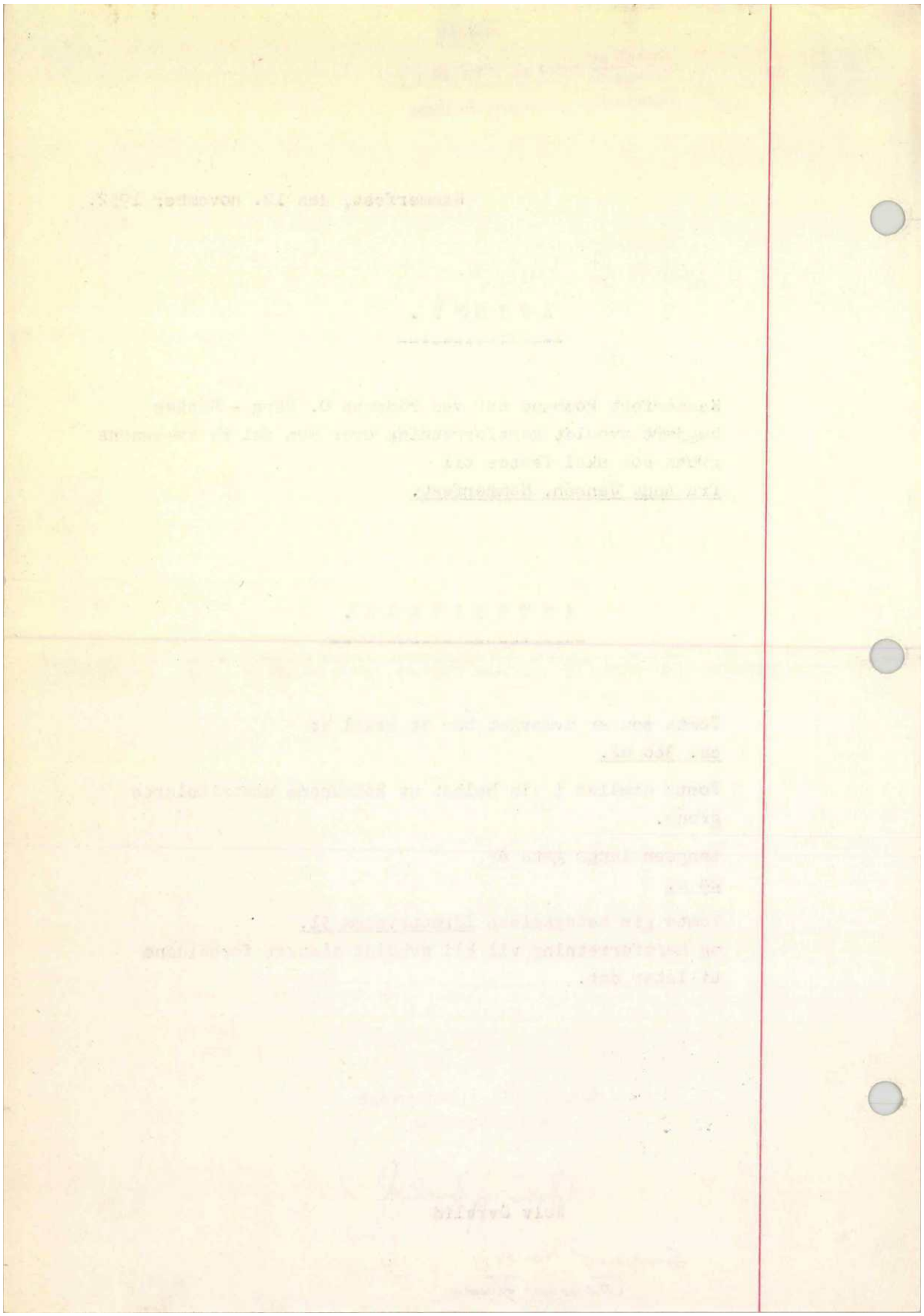
Tomta gis betegnelsen Idrettsvegen 51,
og kartforretning vil bli avholdt såsnart forholdene tillater det.

