



Velkommen til
Solveien 9B, 9602 Hammerfest

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Solveien 9B

9602 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 000,-

BRA/BRA-i	120 / 115 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1994
Etasje	2

Energimerke



Velkommen til Solveien 9 B - en trivelig og oppusset eierseksjon med beliggenhet ca 5 km fra Hammerfest sentrum. Her får du nærhet til skole, barnehager og idrettsanlegg, samt flotte tur- og friluftsområder.

Leiligheten ble oppført i 1994, ligger i 2. etasje og kan blant annet by på en lys og luftig stue med vedovn, et moderne og innholdsrikt kjøkken, et moderne bad, separat vaskerom og to soverom av god størrelse. I tillegg er loft innredet med bod og ytterligere to soverom, men det foreligger ikke dokumentasjon på at loftet er godkjent bruksendret hos kommunen. I tillegg er det utebod på 5 kvm BRA.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

+47 905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Solveien 9B, 9602 Hammerfest

Registerbetegnelse

Gnr. 21, Bnr. 357, Snr. 4, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 100 000,-
Omkostninger	kr	78 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 178 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 188 490,-

Omkostninger

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 77 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,-

I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.

Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 78 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr 18 061,- pr. år 2025

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

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Faste løpende kostnader

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 2 000,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Forsikring og utvending vedlikehold.

Sameiet er ikke konstituert/formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett/regnskap/årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Forretningsfører

Accountor Hammerfest

hammerfest@accountor.no tlf. 78407900

Areal

BRA - i: 115 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 120 m²

TBA: 9 m²

GUA: 123.00 m²

ALH: 8.00 m²

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

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**Eierseksjon**

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

Boligtype

Leilighet

Etasje

2

Parkering

Parkering på sameiets felles tomt. Det er oppført garasje på eiendommen, men denne er ikke medtatt i seksjoneringsbegjæring som tilleggsdel, og det er uklart hvem som formelt disponerer denne.

Sameiebrøk

1/4

Sameiets eiendom

Gnr. 21, Bnr. 357, Hammerfest kommune.

Tomtestørrelse 816 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring. Inngjerdet eiendom som er opparbeidet med plen og beplantet.

Megler bemerker at deler av nabobebyggelsen er oppført over tomtegrense mot denne eiendommen, jfr. vedlagte grunnkart.

Byggeår

1994 ifølge kommunen.

Innhold

1. etasje

BRA-i 85 m²: Gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom.

Loft

BRA-i 30 m²: Trapperom, gang, bod og 2 soverom.

I tillegg utebod på 5 kvm BRA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. På hovedplan er opprinnelig åpen stue- og kjøkkenløsning lukket, og deler av opprinnelig soverom er ombygd til vaskerom. Endringene er ikke søknadspliktig da arealet er godkjent for varig opphold. I tillegg er bod innlemmet i soverom, dette er søknadspliktig da det gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Loftsetasjen fremgår ikke av verken byggegodkjente tegninger eller seksjoneringstegninger. Ut fra fasadetegninger fra kommunen fremstår loftet som uinnredet, og krever godkjent bruksendring for å kunne tas i bruk som beboelsesrom. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet. Megler anbefaler at det søkes kommunen om bruksendring av loftet, og at eiendommen reseksjoneres for å sikre eksklusiv bruk.

Standard

Leiligheten fremstår med jevnlig vedlikehold og påkostninger utført i nyere tid.

Moderniseringer:

2000: Innredning av loft.

2010: Ny takteking:

2015: Bad og vaskerom i 1. etasje. Ny innredning kjøkken.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i høyglans utførelse samt benkeplaten er av laminat. Integrert løsning hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:

Veggene har baderomsplater, og innvendig tak har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Veggene har malte plater, taket har himlingsplater og gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Rommet har ikke sluk. Innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv hovedsakelig parkettlaminat og veggene med malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Gulvsystemer og etasjeskille konstruksjonstype tradisjonell trebjelkelag. Malt tretrapp og dører med furukarmer samt dørblader i glatt finer. I tillegg dør til stue profilert furudør malt utførelse.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe med helbeslag over yttertak. I tillegg en vedovn.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

Branntekniske forhold:
Brannslange og røykvarsler montert i boligen.

