

Velkommen til

Tåkeheimen 123
9601 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tåkeheimen 123
9601 Hammerfest

Innholdsrikt rekkehus med oppgraderinger | Markterrasse og veranda | Barnevennlig og sentralt i Hammerfest

Dette er et innholdsrikt og godt vedlikeholdt rekkehus over tre plan, med en familievennlig planløsning og en rekke nylige oppgraderinger. Boligen har en praktisk romfordeling som strekker seg over tre etasjer. Andre etasje er boligens sosiale sone, med en åpen løsning mellom stue og kjøkken som skaper en luftig atmosfære. Her sørger en moderne vedovn fra 2017 for god varme på kalde dager. Fra stuen er det direkte utgang til en markterrasse og en opparbeidet hage. Huset ligger i et etablert og barnevennlig område i Hammerfest. Herfra er det kort gangavstand til både Fuglenes skole, barnehager og dagligvarebutikker, og nærheten til flotte turområder gir gode rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 350 000
Omkostninger	kr	84 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 434 840
BRA/BRA-i		157 m² / 157 m²
Antall soverom		3
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Eier
Byggeår		1954
Tomt		156 m² festet tomt
Energimerke		

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
Tåkeheimen 123, 9601 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 22, Bnr. 65, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 350 000,-
Omkostninger	kr	84 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 434 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 451 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 83 750,-

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,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 84 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 625,- 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: 157 m²
BRA totalt: 157 m²
TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Rekkehus
2: 53 m²,
1: 54 m²,
Kjeller: 50 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Parkering i offentlig gate.

Tomt
Tomtestørrelse er 156 m² på festet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 16.07.2026 av Hammerfest kommune.

Tomten er opparbeidet med plen og er inngjerdet på baksiden. Av det totale arealet på 156 m² går 20 m² med til en passasje med bredde på 2,5 m.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er utført med fiberduk og rør. Tomten er opparbeidet med grusmasser, og anlegget er fra 2020/2021. Dreneringen ble byttet i to omganger. Dren ble avsluttet på baksiden i plen. I front er dren anlagt fra hushjørne til hushjørne.

Grunnmur og fundamenter:
Det er betonggrunnmur med annet fundament.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurene er av betong.

Terrengforhold:
Lett skrående tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ifølge eier er avløpsledningene av PP-plastrør fra 2021. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 2021. Vann- og avløpsrør er byttet inn til selve huskroppen, men ikke inn under boligen.

Festet tomt. Bortfester er Hammerfest kommune. Festeavgiften er kr 148,- for 2026. Festetiden er 99 år fra 11.10.1954. Avgiften reguleres i henhold til Lov om tomtefeste § 15. Det kreves samtykke fra grunneier ved salg. Festeagiften inngår i de kommunale avgifter.

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

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

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

Grunneier
Hammerfest Kommune

Byggeår
1954 ifølge takstmann

Innhold
Eiendommen er et rekkehus over tre etasjer og består av følgende rom:

1. etasje
BRA-i 54 m²: Trappegang, trapperom, gang, walk-in closet, to soverom, utvendig bod, bad.

2. etasje

BRA-i 53 m²: Trapperom, toalettrom, bod, stue/kjøkken.

Kjeller
BRA-i 50 m²: Trapperom, tre boder, vaskerom, kjellerstue/soverom.

Utendørs er det en søyleunderstøttet veranda og en markterrasse på bakkenivå. Det er registrert et terrasse- og balkongareal (TBA) på 18 m² tilknyttet 1. etasje.

Takhøyde i kjeller er oppmålt til rundt 2,12 m.

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 bygningsgodkjente tegninger datert 10.06.1953. Dagens bruk samsvarer ikke med byggegodkjente tegninger. Stue i 1 etg. er omgjort til soverom, Et soverom i 2 etg er tatt inn i stuen. Disse endringene er ikke søknads pliktig. Boder i kjeller er omgjort til kjellerstue/soverom, dette omsøkt og godkjent. Bad utvidet inn i tidligere kjøkken i 1. etasje. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til endringen. Bad i 1. etasje er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er søkt om eller gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger av 1 etg. i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Rekkehuset er fra 1954 og har god standard, tidvis oppgradert.

Kjøkken:
Kjøkkenet er beliggende i 2. etasje i åpen løsning med stue og spisestue. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat, organisert i en U-form med god benkeplass. Hvitevarer omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet ble modernisert i 2017.

Bad 1. etasje:
Våtrommet er beliggende i 1. etasje og er oppført etter teknisk forskrift 2010. Overflatene består av baderomsplater på vegger og malt innvendig tak på himling. Gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er avtrekksventilasjon. Badet er fra 2015.

Toalettrom 2. etasje:
Toalettrommet er beliggende i 2. etasje. Overflatene består av malte plater på vegger og click-vinyl på gulv. Rommet er innredet med vegghengt toalett og frittstående vask. Toalettrommet mangler tilfredsstillende ventilasjon.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet er beliggende i kjelleren. Vegger og gulv består av betong. Rommet har et eldre jernsluk uten fuktsperre. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Click-vinyl i stue, kjøkken, toalettrom og kjellerstue. Vinylbelegg på bad i 1. etasje. Betonggulv i vaskerom i kjeller.
Vegger: Malte plater og panel i stue, kjøkken, soverom og kjellerstue. Baderomsplater i våtrom i 1. etasje. Malte plater i toalettrom. Betong i vaskerom i kjeller.
Himling: Himlingsplater og malte innvendige tak gjennomgående.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillerne er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har pipe i teglstein med vedovn tilknyttet. Vedovnen er fra 2017. Det ble montert ny pipehatt samt topphatt over røykrør i 2023.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt tretrapp med click-vinyl i enkelt trappeløp.

Innvendige dører:
Boligen har formpressede fabrikkmalte dører med malte trekarmer og listverk.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) samt en mindre strekning med kobberrør i kjelleren. Det er to rør-i-rør-skap.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør, samt eldre jernrør i kjeller og i gulv i kjeller.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Våtrommet i 1. etasje har avtrekksventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter fra 2016.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer montert i gang. Hovedsakelig skjult fordelingsnett. Samsvarserklæringer foreligger på alt arbeid nåværende beboer har utført.

Branntekniske forhold:
Det er registrert brannvarslere og slukkemidler på eiendommen.

Lagring:
Boligen har flere dedikerte lagringsrom. I 1. etasje er det en utvendig bod samt walk-in closet tilknyttet soveromsavdelingen. I kjelleren er det registrert tre boder i tillegg til vaskerommet.

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:

- 2. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon: Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav, samt manglende tilluft.

- Kjeller Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens

krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Enkelt beslag og renner har passert normal levetid, og det mangler renner på vindfang og kjellergang.

- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Mindre råteskader i enkelt underbord samt forhøyet fuktighet måles i bjelker rundt pipe. Misfarging av underbord samt mindre soppvekster er registrert.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn ikke tørke opp, noe som skaper risiko for råtesopp og muggvekst. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er åpninger mellom omrammingsbord og vinduer, samt ikke fagmessig montering av beslag. Det er også manglende innpussing av kjellervindu. Det er registrert fuktskader enkelte steder i de innvendige foringene rundt vinduene.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Manglende dokumentert telesikring av fundament. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Overflater - gulv: Mindre knirk i gulv samt ujevnheter i stuegulv, og åpning mellom listverk og gulv.

- Overflater - vegger og himlinger: Enkelte eldre overflater i boder og trapperom samt sprekker mellom trevirke.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm mellom kjøkken og stue. Årsaken er kjent: plater ble byttet på kjøkken men ikke i stue, der ny gulv ble lagt over eksisterende plater.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Eldre fuktsvelling registreres i gulv og veggplater rundt sotluke. Eier opplyser at forholdet er utbedret og at det ikke har vært avrenning fra sotluke etter at topphatt på pipen ble montert i 2023. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe, noe som øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

- Rom under terreng (kjellerstue): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved hullboring i vegg ble det ikke målt fukt, men det ble avdekket brukar plast i vegg under terreng.

- Innvendige vannledninger: Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-skapet under kjøkkenbenken ledes ikke til sluk, men inn på toalettrommet bak kjøkkenet. Vannskapene er montert bak vasken på kjøkkenet og badet, noe som gir vanskelig tilkomst for kontroll. Det er eldre kobberrør i kjelleren med usikker tilstand og økt risiko for fremtidige lekkasjer.

- Innvendige avløpsrør: Det er eldre jernrør i kjeller og i gulv i kjeller. Disse har usikker restlevetid

og økt risiko for fremtidige skader eller lekkasjer sammenlignet med nyere rørtyper.

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

- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet. Fuktmerker er registrert på mur i kjeller mot nabovegg som har eldre/manglende dren.

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

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det registreres fall fra eiendommen, men det er usikkerhet rundt fallretningen under verandaen.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører. Enkelte av de innvendige dørene har en del slitasje.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling: Manglende bruk av sokkelist; baderomsplater er ikke fuktsikret i nedkant. Mindre skader på en plate bak dusj.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut og slippes inn. Manglende tilluft gir dårlig luftsirkulasjon.

- 2. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1. juli 2010.

- 2. Etasje Toalettrom - Sanitærutstyr: Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da alle vegger rundt våtrommet består av betongvegger og gulv. Vegger ble fuktsøkt, og høye fuktverdier ble målt i gulv og vegg.

Helse, miljø og sikkerhet

- Utvendige trapper: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens krav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid.

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: Elektrisk anlegg og varmekabler på badet ble installert i 2015. Nytt opplegg for vann, avløp, toalett og sluk ble utført i 2015, inkludert installasjon av toalett, dusjkabinett og servant, samt varmtvannsbereder og rør i kjeller. Sluk ble oppgradert faglært i 2015. Ufaglært arbeid: Belegg på gulv, våtromsplater på vegg og kasse til veggmontert toalett ble utført i 2016.

Pkt. 4: Det var fuktinntrenging på loftet. Dette stoppet etter innkledning av pipe og pipehatt i 2021. Etter oppussing i 2017 er det noe trekk under vinduer på stuen ved sterk vind. Faglært arbeid: Pipehylse ble montert i 2021.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Alle vinduer i huset ble skiftet ut med 3-lags NorDan-vinduer i 2016. Ytterdør ble skiftet i 2021. Reparasjon av brannmur i 2017 med videre oppgraderinger i 2020. Innkledning av brannmur ble utført i 2017.