Distrikt III, Hammerfest
Oppmålingssjefen

Rolv Øvrelid

Gratisjenst. 15/11-52
Rammus-Hansen

Vedlegg



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/3393/83
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 10:33

Returneres til Oppdragsnr. 8504057

DnB Meglerservice AS
Akersgata 68
0021 OSLO

TINGLYST
23 SEPT. 2004
HAMMERFEST TINGRETT
DAGBOKNR.: 3393

Skjøte [1)]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
2004	HAMMERFEST	24	183			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[ ] Nei	[X] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning for bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.800.000,- ***EnMillionÅtteHundreTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr [redacted]

Doknr: 3393 Tinglyst: 23.09.2004 Emb. 083
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4

F	siffer) 4)	Navn	Ideell andel
1		Jan Frydenlund	1/2
1		Unni Frydenlund	1/2

5

F	siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
2		Roy Ole Strømme	[X] Ja [ ] Nei	1/2
2		Mai-Britt Strømme	[X] Ja [ ] Nei	1/2
			[ ] Ja [ ] Nei	
			[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

DnB Meglerservice AS
0021 Oslo
Tlf. 22 97 74 30, Fax 22 97 64 05

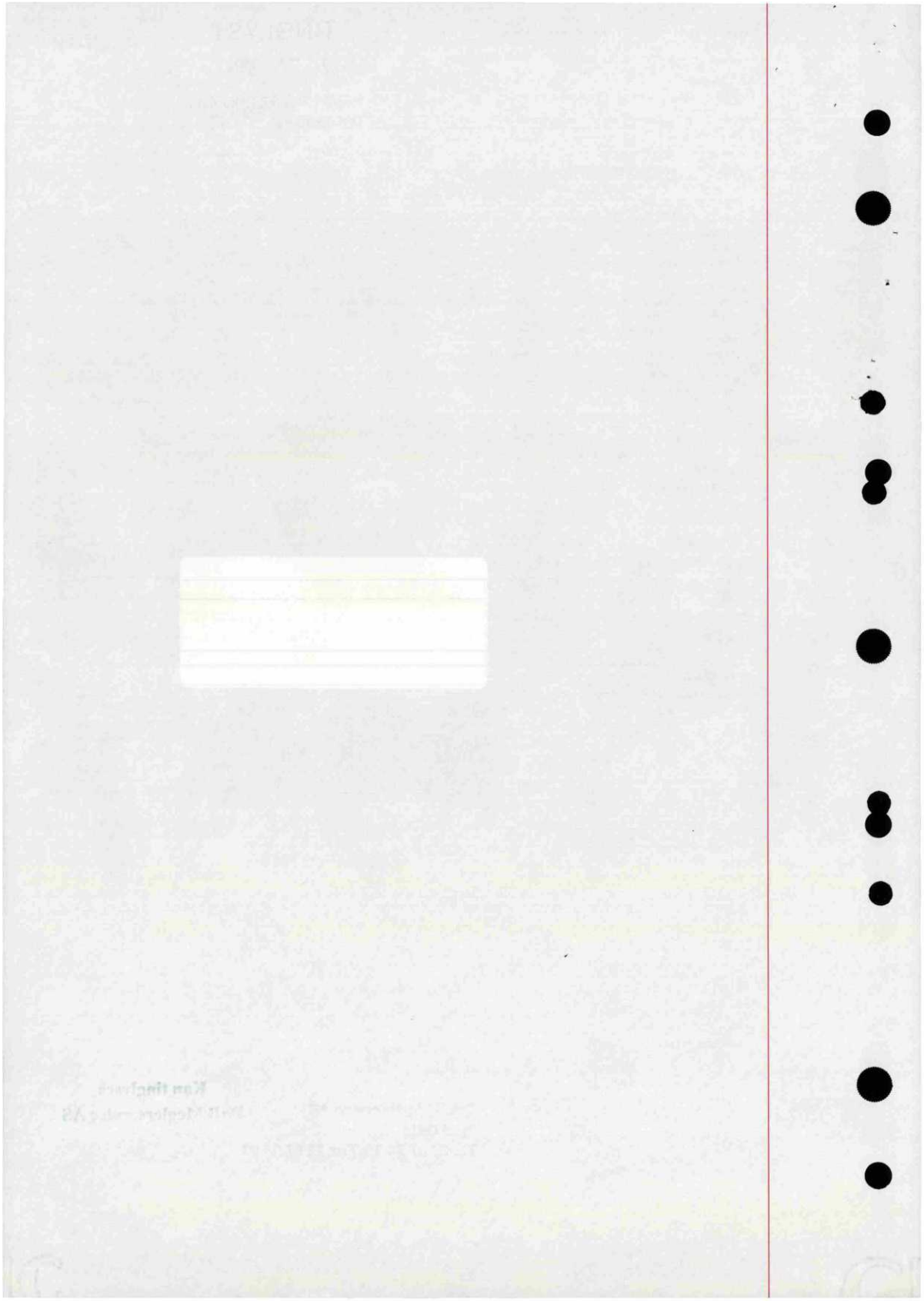
Kan tinglyses
DnB Meglerservice AS

Utsteders dato og underskrift (ved løsark):