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

TG2 - Utvendig:

- Taktekking: På bakgrunn av alder bør det påberegnes at undertak har redusert gjenværende funksjonstid. Dette gjelder særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone. Ved befaring avdekkes det fuktskjolder og misfarging i undertak rundt gjennomføring for luftelyre.
- Veggkonstruksjon: Trepanel hvor malings- og panelslitasje er registrerbar. I tillegg ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft: Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting. Det registreres fuktskjolder og misfarging i undertak og takspærre i et lite avgrenset område ved gjennomføring for ventil. Fra raftekott registreres det punktert dampspærre samt downlightkasser som ikke er innfestet.
- Vinduer: Vinduer hovedsakelig i fra byggeår og med aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Enkeltevinduer kniper mot karm. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer, hvor vannbrett over vindu mangler.
- Dører: Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført samt pakninger mellom karm og dørbord slitt.
- Balkonger/terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Øvrig registreres det skjevheter i understøttende konstruksjon, samt større avstand på utkraget verandadekke.
- Terrengforhold: I henhold til NVE's kartutsnitt ligger eiendommen i terreng for ras/skredutsatt område.

TG2 - Innvendig:

- Overflater: Blemme inn under tapet i trapperom. I stue avdekkes det bompuss og svekkede fuger til keramiske fliser under ovn for fast brensel.
- Etasjeskille: Avvik i forhold til lokal planhet og helningsavvik i stue 1. etasje og loft.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Trapper: For stor åpning mellom opptrinn, samt håndløper mangler ned langs trappeløp.
- Dører: Enkeltdører kniper mot karm. Generell bruksslitasje.

- Andre innvendige forhold: Mindre synlig skade på skyvedørsgarderobe i gang.
- Bad: Vindu montert i våtsone. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det mangler drensåpning/siklemikk i underkant av veggmontert cisterne. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Vaskerom: Vindu montert i våtsone. Våtrom er prosjektert uten gulvsluk eller annen avrenning for lekkasjevann. Rommet har kun naturlig ventilasjon og mangler tilluft. Hulltaking er ikke foretatt.
- Ventilasjon: Uisolert ventilasjonskanal ute i raftekott.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling.
- Andre installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på panelovner.

TG3 - Utvendig:

- Nedløp og beslag: Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur. Yttertak er oppført uten snøfangere over inngangsparti og terrasse.

TG3 - Innvendig:

- Vaskerom: Våtrom er prosjektert og opprettet uten gulvsluk i gulv.
- Vannledninger: Innvendig stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig fra leilighet/seksjon.
- Elektrisk anlegg: AV-dekning er ikke montert i sikringsskap. I tillegg er det enkelte kontakter som ikke er tilstrekkelig innfestet samt manglende deksler.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Jonassen Rørservice AS 28.09.15. Belegg Rørlegger Berntsen AS 01.12.15. Rørarbeid på bad.

Pkt. 20: Bod og soverom loft endret etter byggeår.

Pkt. 29: Fuktmerker i garasje.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:

Saltaksform med prefabrikkerte takstoler samt isolert konstruksjon med forenklet undertak. Konstruksjon er i ettertid innredet loftsrom med skråhimling, knevegger og raftekott. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater på underliggende sløyfer og lekter. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene har prefabrikkerte betongelementer samt innvendig utført bindingsverkskonstruksjon. Utvendig fasade/kledning plastfasade samt liggende trepanel i gavl.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har teak hovedytterdør og verandadør malt isolert dørblad med 2-lags isolerkvalitet i glass.

Balkonger/terrasser:

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

Utebod:

Utebod oppført i enkel standard tilpasset formålet med fundamenter i plaststøpt betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon over mur og utvendig kledning med liggende trepanel. Yttertak pulttaksform plassbygd trekonstruksjon teknet med papp. Ytterdør med furu karm og dørblad furu malt utførelse. Utebod med aldersbestemt slitasje over tid samt innvendig registreres det lekkasje fra yttertak samt fuktskader og svertesopp ned mot terskelnivå/-gulv. Ytterdør kniper markant mot karm. På bakgrunn av alder samt registrerte avvik må det påregnes kostnader for utbedring av avvik- og svekkelser.

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

Frittliggende boligbygg med 4 stk eierseksjoner i Solveien ca. 5 km fra Hammerfest sentrum. Eiendommen har god beliggenhet med nærhet til skole, barnehager og idrettsanlegg. Barnevennlig boligområde med nærhet til flott tur-/friområde.