Pkt. 7: Faglært arbeid: Platting bak huset med trapp/veranda ble bygget i 2021. Vindfang over kjellernedgang på baksiden ble bygget i 2021. Vindfang/bod med trapp foran ble bygget i 2021.

Pkt. 10: Liten antatt fuktskade på vegg i hjørnet av vaskerom i kjelleren, med noe avskalling. Ble oppdaget i 2026. Ingen tiltak er gjort.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Full ny drenering på baksiden av huset ble utført i 2021. Full ny drenering på forsiden av huset inkludert drenskum ble utført i 2020. Gjelder hele boligen.

Pkt. 12: Liten lokal fuktskade på gulv og vegg nær sotluke i kjeller som følge av vann fra sotluke. Ingen vanninntrengning er observert etter oppgradering av pipe. Faglært arbeid: Pipehatt ble montert i 2021, deretter oppgradert til aspirotor i 2023.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Oppgradering av rør og avløp i kjeller og bad i 1. etasje, samt installasjon av ny varmtvannsbereder, ble utført i 2016. Oppgradering av rør og avløp på kjøkken og bad i 2. etasje ble utført i 2017. Utekran ble montert foran og bak huset i 2021. Utslagsvask i kjeller ble installert i 2023.

Pkt. 20: Faglært arbeid: Jøtul F165S vedovn ble installert, montert og kontrollert i 2017. Deretter kontrollert av feiervesen. Alle papirer foreligger.

Pkt. 22: Noen ganger flimring i veggmonterte lys på bad i 1. etasje. Noen ganger fungerer ikke taklys i kott tilknyttet soverom. Faglært arbeid: Endestykker i lysarmatur på badet ble byttet i 2024. Ingen feil ble funnet, men flimring forekommer tidvis fortsatt.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Elektrisk anlegg på bad i 1. etasje ble installert i 2015. Elektrisk anlegg ellers i 1. etasje ble installert i 2016, inkludert dimmer til taklys på bad. I 2019 ble det byttet til dimmer i gang i 1. etasje, montert lys og elektrisk anlegg videre i 1. etasje, inkludert lys til garderobeskap i gang og lys i garderobeskap på soverom, samt installasjon av varmekabler i yttergang. I 2021 ble det montert ny kurs for utestikk, ny stikk i vaskerom i kjeller og lamper i vindfang og bod. Elektrisk anlegg til kjøkken, bad, bod, gang, stue i 2. etasje og loft ble installert i 2017. I 2022 ble det installert gulvvarme (varmefolie), lys, stikk og nettverkskabler til kjellerstue, samt utvendig stikk bak hus og lys i vindfang bak hus.

Pkt. 26: Vindfang med bod ble bygget på forsiden av huset i 2020. Ny kjellernedgang ble murt

med vindfang over på baksiden av huset i 2021. Platting med liten veranda bak huset ble bygget i 2021. Tiltakene er ikke bekreftet godkjent av kommunen.

Pkt. 27: Kjellerboder ble ombygd og oppgradert til kjellerstue i 2022. Kjellerstuen ble omsøkt og godkjent som soverom av kommunen i 2022.

Pkt. 38: Faglært arbeid: Støp av trappenedgang til kjeller på baksiden av huset ble utført i 2021.

Pkt. 41: Det foreligger en avtale om ansvarsovertakelse mellom to entreprenørfirmaer fra 2017, inngått etter oppussing og innkledning av brannmur. Avtalen innebærer at ett av firmaene står ansvarlig for eventuelle problemer i ettertid som følge av dårlig murarbeid. Avtalen har blitt benyttet for å få utført reklamert garantiarbeid i 2020 som følge av fuktinntrenging på loft.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft. Taket er tekket med asfaltpapp, og undertakstekking er av takpapp. Det vanntette sjiktet på taket er eldre enn 18 år.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag. Ny pipehatt i beslag over brannmur i metall fra 2021.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggen er av trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 3-lags glass. Det ble montert nye vinduer i 2016.

Dører:
Hovedytterdør, balkongdør og kjellerdør er malte, og balkongdøren har 2-lags glass. Begge ytterdører ble byttet i 2021 av Favorit AS.

Balkonger/terrasser:
Boligen har søyleundersøttet veranda samt markterrasse på bakkenivå. Det er registrert et terrasse- og balkongareal (TBA) på 18 m² i 1. etasje. Det ble etablert ny veranda på baksiden samt kjellerinngang i 2021.

Utvendige trapper:
Boligen har tretrapper i front og på baksiden.

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

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Fuglenes i Hammerfest, i et etablert boligområde der eneboliger og rekkehus dominerer. Gatene er rolige, og fra nabolaget er det utsikt mot fjorden og fjellene på den andre siden av vannet.

Skoler og barnehager er godt dekket i nærområdet. Fuglenes skole (1.-7. trinn) med SFO er et par

minutters gange unna, og Breilia skole (8.-10. trinn) nås med bil på noen få minutter. Hammerfest videregående skole er også i nærheten. Av barnehager finnes blant annet Håja barnehage og Radioen barnehage, begge innen kort gangavstand. For daglige ærend er Coop Prix Fuglenes og Rema 1000 Hammerfest begge i nærområdet; Rema har også Post i butikk og PostNord. Apotek 1 Hammerfest og Nissen Hammerfest Senter nås med bil på noen minutter.

Busstopp ved Dalbakken ligger rett i nærheten og gir gode forbindelser i Hammerfest, men bil er det vanligste transportmiddelet i hverdagen. Hammerfest lufthavn nås med bil på rundt ti minutter. Det er god nærhet til skog og mark for dem som vil ut på tur. Aktivitetshallen ved Fuglenes skole er tilgjengelig for ballspill og annen aktivitet, og Hammerfest Treningssenter er et par minutters kjøring unna.

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
Kjøleskap, sofa og tv med veggfeste i 2 etg. i boligen medfølger handelen. Og blir ikke fjernet til overtakelse. Integrerte hvitevarer og utstyr overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Brukstillatelse/ferdigattest
Rekkehus:
Det foreligger innflytningstillatelse med betingelser for ferdigattest datert 07.12.1955. Kopi av denne følger vedlagt. For bruksendring av boder til kjellerstue/soverom foreligger det ferdigattest datert 24.02.2022. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Veranda og kjellerinngang:
Det foreligger ikke dokumentasjon på veranda og ny kjellerinngang. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Øvrige bygninger og tiltak:
- Markterrasse på bakkenivå anses som søknadsfritt tiltak etter plan- og bygningsloven.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Fastmonterte panelovner, vedovn med kleberstein fra 2017 tilkoblet teglsteinspipe, samt elektriske varmekabler i baderomsgulv.

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

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i

salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 623 844,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 495 377,-.

Notater

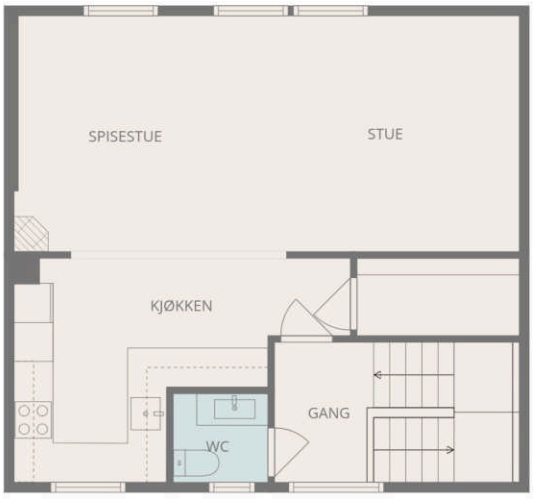








Plantegning



2. etasje



1. etasje



Kjeller

Planskisser

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

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Berit Kummeneje og Espen Kummeneje

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2988
Dato: 11.10.1954
ÅRLIG AVGIFT NOK 17
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
LÅN AV STATSLÅNEINNRETNING.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
FESTERETTEN GJELDER OGSÅ FESTERENS ETTERKOMMERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2987
Dato: 11.10.1954
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell

eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 02-08-2026 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 02.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 24.07.2026
- Energiattest datert 01.08.2026
- Bygningstegninger datert 01.07.1953
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 24.02.2022
- Matrikkelrapport datert 17.01.2026
- Grunnkart datert 16.07.2026
- Kommuneplankart datert 16.07.2026
- Reguleringsplankart datert 20.08.2014
- Reguleringsbestemmelser datert 16.07.2026
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

TÅKEHEIMEN 123

Nabolaget Tåkeheimen/Lilledalen - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Dalbakken Linje 30, 32, 258	**2 min** 0.1 km
Hammerfest lufthavn	**11 min**
Alta lufthavn	**1 t 55 min**

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	**5 min** 0.5 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**4 min** 2 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**11 min** 1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hammerfest lufthavn	**11 min**
Hammerfest lufthavn P1	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

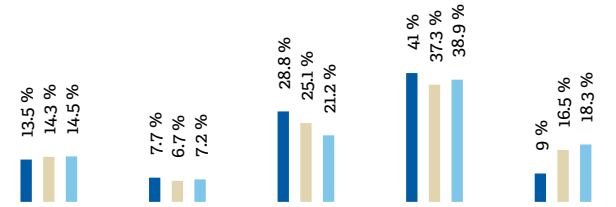
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tåkeheimen/Lilledalen	1 285	789
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Håja barnehage (0-5 år) 67 barn	**7 min** 0.5 km
Radioen barnehage (1-5 år) 33 barn	**6 min** 0.5 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fuglenes	**4 min**
Rema 1000 Hammerfest Post i butikk, PostNord	**6 min** 0.5 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. Buss
3. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

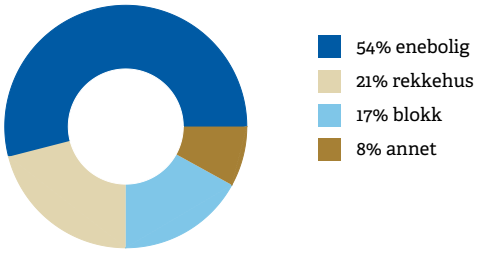
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Fuglenes skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Hammerfest Turnhall Turnhall	13 min 1.1 km
Feel24 Hammerfest	17 min
Hammerfest Treningssenter	5 min