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2004-6-1

Side 1 av 2

Vedlegg



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

[x] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[x] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Hammerfest, 27/8-04

Utsteders underskrift 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jan Frydenlund
Unni Frydenlund

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

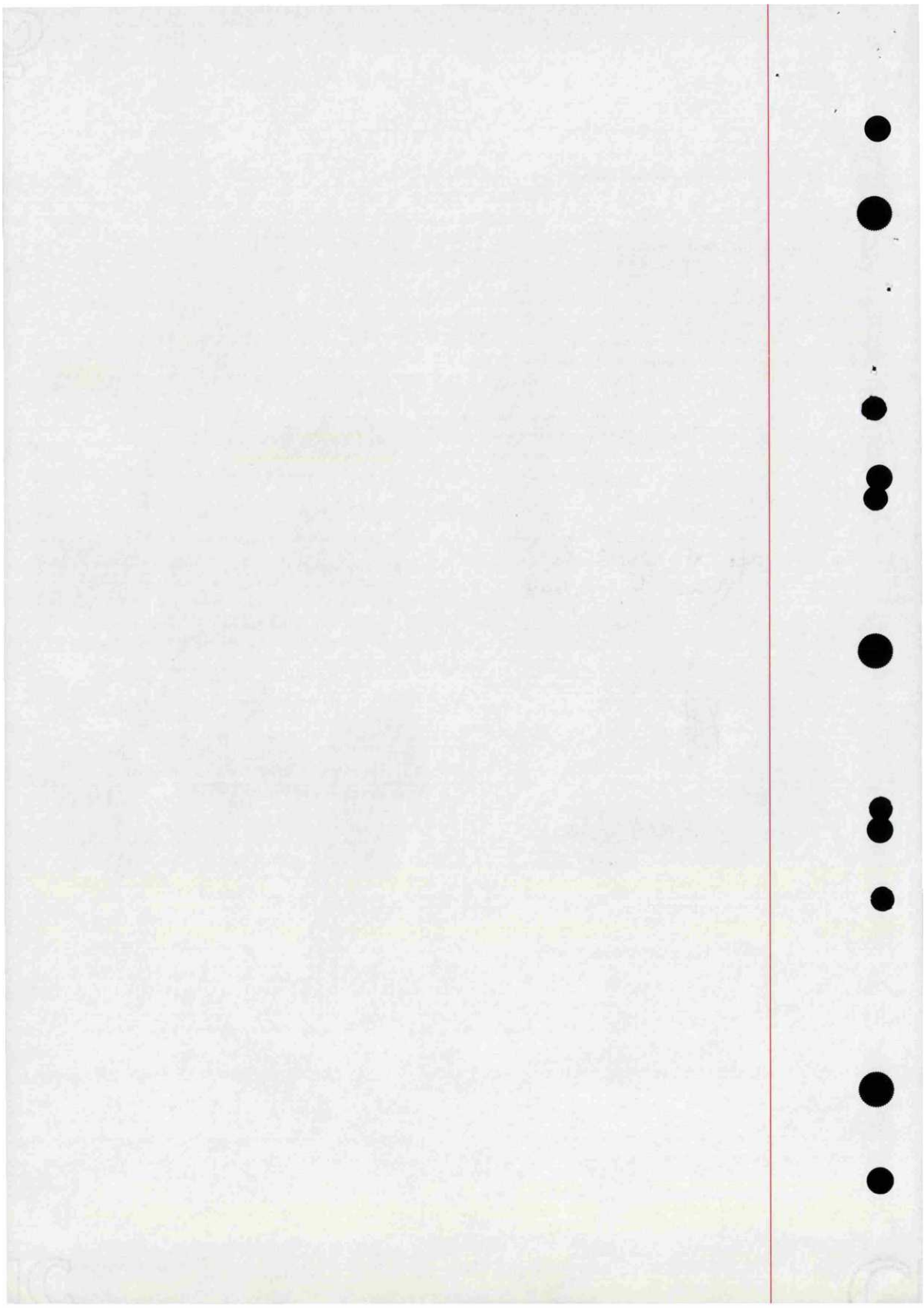
Adresse

Eiendomsmegling
Advokat Thor Haugen Eiendom AS
Postboks 398 - 9615 Hammerfest
Org.nr. 983 073 107