Adkomst

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

Hvitevarer og tilbehør

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

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.07.94, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. 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 foreligger byggegodkjente tegninger av garasje datert 01.09.93. Det foreligger ikke kopi av byggesøknad, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig

oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming

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

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen. Sameiet har ikke vedtekter som begrenser adgangen til eventuell utleie.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon

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

Regulering

Eiendommen er uregulert, og avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan med plan-ID 20130002, datert 19.06.14.

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 sameiets egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

kr 892 724,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 570 894,-.

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

Bård Rasmus Nyvoll

Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 2527

Dato: 06.06.1994

SNR: 4

Formål: Bolig

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

Solveien Sameie:

- Sameiet består av fire boenheter.
- Det foreligger ikke vedtekter eller husordensregler som begrenser adgang til dyrehold.
- Kontaktperson i sameiet er Hans Jacobsen, kontaktinfo: hb_jacobsen@hotmail.com.

Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

Meglers vederlag

Fastprovisjon kr 60 000 (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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Tilstandsrapport/takst

Utført av Bjarne Hansen i Mester Nord AS den 28-10-2025.

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 28.10.25

Selgers egenerklæring, datert 20.10.25

Energiattest, datert 08.06.23

Bygningstegninger, datert 04.08.93

Tegninger garasje, datert 01.09.93

Midlertidig brukstillatelse, datert 01.07.94

Seksjonering, datert 20.05.94

Matrikkelrapport, datert 03.10.25

Grunnkart, datert 03.10.25

Oversiktskart, datert 03.10.25

Kommuneplan, datert 03.10.25

Målebrev, datert 14.04.77

Nabolagsprofil

HELP Boligselgerforsikring

Finansiering

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

Forsikring

Gjensidige Forsikring, Postboks 276, 1326 Lysaker

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

forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

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

Oppdragsansvarlig

Egil Annar Haugen

Eiendomsmegler / Avdelingsleder

Telefon: 905 11 486

E-post: egil.haugen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Hammerfest

Org.nr. 931262041

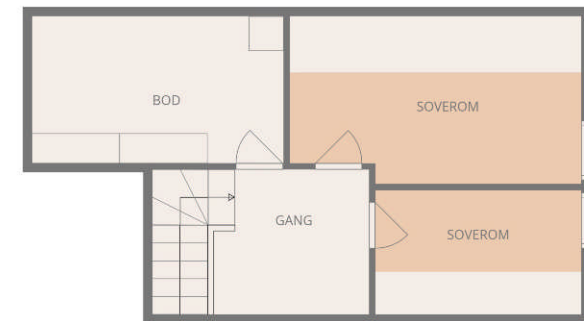
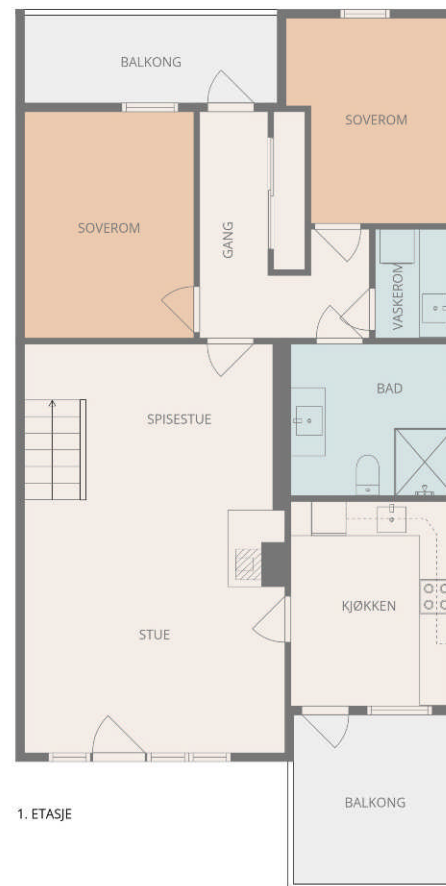
Besøksadresse: Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø





Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Solveien 9B , 9602 HAMMERFEST
 HAMMERFEST kommune
 gnr. 21, bnr. 357, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 23.10.2025 Rapportdato: 28.10.2025 Oppdragsnr.: 12116-1441 Referansenummer: HG4434