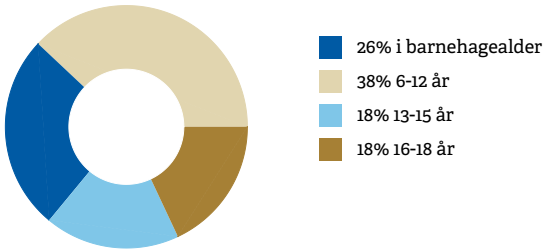
BOLIGMASSE



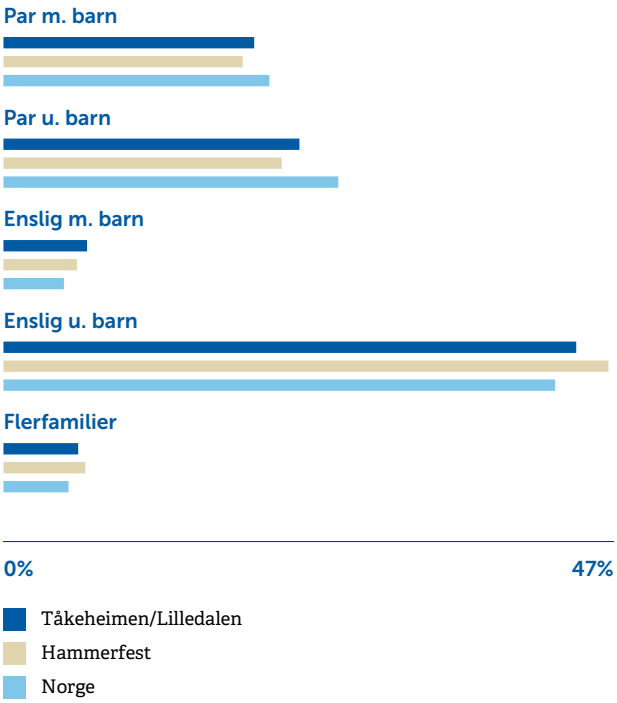
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	5 min
Apotek 1 Hammerfest	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



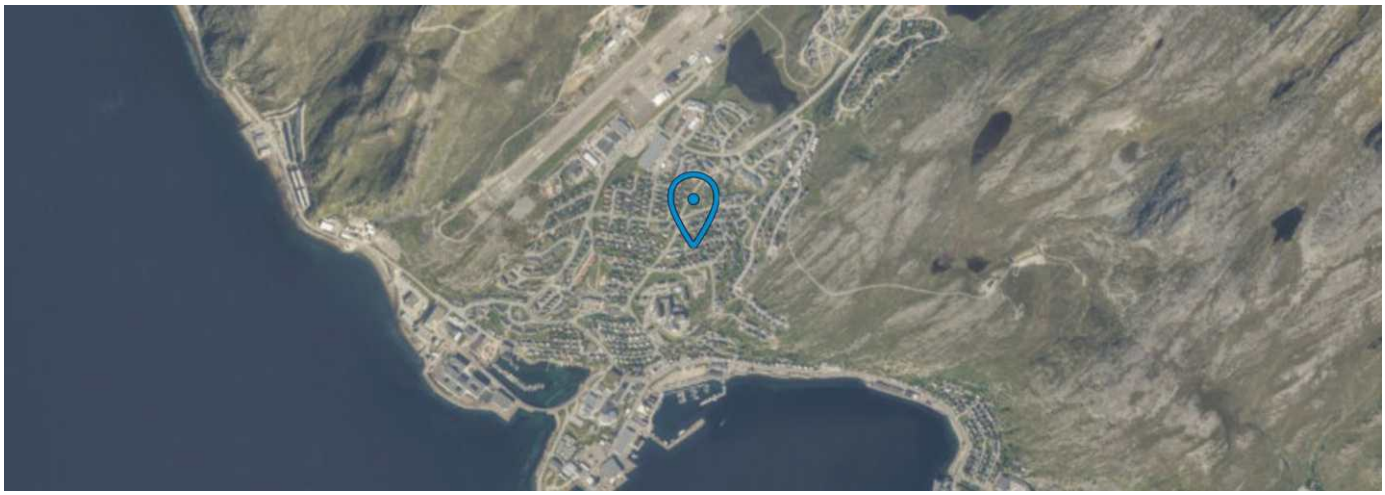
FAMILIESAMMENSETNING

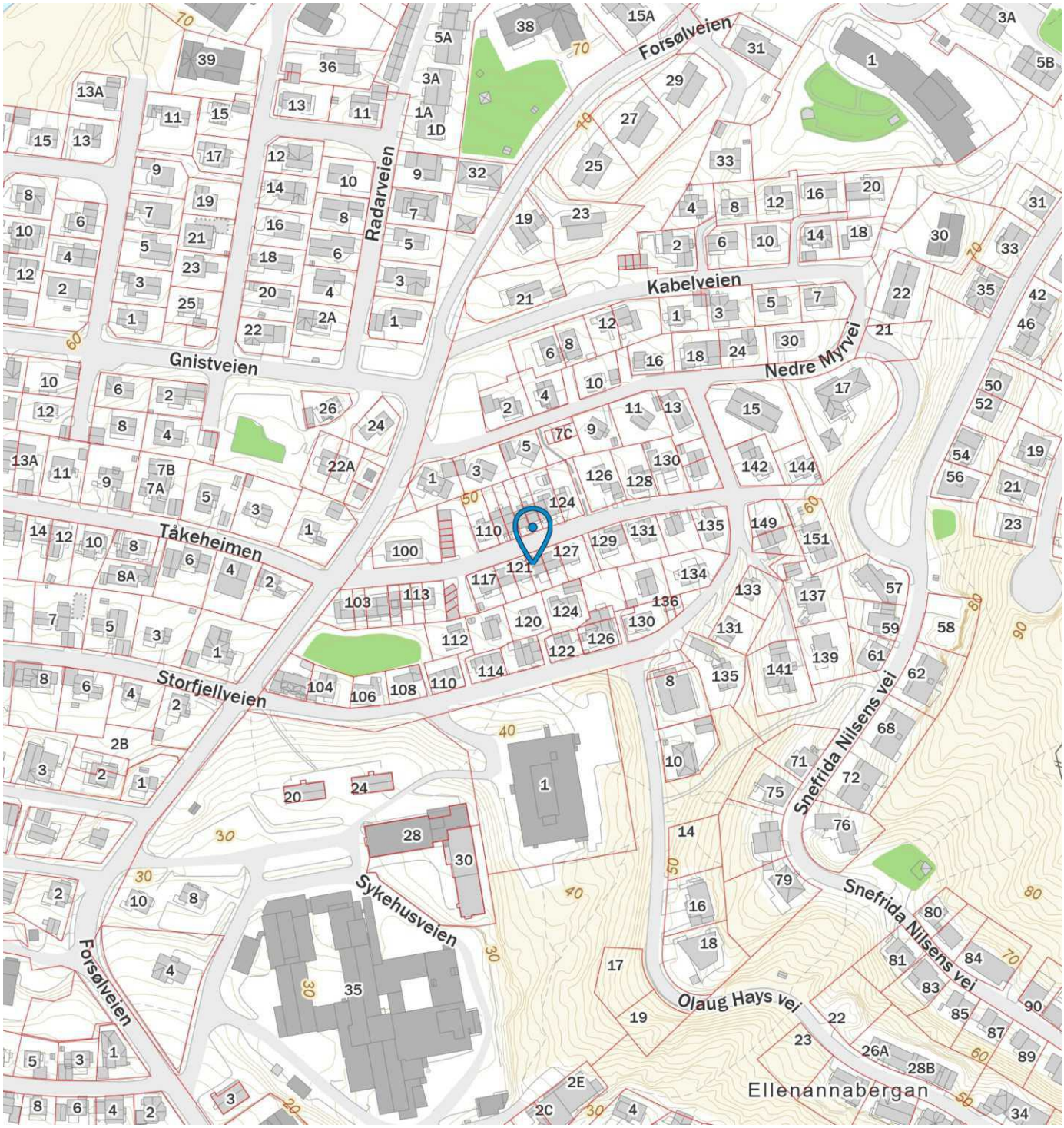


SIVILSTAND

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	9%	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

Rekkehus
Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 22, bnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 30.07.2026 **Rapportdato:** 02.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1495 **Eiendomsverdi ref nr:** EM3045

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 skade, naturskade , boligsalgsrapport, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger.

Ragnvald Berntsen er byggmester med svennebrev i tømrerfaget fra 1998 og har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Han har bred kompetanse innen nybygg, rehabilitering, restaurering og vurdering av bygningers tekniske tilstand.

Han er utdannet ved teknisk fagskole innen bygg- og anleggsfag, har gjennomført takstutdanning ved NEAK og er medlem av Norsk Takst, som stiller strenge krav til utdanning, praksis og faglig kompetanse.

I dag arbeider han også som taksmann og lærer innen byggteknikk og tømrerfaget. Som takstmann leverer han grundige, objektive og faglig funderte vurderinger som gir et trygt beslutningsgrunnlag ved kjøp og salg av eiendom, skadevurderinger og forsikringssaker.



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

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

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

Rekkehus - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp, og undertakstekking er av takpapp. 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.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er kaldtloft.
Ytterveggen er av trekonstruksjon med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 3-lags glass.
Hovedytterdør, balkongdør og kjellerdør er malte, og balkongdøren har 2 lags glass.
Boligen har søyleundersøttet veranda samt markterrasse på bakkenivå
Boligen har tretrapper i front og på baksiden

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med clikvinyel og belegg samt støpte betonggulv
Vegger er utført med malte plater, og himling med himlingsplater.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er pipe i teglstein og vedovn.
Ovn fra 2017
Gulvet har plater og clik vinyl på oppforet gulv. Veggene har plater og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur.
Hulltaking er foretatt.
Det er en malt tretrapp med click-vinyl i enkelt trappeløp.
Innvendig har boligen formpressede fabrikkmalte dører med malte tre karmer og listverk
Skadedyr og fuktelskende insekter er ikke observert.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.
Våtrommet har synlig vanntett sjikt i form av baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10,5.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 5.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da alle vegger rundt våtrommet består av betong vegger og gulv.
Vegger ble fuktsøkt

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Malt plater og clik vinyl på gulv
Vegghengt toalett og frittstående vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) samt mindre strekke med kobber rør i kjelleren
Det er ikke besiktet i rørskap
Boligen har 2 rør i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Samt eldre jernrør i kjeller og i gulv kjeller
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap med automatsikringer montert i gang.Hovedsakelig skjult fordelingsnett.
Brannvarslere og slukkemidler