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 2



Returneres til

DnB Meglerservice AS
Oslo
Tlf. 22 97 74 30, Fax 22 97 64 06

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Underfestenr
2004	Hammerfest	24	183		

Beskaffenhet

[x] **1** Bebygd 1) [ ] **2** Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?

[x] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretn./kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off. vei [ ] **A** Annet

2. Bortfestes av

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

3. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
	Roy Ole Strømme Mai-Britt Strømme	1/2 1/2

4. Festeavgift pr år

Kr 467,00

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften 3)

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

[ ] Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet
[ ] Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst 4)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester.

Tomteverdien er anslått til kr 120.000,- og er inkludert i kjøpesummen.

DnB Meglerservice AS
Oslo
Tlf. 22 97 74 30, Fax 22 97 64 06

Kan tinglyses
DnB Meglerservice AS

Noter:

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

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

Nr 44E Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 11.1997 Side 1 av 2

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	☒ Festeren har rett til å innløse tomten etter 30 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	DnB Meglerservice AS 0021 Oslo Tlf. 22 87 74 30, Fax 22 87 [illegible]		

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

9. Underskrifter

Sted	Dato
Hammerfest	31.08.2004

Bortfesters underskrift

HAMMERFEST KOMMUNE Teknisk Sektor

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hammerfest kommune

Jan Tor Pedersen

Sektorleder

Sted	Dato
Hammerfest	31.08.2004

Festers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Roy Ole Strømme

Mai-Britt Strømme

Nr 445 Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 11.1997 Side 2 av 2

Returneres til:

ADVOKATENE JOHNSEN OG ENEVOLD
Postboks 440
9601 HAMMERFEST

TINGLYST 25 SEPT. 1996
HAMMERFEST
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR: 3401

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
2004	Hammerfest	24	183			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☒ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1. Bebygd ☐ 2. Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 950.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype: ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifte-oppgjør ☐ 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt m

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

--

	Navn	Ideell andel
2	JACOBSEN Tore-Jørgen	1/1

	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
1	Frydenlund Unni	☒ Ja ☐ Nei	½
1	Frydenlund Jan	☒ Ja ☐ Nei	½
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysnin

Doknr: 3401 Tinglyst: 25.09.1996 Emb. 083
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-96

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Hammerfest 16/8-96

Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Tor. L. Jacobsen. TORE-JØRGEN JACOBSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Berit Pedersen BERIT PEDERSEN

Adresse

9600 Hammerfest

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hilde Gunn Vaseli HILDE GUNN VASELI

Adresse

9600 Hammerfest

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [6]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
2004	HAMMERFEST	24	183		

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

F	Navn	Ideell andel
	HAMMERFEST KOMMUNE	1/1

F	Navn	Ideell andel
	UNNI FRYDENLUND	1/2
	JAN FRYDENLUND	1/2

4. Festeavgift pr. år

Kr. 341,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
80	23.09.96

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester.

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

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i sam-svar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs-ningsrett (sett X)	☒ Festeren har rett til å innløse tomten etter .....50. år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på inn-løsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter be-stemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Over-dragelse og pant-settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost-ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff-messig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses			

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

9. Underskrifter

Sted, dato
Hammerfest den 23.09.96

Bortfesters underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Bente M. Andreassen
fung. ordfører

HAMMERFEST KOMMUNE

Sted, dato
Hammerfest den 23.09.96

Festers underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

UNNI FRYDENLUND

JAN FRYDENLUND

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

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



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

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

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

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

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



Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260067 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Idrettsveien 51, 9603 Hammerfest
Gnr. 24, Bnr. 183, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

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

Budgiver 2

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

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

Oppdragsnr: 4260067
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.06.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no