Autorisert foretak: Mester Nord AS Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Hansen Vår ref: V-1883



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

Mester Nord AS

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

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



Rapportansvarlig

Bjarne Hansen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetøy.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:

Frittliggende boligbygg med flere boenheterenebolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1987 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1993. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:

Boligens drenssystem i fra byggeår. Alder medfører forventet svekkelse av drenssystem. Tidspunktet for når dreneringen må skiftes ut er vanskelig å si noe om. Yttertakkonstruksjon er hovedsakelig lukket og innsyn er derfor begrenset. På bakgrunn av alder bør det påberegnes at undertak har svekkelser, særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone. Vinduers isolerglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca. 15 -20 år gjennomsnittlig funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden fremover kunne forventes punkteringer. På bad avdekkes det hovedsakelig flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk. Eventuell overflatevann på gulv utenfor dusjnise vil kunne bli stående og ikke renne til sluk. Vaskerom prosjektert og oppført uten gulvsluk i gulv eller annen overløp for fuktsikring av konstruksjon. Ved befaring er det ikke påvist innvendig stoppekran for vanninnstallasjon. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport og eiers egenerklærings skjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak saltaksform med prefabrikkerte takstoler samt isolert konstruksjon med forenklet undertak. Konstruksjon er i ettertid innredet loftsrom med skråhimling, knevegger og raftekott. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater på underliggende sløyfer og lekter. Takavrenning mot utvendig taknedløp og saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål. Ytterveggene har prefabrikkerte betongelementer samt innvendig utforet bindingsverkskonstruksjon. Utevendig fasade/kledning plastfasade samt liggende trepanel i gavl. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I tillegg ytterdør i teak og verandadør malt isolert dørblad med 2-lags isoler kvalitet i glass. Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk i furu malt utførelse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv hovedsakelig parkettlaminat og veggene med malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Gulvsystemer og etasjeskille konstruksjonstype tradisjonell trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheten har elementpipe med helbeslag over yttertak, samt oppvarming med en vedovn. Innvendig trapp malt tretrapp, og innvendige dører med furu karmen samt dørblander i glatt finer. I tillegg dør til stue profilert furudør malt utførelse. I gang skyvedørgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, og ingen

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 1.etasje endringer i forhold til framlagte plantegninger og endret romfordeling. Loft avdekkes det bruksedring hvor loft innredet til boligformål. Ved befaring er det ikke framvist ferdigattest og manglende godkjenning fra offentlig myndighet for tiltaket. Det forutsettes at eksisterende bruksendring på loft får tilført nødvendige godkjenningen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25mm. Det er ikke slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt. Bygningssakkyndig har kontrollert- og vurdert konstruksjon ut fra andre fuktundersøkelser enn hulltaking.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, og ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater, og innvendig tak har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm og nivå mellom sluk og terskelløsning 60mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i høyglans utførelse samt benkeplaten er av laminat. Integrrert løsning hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), og det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler. Varmtvannstanken er på 200 liter. Oppvarming elektriske panelovner. Sikringsskap med automatsikringer og elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv. Brannslange og røykvarsler montert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn og det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Utevendig terreng er hovedsakelig flatt samt uten tilstrekkelig fall fra bygningen.

Arealer

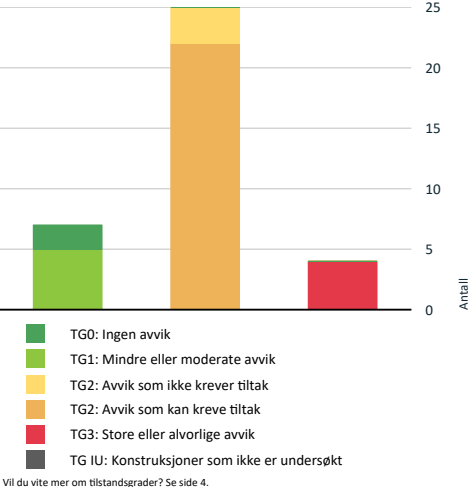
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