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen er utført med fiberduk og rør. Tomten er opparbeidet med grusmasser, og anlegget er fra 2020/2021
Drens ble byttet i to omganger.Drens ble avsluttet på baksiden i plen. I front er drens anlagt fra hushjørne til hushjørne.
Det er betonggrunnmur med annet fundament.
Forstøtningsmurene er av betong.
Lett skrående tomt.
Ifølge eier er avløpsledningene av PP-plastrør fra 2021. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 2021, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann- og avløpsrør er byttet inn til selve huskroppen, men ikke inn under boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

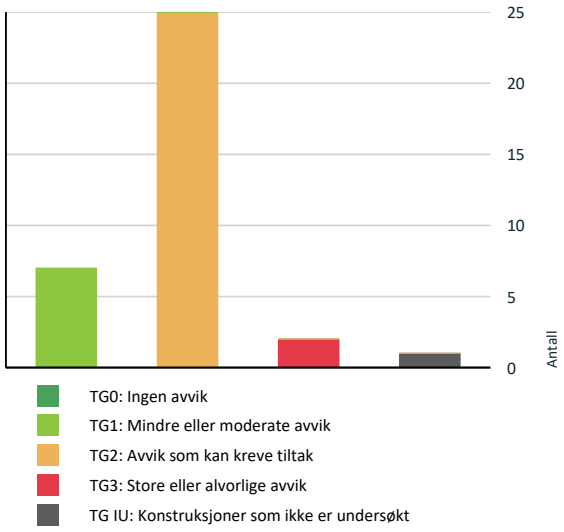
Rom løsninger er forandret samt bad er flyttet ned til 1 etasje .
Kjøper overtar ansvaret og risikoen for eiendommens lovlighetsmangler- og avvik, inkl. eventuelle konsekvenser eller kostnader tilknyttet dette.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

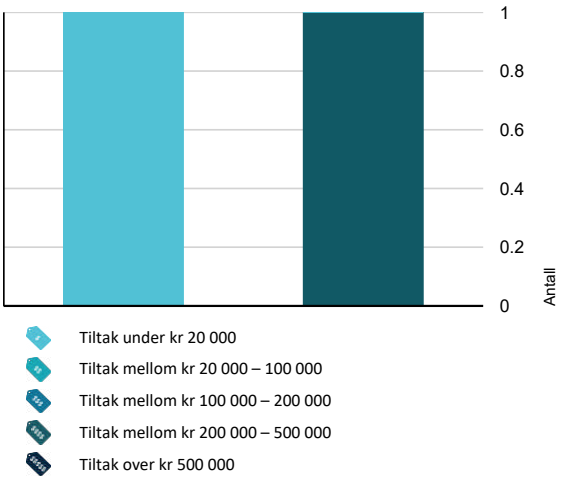
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Toalettrom > 2 Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
Manglende tilluft

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Enkelt beslag og renner har passert normal levetid og det mangler renner på vf og kjellergang

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Mindre råteskader i enkelt under bord samt forhøyede fuktighet måles i bjelkerundt pipe
Misfarging av under bord samt mindre soppvekster

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er åpninger mellom omrammingsbord og vinduer, samt ikke fagmessig montering av beslag.
Det er også manglende innpussing av kjellervindu.
Det er registrert fuktskader enkelte steder i de innvendige foringene rundt vinduene. Skadene er synlige i foringene på følgende steder: [angi nøyaktig hvor fuktskader er observert, f.eks. stuevindu, soveromsvindu osv.].

Fuktskader kan medføre redusert levetid for vindusforingene og bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Manglende dokumentert telesikring av fundament
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Mindre knirk i gulv samt ujevnheter i stue gulv samt åpning mellom listverk og gulv.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Enkelte eldre overflater i boder og trapperom samt sprekker mellom trevirke

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Mellom kjøkken og stue. Årsaken er kjent da plater ble byttet på kjøkken men ikke i stue der ny gulv ble lagt over eksisterende plater

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Eldre Fuktsvelling registreres i gulv og veggplater rundt sotluke.
Eier opplyser at forholdet er utbedret og at det ikke har vært avrenning fra sotluke etter topp hatt på pipen ble montert av Nyboloft. 2023
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Ved hullborring i veg ble det ikke målt fukt med avdekket brukar plast i vegg under terreng

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-skapet under kjøkkenbenken ledes ikke til sluk, men inn på toalettrommet bak kjøkkenet.
Vannskapene er montert bak vasken på kjøkkenet og badet, noe som gir vanskelig tilkomst for kontroll av kursene i skapene.
Det er eldre kobberrør med usikker tilstand og økt risiko for fremtidige lekkasjer eller funksjonssvikt.
Anbefaler vurdering av tilstand og eventuelt utskifting for å redusere risiko.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det er eldre jernrør i kjeller og i gulv i kjeller. Disse har usikker restlevetid og økt risiko for fremtidige skader eller lekkasjer sammenlignet med nyere rørtyper.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
Fuktmerker er registrert på mur i kjeller mot nabovegg som har eldre/ manglende drens

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det registreres fall fra eiendommen, men det er usikkerhet rundt fallretningen under verandaen.

Toalettrom > 2 Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Manglende bruk av sokkelist. Baderomsplater er ikke fuktsikring i nedkant
Mindre skader på en plate bak dusj

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny utslagsvask i kjeller.
2022	Modernisering	Ny overflater i kjellerstue, veggplater, tak og gulv (Favorit as)
2021	Modernisering	Ny veranda på baksiden samt kjellerinngang
2021	Modernisering	Begge ytterdør bytte. (Favorit as)
2021	Modernisering	Ny pippehat samt topphapp over røykrører.(Nyboloft as)
2020	Modernisering	Drens byttet i to omganger. Front i 2020 av Larsen as og 2021 på baksiden i 2021 av wønhi mini maskin.
2020	Modernisering	Eier opplyser at utvendig vann og avløp ble byttet utvendig til mure,men ikke inne i selve boligen
2020	Modernisering	Ny asfalt i front inn mot boligen
2017	Modernisering	Oppgradert overflater i perioden 2017- 2019
2017	Modernisering	Ny kjøkken. Samt gulvplater ble byttet
2016	Modernisering	Ny vindu samt verandadør
2015	Modernisering	Nytt bad

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.

• Det bør gjennomføres utbedringer av sprekker, fjerning av mose og utbedring av ujevnheter for å forhindre ytterligere svekkelse av taktekkingen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrengning og redusert levetid på taket.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det anbefales å følge med på tilstanden til taktekkingen og vurdere utskifting innen nær fremtid, da vanntett sjikt har begrenset forventet levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Lav og mose vekster

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag.
Ny pipehatt i beslag over brannmur i metal 2021

Vurdering av avvik:

• Enkelt beslag og renner har passert normal levetid og det mangler renner på vf og kjellergang

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utskifting av beslag og renner som har passert normal levetid, samt montering av manglende renner på vindfang og kjellergang. Konsekvensen av manglende eller eldre beslag og renner er økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.



Manglende renner

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Mindre råteskader i enkelt under bord samt forhøyede fuktighet måles i bjelkerundt pipe
Misfarging av under bord samt mindre soppvekster

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser
• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
• Fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Utbedring bør gjennomføres for å hindre videre fuktskader, råte og svekkelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bæreevne, økt risiko for sopp- og råteskader, samt kostbare reparasjoner på sikt.
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Det bør foretas lokal utbedring av råteskadet bord og tiltak for å redusere fuktigheten i bjelker rundt pipe, for å hindre videre råte- og soppdannelse.

Misfargede og soppangrepne områder bør rengjøres og eventuelt behandles.
Videre bør årsaken til forhøyet fuktighet kartlegges og utbedres for å unngå fremtidige skader på takkonstruksjonen.


Misfarging og mindre soppvekster av underbord


Forhøyede fuktverdier rundt pipe


Mindre råteskader i bord og stedvis misfarging av trevirke

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen er av trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er åpninger mellom omrammingsbord og vinduer, samt ikke fagmessig montering av beslag.
Det er også manglende innpussing av kjellervindu.
• Det er registrert fuktskader enkelte steder i de innvendige foringene rundt vinduene. Skadene er synlige i foringene på følgende steder: [angi nøyaktig hvor fuktskader er observert, f.eks. stuevindu, soveromsvindu osv.].

Fuktskader kan medføre redusert levetid for vindusforingene og bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres fagmessig utbedring av åpninger mellom omrammingsbord og vinduer, samt korrekt montering av beslag for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende innpussing av kjellervindu bør utbedres for å sikre tetthet og redusere risiko for fukt og varmetap.

Konsekvensen av ufagmessig utførelse og åpninger er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på vinduer og omkringliggende konstruksjon, samt mulighet for trekk og varmetap.



fuktskader i vinduskarm



Åpninger mellom omrammingsbord og vinduer, samt ikke fagmessig montering av beslag

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør, balkongdør og kjellerdør er malte, og balkongdøren har 2 lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har søyleundersøttet veranda samt markterrasse på bakkenivå

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Manglende dokumentert telesikring av fundament
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på telesikring av fundamentene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om fundamentene er tilstrekkelig sikret mot tele, noe som kan føre til setningsskader og redusert stabilitet over tid.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Rekkverk for lavt

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapper i front og på baksiden

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med clikvinyel og belegg samt støpte betonggulv

Vurdering av avvik:
• Mindre knirk i gulv samt ujevnheter i stue gulv samt åpning mellom listverk og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av knirk og ujevnheter i stuegulvet, samt tetting av åpning mellom listverk og gulv, for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for skader på gulv og listverk over tid.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Mindre knirk i gulv samt ujevnheter i stue gulv samt åpning mellom listverk og gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er utført med malte plater, og himling med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Enkelte eldre overflater i boder og trapperom samt sprekker mellom trevirke

Konsekvens/tiltak

• Eldre overflater og sprekker mellom trevirke bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning eller skader på konstruksjonen.



eldre overflater i boder og trapperom samt sprekker mellom trevirke

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Mellom kjøkken og stue. Årsaken er kjent da plater ble byttet på kjøkken men ikke i stue der ny gulv ble lagt over eksisterende plater

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen utbedres.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller er redusert brukskomfort, samt økt risiko for snublefare og slitasje på gulvbelegg.
Tiltak bør vurderes dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvflater.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein og vedovn.
Ovn fra 2017

Vurdering av avvik:
• Eldre Fuktsvelling registreres i gulv og veggplater rundt sotluke.
Eier opplyser at forholdet er utbedret og at det ikke har vært avrenning fra sotluke etter topp hatt på pipen ble montert av Nyboloft. 2023
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på området rundt sotluken for å avdekke eventuelle tegn til ny fuktskade, selv om forholdet er utbedret.
Konsekvensen av tidligere fuktskader kan være redusert levetid på materialene og økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.
Dersom det oppdages nye tegn til fukt, bør ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer utføres av fagperson.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre økt brannfare og fare for liv og helse.