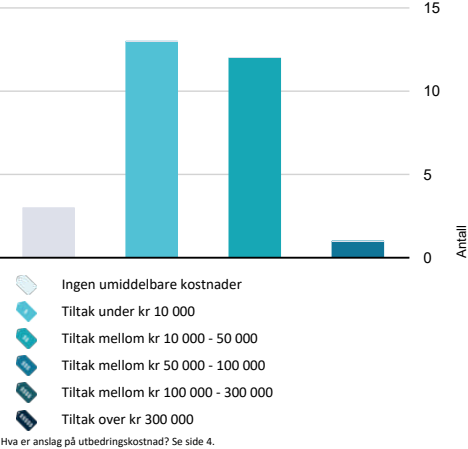
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med jevnlig vedlikehold og påkostninger utført i nyere tid. Enkelte konstruksjoner har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av boligens enkelte konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering		
2000	Ombygging	Innredning loft.
2010	Modernisering	Ny taktekking
2015	Modernisering	Bad og vaskerom 1.etasje.
2015	Modernisering	Ny innredning kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater på underliggende sløyfer og lekter. Taktekking og yttertak er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
 - Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Tilstandsgrad aldersbetinget for undertak og manglende dokumentasjon. På bakgrunn av alder bør det påregnes at undertak har redusert gjenværende funksjonstid. Dette gjelder særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyere og langs randsone. Ved befaring avdekket det fuktskjolder og misfarging i undertak rundt gjennomføring for luftelyre. Ved befaring målese det ingen unormale fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Ved befaring måles det ingen unormale fuktverdier i undertak, men vær oppmerksom på endringer. Overvåk tilstanden jevnlig og dem må påregnes at tiltak er nødvendig med endringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Undertak rundt gjennomføring for luftelyere.

Nedløp og beslag

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

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur. I henhold til Sintef byggedetaljblad 700.320 er intervall for vedlikehold og utskifting av takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25-35 år. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at yttertak er oppført uten snøfangere over inngangsparti og terrasse.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tak med tilstrekkelig fall for snø som kan rase, bør i sin helhet sikres med snøfangere i område hvor personer ferdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfangere på hele taket.



Det mangler snøfangere på hele taket.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene har prefabrikkerte betongelementer samt innvendig utforet bindingsverkskonstruksjon. Utvendig fasade/kledning plastfasade samt liggende trepanel i gavli.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av trepanel hvor malings-og panelslitasje er registrerbar. I tillegg ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Musesperre må etableres.

Utvendig kledning behøver ny overflatebending for beskyttelse av trevirke. Ytterligere undersøkelser kan foretas med termografi for nærmere indikasjon på tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak oppført som følger: Saltaksform med prefabrikkerte takstoler samt isolert konstruksjon med forenklet undertak. Konstruksjon er i ettertid innredet loftsrom med skråhimling, knevegger og raftekott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. Det registreres fuktskjolder- og misfarging i undertak og taksperre i et lite avgrenset område ved gjennomføring for ventil. Ved befaringsmåles det ingen unormale fuktverdier men vær oppmerksom på endringer. Fra raftekott registreres det punktert dampsperre samt downlightkasser som ikke er innfestet.

Konsekvens/tiltak

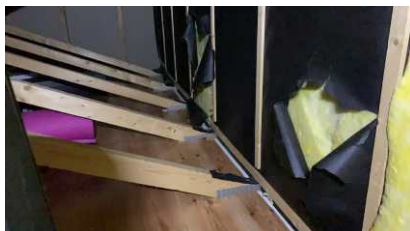
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Økt gjennomgående lufting må opprettes i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggedetaljblad. Downlightkasser bør innfestes i undergurt. Overvåk tilstanden jevlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende luftespalte/ventiler i raft.



Knevegger med skade på vindsperre.



Fuktskjolder/-misfarging i undertak.



Fuktmåling ingen unormale fuktverdier.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer hovedsakelig i fra byggeår og med aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Enkeltevinduer kniper mot karm. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, hvor vannbrett over vindu mangler, og montering er ikke i henhold til Sintef byggedetaljblad 523.701. Isolerglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. Eksisterende vinduer har oppnådd denne funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Vinduer må justeres.

Vær oppmerksom på at vindu uten vannbrett, så vil overgang være mer utsatt mot slagregn og fare for inndriv av fukt mot tilstøtende konstruksjon. Vinduer som kniper mot karm bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på karm og beslag, samt redusert levetid for vinduet. På bakgrunn av alder må det i tiden framover kunne forventes punktering. Det betyr ikke at vinduer umiddelbart må skiftes. Vinduene vil fortsatt kunne fungere som isolerglass, men at tiltakende dugging mellom glassene vil kunne oppstå.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig værslitasje.

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og verandadør malt isolert dørblad med 2-lags isolerqualitet i glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført samt pakninger mellom karm og dørblad slitt.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes kostnader for vedlikehold av ytterdører. Nye pakninger bør monteres samt utbedring av beslagløsning utvedres som straktiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ufagmessig utførelse i underkant verandadør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av for lav høyde på rekkverk, og rekkverkshøydd avviker fra Byggeforskriften av 1987. Øvrig registreres det skjevheter i understøttende konstruksjon, samt større avstand på utkraget verandadekke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde må endres samt det må påregnes utbedring av understøttende konstruksjon. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for økt skadeutvikling. Ytterligere undersøkelser angående utkraget konstruksjon. Det må påregnes grunnfundamentering uten telesikring av fundamentene. Grunn fundamentering ute telesikring av fundamenter vil kunne medføre til setningsskader og videre svikt i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Større avstand på utkraget konstruksjon.



Markant synlig skjevheter i understøttende konstruksjon.

INNVEINDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv hovedsakelig parkettlaminat og veggene med malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

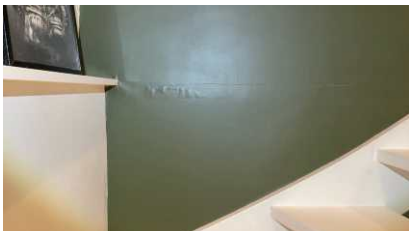
Innvendige overflater med jevnlig vedlikehold og påkostninger utført i nyere tid. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av blemme inn under tapet i trapperom. I stue avdekket det bompuss og svekkede fuger til keramiske fliser under oven for fast brensel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene bør rettes på bakgrunn av estetisk vurdering, men ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapperom blemmer inn under tapet i et mindre avgrenset område.



Trapperom mindre riss i innvendig hjørne.



Bompuss og svekkede fuger i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulvsystemer og etasjeskille konstruksjonstype tradisjonell trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av avvik i forhold til lokal planhet og helningsavvik i stue 1. etasje og loft. Måleavvik overstiger retningsgivende toleranser i henhold til NS3600.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Nivå ved innvendig dør 97,5cm



Nivå ved innvendig skillevegg 100,3cm



ivå ved yttervegg 98,4 cm

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med helbeslag over yttertak. I tillegg en vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert. Stedlig feiervesen bør kontaktes vedrørende registrering om tilstand/feiing.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstand Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad satt på bakgrun av for stor åpning mellom opptrinn samt håndløper mangler ned langs trapeløp.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper må monteres på vegg samt mindre åpning mellom opptrinn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



For stor åpning mellom opptrinn.



Håndløper mangler ned langs trappeløp.



For stor åpning mellom opptrinn.

Tilstand Innvendige dører

Innvendige dører med furu karmers samt dørblader i glatt finer. I tillegg dør til stue profilert furudør malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generell bruksslitasje samt tilstandsgrad satt på bakgrunn av at enkeltdører kniper mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Enkelte dører bør justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstand Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mindre synlig skade på skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mindre synlig skade på skyvedør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, og ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstand Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater, og innvendig tak har himlingsplater.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av vindu montert i våtsone i henhold til Sintef Byggedetaljblad 527.204.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer som vindu bør ikke utsettes for større fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Tilstand Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med hulkløsløsning og oppkant ved terskel. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm og nivå mellom sluk og terskelløsning 60mm.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det avdekkes ikke tilstrekkelig fall mot sluk i våtsone i henhold til forskriftskrav og Sintef byggedetaljblad 527.204. På grunn av svakt fall vil eventuell overflatevann på gulv kunne bli stående, og ikke renne til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Plastsluk med klemring og synlig belegg.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

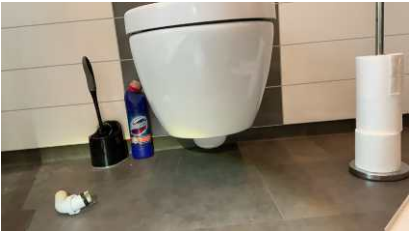
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det mangler drensåpning/-siklemikk i underkant av veggmontert cisterne.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Drensåpning/-siklemikk mangler i underkant av veggmontert cisterne.