Eldre fuktskader i gulv og vegger ved sotluke



Det måles ikke forhøyede fuktverdier i området under befaringen

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater og clik vinyl på oppforet gulv. Veggene har plater og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i betong/mur. Hulltaking er foretatt.

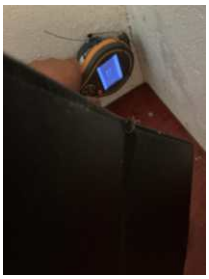
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Ved hullborring i veg ble det ikke målt fukt med avdekket brukar plast i vegg under terreng

Konsekvens/tiltak

- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller fuktsikring. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt skader på bygningskonstruksjonen og innemiljøet.
- Det anbefales jevnlig observasjon av vegger og gulv for å avdekke eventuell utvikling av fukt over tid, da utforede vegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon.

Konsekvensen ved skjult fukt kan være utvikling av sopp, mugg og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.



Høye fuktverdier måles i rom under terreng på åpen mur



Ved hullborring i veg ble det ikke målt fukt med avdekket brukar plast i vegg under terreng

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp med click-vinyl i enkelt trappeløp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

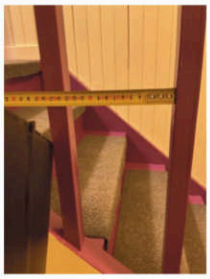
Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Åpninger for stor mellom spiler i rekkverk

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede fabrikkmalte dører med malte tre karmer og listverk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør vurderes overflatebehandling eller utskifting av dører med betydelig slitasje, for å opprettholde funksjon og estetikk samt unngå ytterligere forringelse.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktelskende insekter er ikke observert.

Vurdering av avvik:

- De[redacted]

Kon

- In[redacted]dedyr i konstruksjonen, med fare for skader og hygieniske problemer.
- De[redacted]kspert.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.
- Inntrekksveier for gnagere bør tettes for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen, da dette kan føre til materielle skader og helseproblemer.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Manglende bruk av sokkelist. Baderomsplater er ikke fuktsikring i nedkant
• Mindre skader på en plate bak dusj

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres godkjent sokkellist for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i nedkant av baderomsplatene.
Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader på baderomsplater og underliggende konstruksjoner.
• Mindre skader på plate bak dusj bør utbedres for å hindre ytterligere fuktopptak og redusert levetid på veggkonstruksjonen. Dersom skaden ikke utbedres, kan det oppstå risiko for fuktskader og muggdannelse.



Skader på plate

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Våtrommet har synlig vanntett sjikt i form av baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10,5.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil.
Manglende tilluft gir dårlig luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er 5.



Det måles ikke fukt i vegg ved hullborring

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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 bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Sprekker i overflater



Fuktskader i mur



Eldre jernslukk uten fuktsperre



Overflate avflassing

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da alle vegger rundt våtrommet består av betong vegger og gulv.
Vegger ble fuktsøkt



Høye fuktverdier måles i gulv



Høye fuktverdier måles i vegg

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

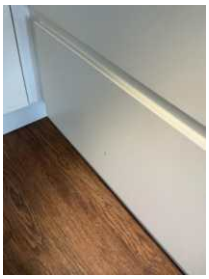
Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader og følgeskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.



Mindre hakk og merker

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

TOALETTROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Malt plater og clik vinyl på gulv

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Vegghengt toalett og frittstående vask.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

• Det bør etableres lekkasjedeteksjon for innebygd sisterne for å redusere risikoen for uoppdaget vannlekkasje, som kan føre til skjulte fuktskader og kostbare reparasjoner.

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Avtrekk/ventilasjon**

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
• Manglende tilluft

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
• Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å unngå opphopning av fukt og lukt, samt redusere risikoen for mugg- og fuktskader.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) samt mindre strekke med kobber rør i kjelleren
Det er ikke besiktet i rørskap
Boligen har 2 rør i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-skapet under kjøkkenbenken ledes ikke til sluk, men inn på toalettrommet bak kjøkkenet.
• Vannskapene er montert bak vasken på kjøkkenet og badet, noe som gir vanskelig tilkomst for kontroll av kursene i skapene.
• Det er eldre kobberrør med usikker tilstand og økt risiko for fremtidige lekkasjer eller funksjonssvikt. Anbefaler vurdering av tilstand og eventuelt utskifting for å redusere risiko.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en løsning som leder eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-skapet direkte til sluk, for å unngå vannskader på tilstøtende rom og konstruksjoner ved en eventuell lekkasje. Manglende avledning til sluk medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler.
• Det bør etableres bedre tilkomst til vannskapene for å muliggjøre jevnlig kontroll og vedlikehold av rør-i-rør-systemet.
Vanskelig tilkomst kan føre til at lekkasjer eller andre feil ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for vannskader og følgeskader på bygningsdeler.
• Det anbefales å få vurdert tilstanden på de eldre kobberrørene av fagperson, og eventuelt foreta utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannskader og driftsavbrudd.

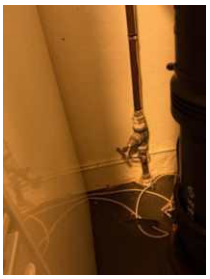
Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Vannskap med vanskelig tilkomst



Mindre irr på eldre kobber rør

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Samt eldre jernrør i kjeller og i gulv kjeller

Vurdering av avvik:

• Det er eldre jernrør i kjeller og i gulv i kjeller. Disse har usikker restlevetid og økt risiko for fremtidige skader eller lekkasjer sammenlignet med nyere rørtyper.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Eldre jernrør bør følges opp og vurderes for utskiftning, da slike rør har begrenset levetid og økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige rørbrudd med fare for vannskader og kostbare reparasjoner.

• Eldre jernrør bør følges opp med jevnlig tilsyn og vurderes for utskiftning, spesielt ved tegn til lekkasje eller tette rør.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.



Mindre strekk med eldre kobber rør som har usikker fremtid funksjon

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer montert i gang.Hovedsakelig skjult fordelingsnett.



Nyere anlegg



Samsvarerklærimger på alt arbeider nubærende beboer har utført

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og slukkemidler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er utført med fiberduk og rør. Tomten er opparbeidet med grusmasser, og anlegget er fra 2020/2021

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Drens ble byttet i to omganger.Drens ble avsluttet på baksiden i plen. I front er drens anlagt fra hushjørne til hushjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
• Fuktmerker er registrert på mur i kjeller mot nabovegg som har eldre/ manglende drens

Konsekvens/tiltak
• Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.
• Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer av fuktsikringssystemet for å sikre tilstrekkelig drenering og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.
• Det bør vurderes tiltak for å forbedre dreneringen mot nabovegg, da fuktmerker på mur indikerer at eksisterende drenering er utilstrekkelig eller mangler.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Det er betonggrunnmur med annet fundament.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.


Mindre sprekker i mur


Overflate avflassing

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmurene er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Lokal utbedring bør utføres for å forhindre at skadene utvikler seg. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt skadeomfang og redusert stabilitet i muren over tid.

TG 2 Terrengforhold

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Lett skrående tomt.

Vurdering av avvik:

• Det registreres fall fra eiendommen, men det er usikkerhet rundt fallretningen under verandaen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare fallretningen under verandaen, slik at eventuelle behov for tiltak kan identifiseres. Usikkerhet rundt fallretningen kan medføre risiko for at overflatevann ledes mot bygningen, noe som kan gi fuktproblemer eller skader på konstruksjonen over tid.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ifølge eier er avløpsledningene av PP-plastrør fra 2021. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og fra 2021, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vann- og avløpsrør er byttet inn til selve huskroppen, men ikke inn under boligen.

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

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at gløer eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre økt brannfare og fare for liv og helse.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
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

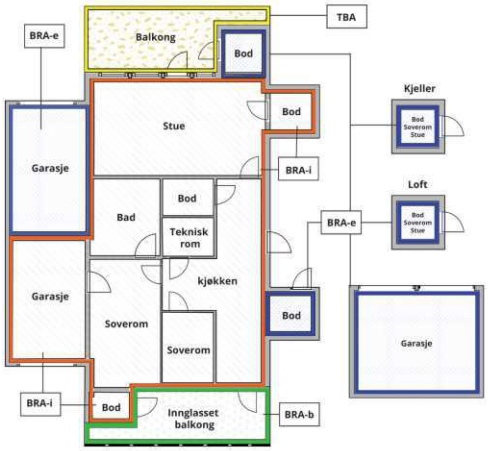
Hva er måleverdig areal?

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.

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	53			53	
1 Etasje	54			54	18
Kjeller	50			50	
SUM	**157**				**18**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, toalettrom, bod, stue/kjøkken		
1 Etasje	Trappegang, trapperom 2, gang, walk-in closet, soverom, soverom 2, utvendig bod, bad		
Kjeller	Trapperom, bod, vaskerom, bod 2, kjellerstue, bod 3		

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.
Takhøyde i kjeller er lavere er 2400 mm og måles til rundt 2120 mm Kjøper overtar ansvaret og risikoen for eiendommens lovlighetsmangler- og avvik, inkl. eventuelle konsekvenser eller kostnader tilknyttet dette. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for eiendommens lovlighetsmangler - og avvik, inkl. eventuelle konsekvenser eller kostnader tilknyttet dette. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for eiendommens lovlighetsmangler- og avvik, inkl. eventuelle konsekvenser eller kostnader tilknyttet dette. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for eiendommens lovlighetsmangler- og avvik, inkl. eventuelle konsekvenser eller kostnader tilknyttet dette.
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: Rom løsninger er forandret samt bad er flyttet ned til 1 etasje .
Kjøper overtar ansvaret og risikoen for eiendommens lovlighetsmangler- og avvik, inkl. eventuelle konsekvenser eller kostnader tilknyttet dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Badet er ikke byggesøkt.

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Espen Kummeneje	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	22	65		0	156 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tåkeheimen 123

Hjemmelshaver

Kummeneje Berit Isaksen, Kummeneje Espen Von Hirsch, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fuglenes i et populært boområde. Nært til skoler, barnehager, SFO og butikk. Busstopp i nærområde med gode bussforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et områd som er regulert til Boligområde. jf kommunedelplan for Hammerfest.