Fuktsøk ved befaring avdekkes ingen unormale avvik.

1. ETASJE > BAD

1 TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktsøk i våtsone på bad uten å påvise unormale forhold.



Fuktsøk i våtsone på bad uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, og ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av vindu montert i våtsone i henhold til Sintef Byggedetaljblad 527.204.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer som vindu bør ikke utsettes for større fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning. Rommet har ingen varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25mm

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Våtrom er prosjektert uten gulvsluk eller annen avrenning for lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke slukløsning og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av avvik fra Byggeteknisk forskrift TEK10, hvor våtrom er prosjektert og opprettet uten gulvsluk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrom uten gulvsluk vil kunne medføre til følgeskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasjevann på vaskerom. Det må opprettes gulvsluk i gulv eventuelt overløp fra vanninnstallasjoner eller tilsvarende sikring mot fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vaskerom uten gulvsluk.



Aquastop monteret på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Bygningssakkyndig har kontrollert- og vurdert konstruksjon ut fra andre fuktundersøkelser enn hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktsøk i våtsone på bad uten å påvise unormale forhold.



Fuktsøk i våtsone på bad uten å påvise unormale forhold.



Fuktsøk i våtsone på bad uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i høyglans utførelse samt benkeplaten er av laminat. Integrert løsning hvitevarer med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Innredning i høyglans utførelse.



Fuktsøk uten å avdekke unormale forhold.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at innvendig stoppekran ikke er lokalisert eller tilgjengelig fra leilighet/-seksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Det må etableres tilgang til stoppekran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fordelerskap uten tilgang til stoppekran.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TO 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av uisolert ventilasjonskanal ute i raftekott.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonskanal ute i raftekott må isoleres. Uisolerte ventilasjonskanaler kan kondensere og medføre til fuktutslag i underliggende himlinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



isolert ventilasjonskanal i raftekott.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

I henhold til forskrifter skal el-tilkobling på varmtvannsberedere med over 1500 watt gå direkte på strømmett og ikke via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales videre oppfølging og eventuelt bør det vurderes såkalt fast tilkobling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2 Andre installasjoner

Oppvarming elektriske panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TIL 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer og elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1993

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at AV-dekning ikke er montert i sikringsskap. I tillegg er det enkelte kontakter som ikke er tilstrekkelig innfestet samt manglende deksler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deksel som mangler.



Sikringsskap med uatomatsikringer.



Løs stikk i gang.



Løs stikk i stue.

ⓘ TIL 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslange og røykvarsler montert i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

- Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



Husbrannslange på vaskerom.



Røykvarsler montert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Terrengforhold

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

- Vurdering av avvik:
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Vedrørende rasfarlig /skredutsatt område. I henhold til NVE’s kartutsnitt ligger eiendommen i terreng for ras/skredutsatt område.

- Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

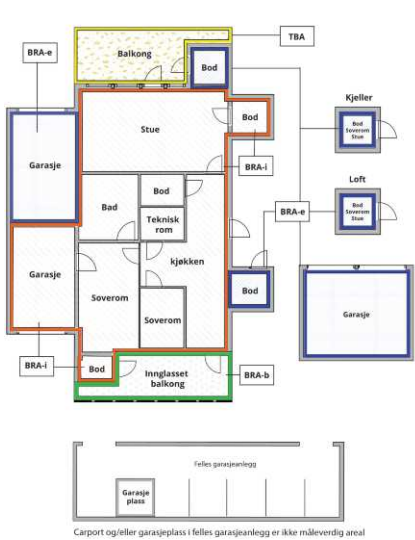
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	85			85	9		85
Loft	30			30		8	38
SUM	115				9	8	123
SUM BRA	115						

Romfordeling

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I 1.etasje endringer i forhold til framlagte plantegninger og endret romfordeling. Loft avdekkes det bruksedring hvor loft innredet til boligformål. Ved befaring er det ikke framvist ferdigattest og manglende godkjenning fra offentlig myndighet for tiltaket. Det forutsettes at eksisterende bruksendring på loft får tilført nødvendige godkjenningen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Areal på soverom 1.etasje tilfredsstiller ikke gjeldende krav til minimums lysflate (min 10%). Lysflateareal skal minimum utgjøre 10 % av rommets totale areal. Loft avdekkes det lav takhøyde fra overkant gulv til underkant himling.