Om tomten

Areal iht. målerbrev.
Tomten er opparbeidet med plen og inngjerdet på baksiden.
Parkering i offentlig gate.
Dette er kjøpers ansvar og risiko.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	27.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.08.2026	
2	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tåkeheimen 123 , 9601 HAMMERFEST
Gnr 22 - Bnr 65
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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Kummeneje, Espen Von Hirsch
24.07.2026
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

Espen Kummeneje

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tåkeheimen 123
9601 Hammerfest

5603-22/65/0/0

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?:** 2015

   Firmanavn: Gagama Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmekabler og alt elektrisk på badet.

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

   Firmanavn: Arctic Rør AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg vann/avløp/toalett/sluk bad. Installasjon toalett, dusjkabinett, servant. Også VVB og rør i kjeller.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Belegg på gulv, våtromsplater på vegg, kasse til veggmontert toalett.

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

• **Ja**

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

Sluk oppgradert faglært av Arctic Rør 2015.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Var fuktinntrenging på loftet. Dette stoppet etter innkledning av pipe og pipehatt i 2021.

Etter oppussing i 2017 er det noe trekk under vinduer på stua ved sterk vind.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Nyboloft entreprenør

   Beskrivelse av arbeidet: Pipehylse montert.

---

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?:** 2016

   Firmanavn: Hammerfest Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer i huset skiftet ut med 3lags NorDan.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Favoritt AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ytterdør skiftet.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Nyboloft Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av brannmur mellom Tåkeheimen 123 og 125. Videre oppgraderinger av denne i 2020.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Blikk og Ventilasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Innkledning av brannmur.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Favoritt AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygget platting bak huset med trapp/veranda. Bygget vindfang over kjellernedgang bak. Bygget vindfang/bod med trapp foran.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

Liten antatt fuktskade på vegg i hjørnet av vaskerom i kjelleren. Noe avskalling. Ble oppdaget i 2026.

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Wøhni Mini Maskin
   Beskrivelse av arbeidet: Full ny drenering på baksiden av hus.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Larsen Maskin og Transport
   Beskrivelse av arbeidet: Full ny drenering på forsiden av hus inkl drenskum.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Hele boligen**

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

Liten lokal fuktskade på gulv og vegg nær sotluke i kjeller pga vann fra sotluke. Ikke observert vanninntrengning etter oppgradering av pipe.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Nyboloft entreprenør
   Beskrivelse av arbeidet: Først montering av pipehatt i 2021. Deretter oppgradering til aspirotor i 2023.

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

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Arctic Rør

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av rør og avløp kjeller og bad 1. etg. Installasjon av ny varmtvannsbereder.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Arctic Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av rør og avløp kjøkken og bad 2. etg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Arctic Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av utekran både foran og bak huset.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Rørtek AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av utslagsvask i kjeller.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Murer Oddvar Fjelle

Beskrivelse av arbeidet: Installert, montert og kontrollert Jøtul F165S vedovn. Deretter kontrollert av feiervesen. Alle papirer foreligger.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

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

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

- **Ja**

Noen ganger flimring i veggmonterte lys på bad i 1.etg. Noen ganger fungerer ikke taklys i kott tilknyttet soverom.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet endestykker i lysarmatur på badet. Fant ingen feil eller grunn til at lysene skulle flimre. Men flimring forblir tidvis etter dette.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Gagama Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elektrisk anlegg bad 1. etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Gagama Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elektrisk anlegg ellers i 1. etg, skiftet dimmer til taklys på bad.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til dimmer i gang 1.etg, monterte lys og elektrisk anlegg videre i 1etg inkl lys til garderobeskap i gang; lys i garderobeskap på soverom. Installasjon av varmekabler i yttergang.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny kurs for utestikk. Ny stikk i vaskerom i kjeller. Montering lamper i vindfang og bod.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Elektrikeren AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon elektrisk anlegg til kjøkken, bad, bod, gang, stue 2.etg og loft.

6.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av gulvvarme (varmefolie), lys, stikk, nettverkskabler til kjellerstue. Utvendig stikk bak hus og lys i vindfang bak hus.

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?

- **Ja**

Vindfang med bod bygget på forsiden av huset i 2020. Ny kjellernedgang murt med vindfang over på baksiden av hus i 2021. Platting med liten veranda bak hus bygd i 2021.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

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

- **Ja**

Kjellerboder ombygd og renovert til kjellerstue i 2022.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Kjellerstue omsøkt og godkjent som soverom til kommunen i 2022.

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

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

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

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

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

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Murmesteren Hammerfest

   Beskrivelse av arbeidet: Støp av trappenedgang til kjeller på baksiden av huset.

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Det foreligger en avtale om ansvarsovertakelse mellom Blikk og Ventilasjon AS og Nyboloft Entreprenør AS fra 2017, inngått etter oppussing og innkledning av brannmur. Denne sier i korte trekk st Nyboloft står ansvarlig for evt problemer i ettertid pga dårlig murarbeid. Denne har blitt benyttet for å få Nyboloft til å gjøre reklamert garantiarbeid i 2020 pga fuktinntrenging på loft.

Bolig selges med boligselgerforsikring

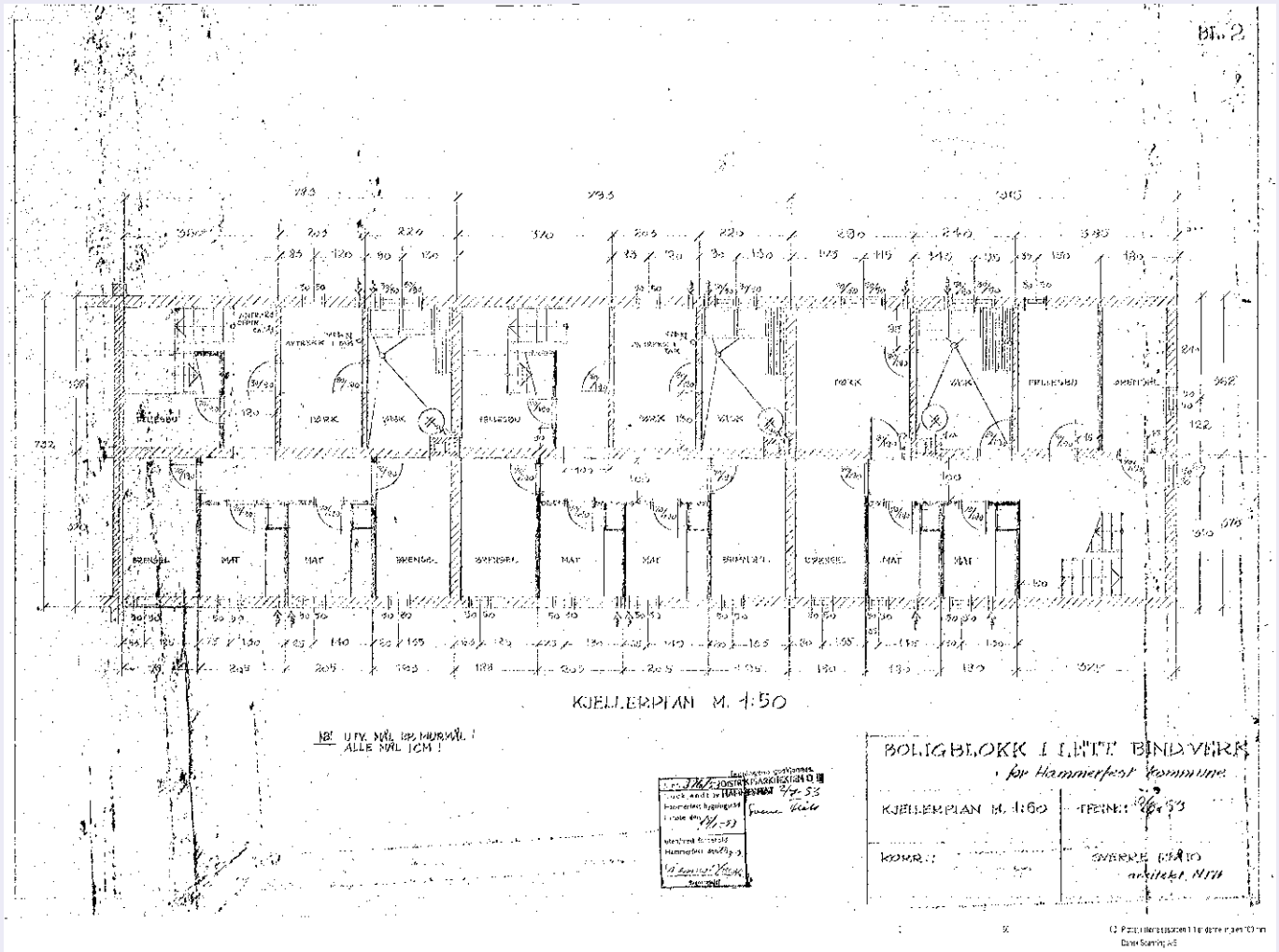
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

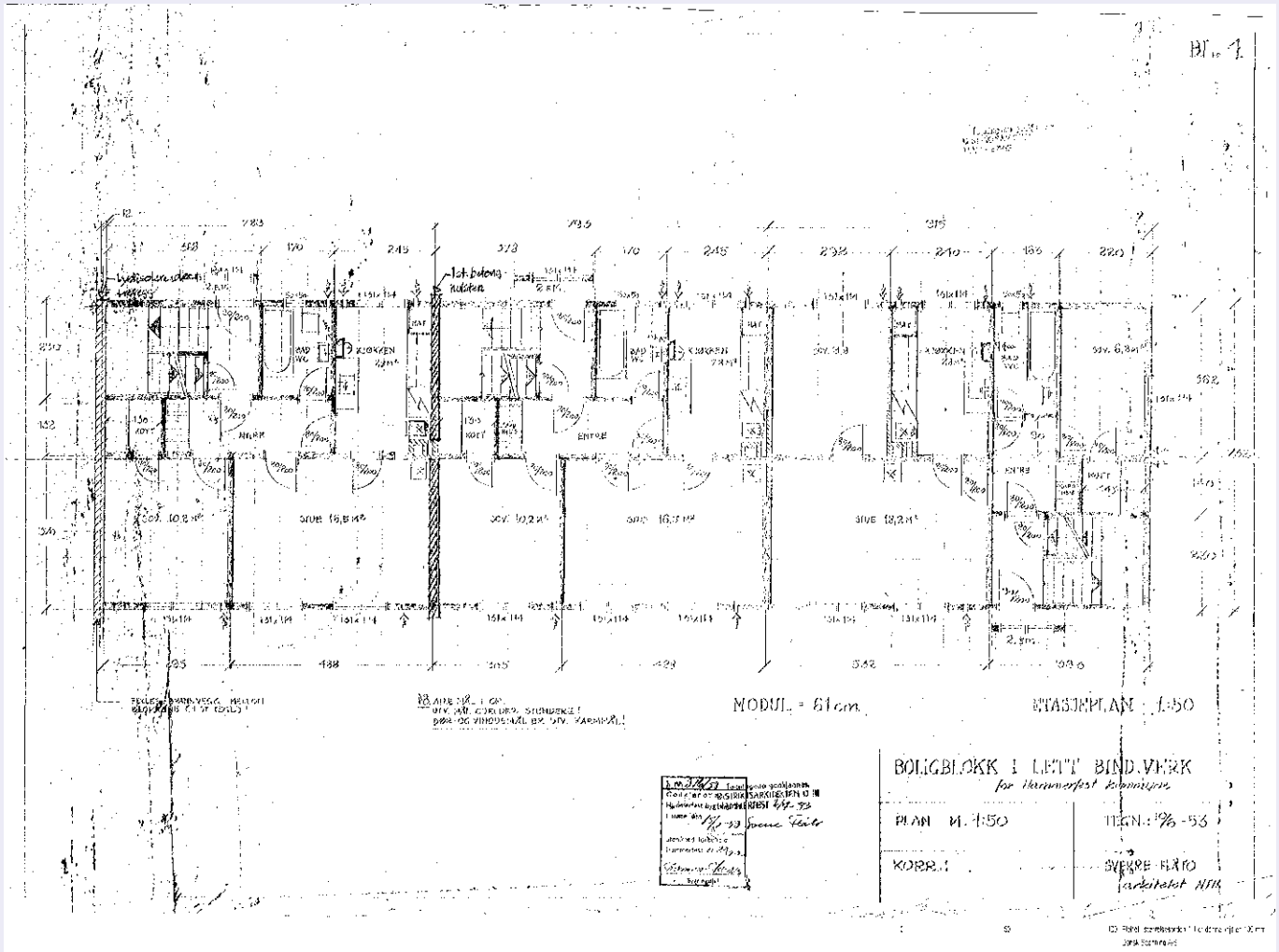
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Vedlegg


KJELLERPLAN M. 1:50
NB! ALLE MÅL I CM !
BOLIGBLOKK I LETTE BINDVERK
for Hammerfest kommune
KJELLERPLAN M. 1:50
TEGNET: 26/4 53
KONTR.:
SVERRE LØKKEN
arkitekt N.A.A.

Vedlegg


MODUL = 61 cm.
BOLIGBLOKK I LETT BIND.VERK
for Hammerfest kommune
PLAN M. 1:50
TEGN.: 16-53
KORR.:
SVERRE RATO
arkitekt NTH

7. des. 1955.

Pr-H/RJ.

Herr Karl Kristofferesen,
h o r.

Ad.: Innflytningstillatelse for Tåkeheimen 123.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 6. ds. meddeles herved innflytningstillatelse med betingelser for ferdigattest for Tåkeheimen 123. Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 142 pkt. 3 - på betingelse av helserådets og brannsynets tillatelse.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Elektrisk installasjon i kjeller utføres.
2. Resterende malerarbeide utføres.
3. Stige til loft anbringes.
4. Takrenner med nedløpsrør anbringes.
5. Sinkbeslag over avtrekksventiler over tak anbringes.
6. Netts over sayl på tak anbringes.
7. Utvendig malerarbeide gjøres ferdig.
8. Pipebeslag innpusses.
9. Terreng planeres.
10. Dør fra kjeller til egen gårdsplass anbringes.

G.H
Frantzen - Hansen
bygningsråd

Gjenpart for Distriktsarkitekten D.III.
Den Norske Stats Husbank.
Firma Buchou & Henriksen.

Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

Byggesak og oppmåling

Espen Von Hirsch Kummeneje
Tåkeheimen 123
9601 HAMMERFEST

Dato: 09.02.2022
Vår ref: 22/1532- 2
Deres ref:
Saksbehandler: Erika Agnete Bugten
Telefon: 78 40 25 63

Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

Byggested:	Tåkeheimen 123	Gnr / Bnr:	22/65
Tiltakshaver:	Espen Von Hirsch Kummeneje	Adresse:	Tåkeheimen 123
Tiltakets art:	Bruksendring	Bruksareal	19,3 m^2

Hammerfest kommune viser til deres søknad om bruksendring på eiendommen 22/65 mottatt 07.02.22.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 gir kommunen tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i tråd med mottatt søknad, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Det er tiltakshavers fulle ansvar at arbeidene utføres i henhold til plan og bygningsloven og at forskrifter til loven følges.

Søknaden

Det søkes om bruksendring av boder til kjellerstue/soverom.

Naboforhold og andres kommentarer

I medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling av naboer og gjenboere. Det anses at deres interesser ikke blir berørt av arbeidet.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025, plan-id 20130002, vedtatt 19.06.14.

Eiendommen er regulert til boligformål og tiltaket vurderes å være i tråd med planen.

Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen

Besøksadresse:

Postadresse:
Postboks 1224 NO-9616 Hammerfest

Telefon:

Tlf sentralbord:
78 40 20 00

Bankkonto:
1506.30.66815

Org. nr:
921 770 669

E-post:
postmottak@hammerfest.kommune.no

www.hammerfest.kommune.no

bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf. pbl § 21-10.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at plasseringen blir i henhold til tillatelsen.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Eventuelle betingelser for gebyr gjennom gebyrregulativet

Klageadgang

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til:

Hammerfest kommune v/ plan og næring

Postboks 1224

9616 Hammerfest

Eller på epost til:

postmottak@hammerfest.kommune.no

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf. forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter fristens utløp kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Med hilsen

Sigmund Andersen
avdelingsleder

Erika Agnete Bugten
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

Byggesak og oppmåling

Espen Von Hirsch Kummeneje
Tåkeheimen 123
9601 HAMMERFEST

Dato: 24.02.2022
Vår ref: 22/1532- 5
Deres ref:
Saksbehandler: Erika Agnete Bugten
Telefon: 78 40 25 63

Ferdigattest

Byggested:	Tåkeheimen 123	Gnr / Bnr:	22/65
Tiltakshaver:	Espen Von Hirsch Kummeneje	Adresse:	Tåkeheimen 123
Tiltakets art:	Bruksendring	Bruksareal:	19,3 m^2

Hammerfest kommune viser til søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 23.02.22.

Vedtak

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til:

Hammerfest kommune v/ plan og næring Postboks 1224 9616 Hammerfest

Eller på epost til:

postmottak@hammerfest.kommune.no

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf. forvaltningsloven §§

Besøksadresse:

Postadresse:
Postboks 1224 NO-9616 Hammerfest

Telefon:

Tlf sentralbord:
78 40 20 00

Bankkonto:
1506.30.66815

Org. nr:
921 770 669

E-post:
postmottak@hammerfest.kommune.no

www.hammerfest.kommune.no

29-32. Dersom klagen blir sendt etter fristens utløp kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Med hilsen

Sigmund Andersen
avdelingsleder

Erika Agnete Bugten
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 22/65
Adresse: Tåkeheimen 123
Dato: 16.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-22/65

Norkart
Utskriftsdato: 16.07.2026 22:31

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	TÅKEHEIMEN 123 M1408	Beregnet areal	156
Etablert dato	11.10.1954	Historisk oppgitt areal	156
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	22/65
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	22/65
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 2/65/0/0		22/65
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.10.1954			2004-22/8, 22/65

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7844482.7	377240.41	0	Ja	156	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KUMMENEJE BERIT ISAKSEN F130385*****	Fester (F) 1/2	TÅKEHEIMEN 123 9601 HAMMERFEST	Bosatt (B)
KUMMENEJE ESPEN VON HIRSCH F210779*****	Fester (F) 1/2	TÅKEHEIMEN 123 9601 HAMMERFEST	Bosatt (B)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Tåkeheimen 123

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9601 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	303 Tåkeheimen	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-22/65

Norkart
Utskriftsdato: 16.07.2026 22:31

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192406013		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192406013: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	157
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	157
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	168
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	168
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	58
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tåkeheimen 123	H0101	22/65	157	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	54	0	54	58	0	58
H01	1	54	0	54	58	0	58
U01	0	49	0	49	52	0	52

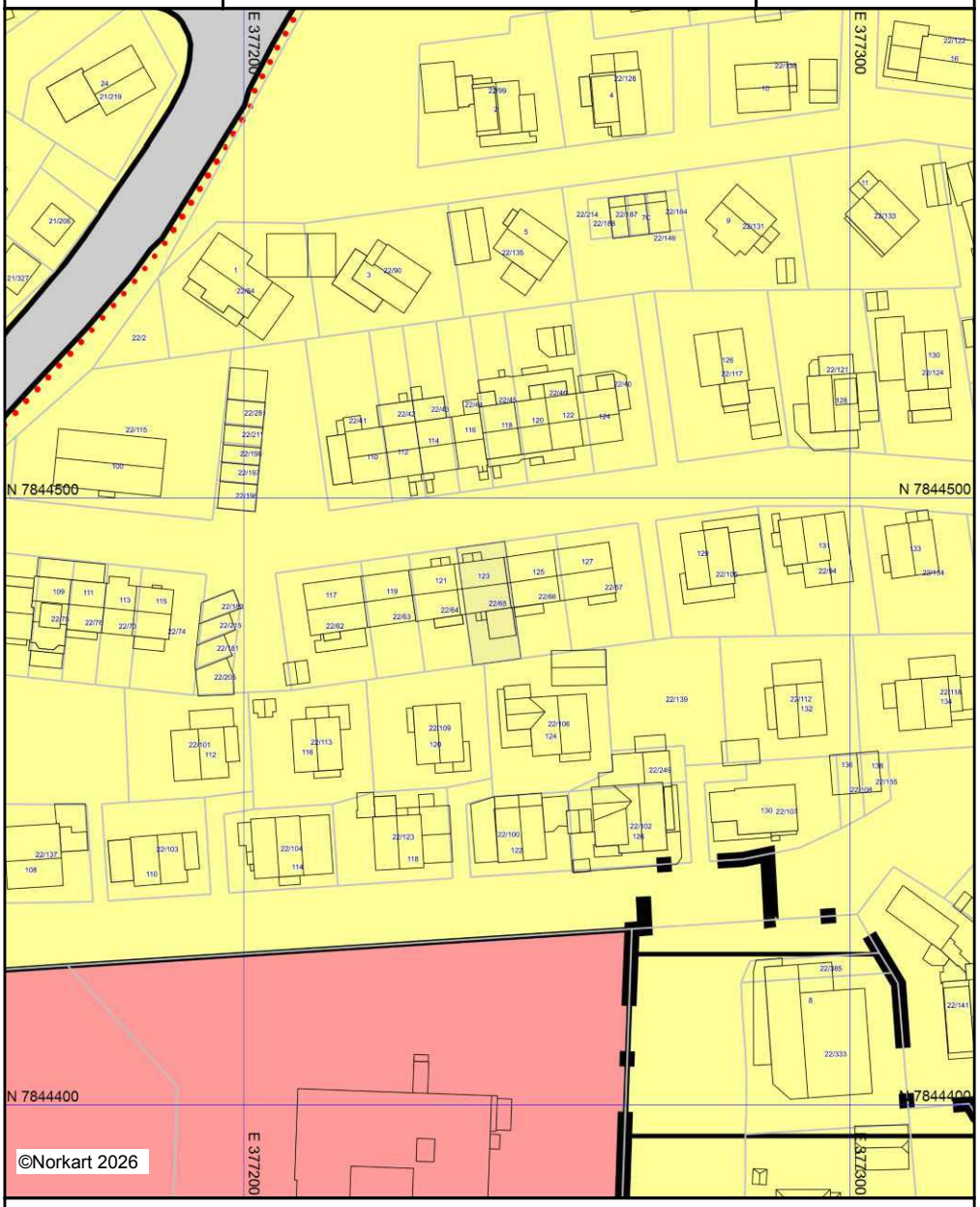
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/65
Adresse: Tåkeheimen 123
Utskriftsdato: 16.07.2026
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.

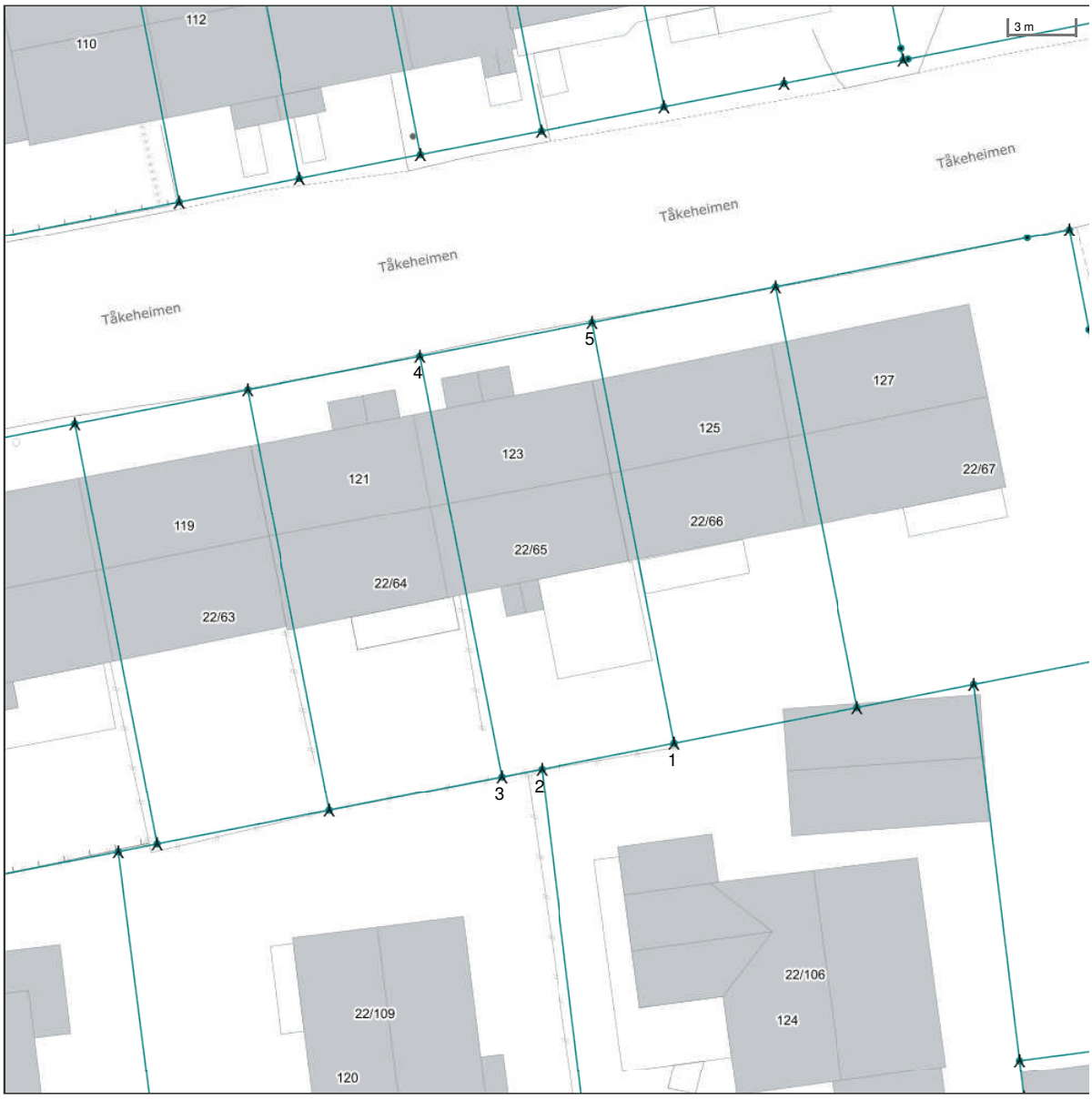
Vedlegg

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 16.07.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 22/65//



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	156,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7844482,7	**Øst**	377240,41	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7844473,6	377245,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,49	
2	7844472,75	377239,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,14	
3	7844472,5	377237,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,86	
4	7844491,81	377235,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,50	
5	7844492,91	377243,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,01	

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og ..herr Karl Kristoffersen, Hammerfest,....

er blitt enige om følgende festekontrakt :

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

..Tåkeheimen 123..... av lengde ca. 8 meter langs

..Tåkeheimen..... gaten og dybde ..-..... meter, areal ca. 170 m²

Betingelsene er :

1. Grunnavgiften er kr. 17,00 pr. år og må erlegges ukrevet til kemneren med en halvdel innen hvert års 1ste mai og 1ste oktober, — første gang den 1ste Okt. 19..
2. For grunnavgiften har kommunen 1ste prioritets panterett i festeretten og i de huse som er eller måtte bli oppført på tomten. Kommunens panterett står dog tilbake for lån av statslåneinnretning.
3. Festeren betaler skatter og andre utgifter, som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne, dog skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
4. Hvis ikke hovedbygningen er påbegynt innen 1 — ett — år fra dato er kommunen berettiget til å betrakte festet som forbrutt.
5. Den opprinnelige festers hustru og arveberettigede slektninger er uten videre berettiget til å fortsette festet.
   Festeren er berettiget til frivillig å pantsette festeretten sammen med sitt hus (huse) på tomten, og panthaveren er således berettiget til ved tvangssalg av huset (husene) også å selge festeretten. Hvis panthaveren ved tvangssalget selv kjøper huset (husene) og festeretten, er han berettiget til å avhende dem videre.
6. Eiendommens benyttelse til annet enn bolig er avhengig av samtykke fra grunneieren, som herfor kan fastsette andre vilkår enn i nærværende kontrakt anført.
7. Hvis festeavgiften ikke er betalt innen 3 — tre — måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, og uten søksmål og dom etter forutgående innkallelse til forlikskommisjonen, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet. Festet er forbrutt, når festeren ved tvangsauksjon er frasolgt de på tomten oppførte huser.
8. Sålenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kreditforeningslån eller lån i offentlige eller halvoffentlige fonds påhviler husene skal :
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
   b. grunnavgiften ikke forhøyes
   c. panthavere eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget om fornødiges til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
9. Omkostninger ved tomtens utmåling samt ved nærværende kontrakts stempling og tinglesning, bæres av festeren.
10. Grunnavgiften forbeholdes regulert etter skjønnskommisjonens prisfastsettelse.

Som bortfester:	Som fester:
Hammerfest kommune, den	Hammerfest, den .....
ordfører.	

G. HAGENS TRYKKERI

Fört inn i dagboken ved Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 2988 den 11/1o - 1954.

Fört inn i grunnboken Bind IV.

Tåkeheimen 123, matr.nr. 14o8, av areal ca. 17o m2.
i Hammerfest by.

Kartforretning avholdt 17. aug. 1959.
Grensene fantes mot nord 8.00 m mot öst 19.50 m
mot syd 8.00 m. mot vest 19.50 m.
Arealet er beregnet til 156 m2. herav går 20 m2 med til passasje
2.5 m. bred
Grunnleie pr. år kr. 13.60.

Hammerfest, den 18. september 1954.

Attest.

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

A T T E S T E R E S.

Tomta som er avmerket har et areal av ca. 170 m2.

Lengde langs Tåkeheimen er ca. 8 m.

Tomta utmåles av kommunens umatr. grunn.

Tomta gis betegnelsen Tåkeheimen 123,
og kartforretning vil bli avholdt såsnart forholdene tillater det.

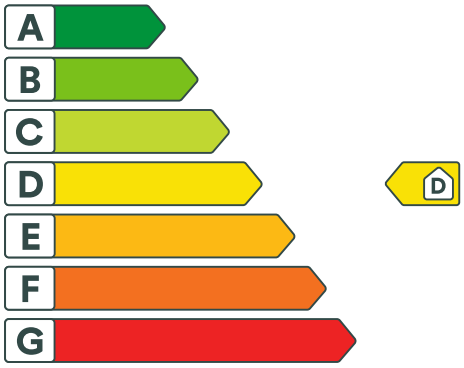
Frantzes- Hansen
byingeniør.

enova

Energiattest



Adresse **Tåkeheimen 123, 9601 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **01.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325856**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192406013**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **65**
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 **1954**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **157,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **157,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **283,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 222 kWh**



Tåkeheimen 123, 9601 HAMMERFEST

Detaljering

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



Tåkeheimen 123, 9601 HAMMERFEST

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

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: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 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: 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 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.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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

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



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: 4260112 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Tåkeheimen 123, 9601 Hammerfest
Gnr. 22, Bnr. 65, 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: 4260112
Salgsoppgaven er sist oppdatert 10.08.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no