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Utebod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	31
Utebod	0	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.

Utebod Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Bjarne Hansen	Takstingeniør
	Bård Rasmus Nyvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	21	357		4	817 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita) Tomteareal i følge eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse Solveien 9B							
Hjemmelshaver Hjemmelshaver: Bård Rasmus Nyvoll 1/1.							
Boligselskap Solveien Sameie	Eierandel 1 / 4		Forretningsfører Ikke oppgitt		Organisasjonsnr 991044949		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Frittliggende boligbygg med 4.stk eierseksjoner i Solveien ca. 5 km fra Hammerfest sentrum. Eiendommen har god beliggenhet med nærhet til skole, barnehager og idrettsanlegg. Barnevennlig boligområde med nærhet til flott tur/-friområde.
Adkomstvei Eiendommen i tilknytning til offentlig vei.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Regulert til boligformål.
Om tomten Inngjerdet eiendom som er opparbeidet med plen og beplantet.
Tinglyste/andre forhold Grunnbok er ikke lagt fram ved befaring. Det tas forbehold om at Grunnboken ikke inneholder servitutt som kan ha betydning for prisansettelsen.
Kommuneplan Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, 2014-2025.
Konsesjonsplikt Nei. Regulert areal.
Bebyggelsen Eiendommen er bebygget med leiligheter eierseksjoner

Bygninger på eiendommen

Utebod

	Anvendelse Lagerformål	
	Byggeår 1993	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.
	Standard Bygningen er oppført med enkel standard tilpasset formålet.	
	Vedlikehold Det er ikke utført noen særlige påkostninger på bygningen og høyere slitasjepreg registreres.	

Beskrivelse
Utebod oppført i enkel standard tilpasset formålet med fundamenter i plasstøpt betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon over mur og utvendig kledning med liggende trepanel. Yttertak pulttaksform plassbygd trekonstruksjon tekket med papp. Ytterdør med furu karm og dørblad furu malt utførelse. Utbod med aldersbestemt slitasje over tid samt innvendig registreres det lekkasje fra yttertak samt fuktskader og svertesopp ned mot terskelnivå/-gulv. Ytterdør kniper markant mot karm. På bakgrunn av alder samt registrerte avvik må det påregnes kostnader for utbedring av avvik- og svekkelser.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	08.10.2025		Fremvist	7	Nei
Egenerklæring	20.10.2025	Signert dato egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	5	Ja
Eiendomsverdi.no	06.10.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Innhentet	5	Nei
Infoland.no	06.10.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Innhentet	3	Nei
Situasjonskart	06.10.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Innhentet	1	Ja
Seksjonsbegjæring	06.06.1994	Tinglyst dato.	Fremvist	6	Nei
Målebrev	08.07.1977	Tinglyst dato.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Bård Rasmus Nyvoll
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2023 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Solveien 9B	
9602 Hammerfest	
5603-21/357/0/4	



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: JonnasenRørservice as

Beskrivelse av arbeidet: Jonassen rørservice as 28.09.15 Belegg Rørlegger Berntsen as 01.12.15 Rørarbeid
- Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. 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

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**

13. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bod og soverom loft

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Fuktmerker

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

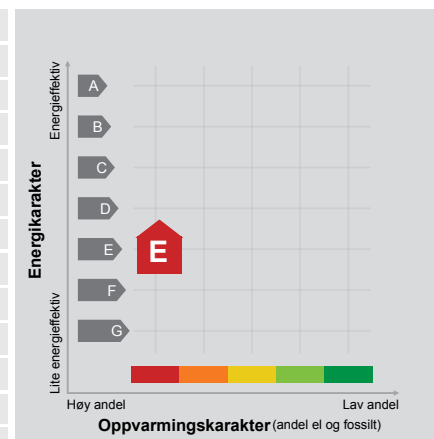
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Solveien 9B
Postnummer	9602
Sted	HAMMERFEST
Kommunenavn	Hammerfest
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	357
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11626467
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	45cb38d0-8200-47f5-9015-f4e046164405
Dato	08.06.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	124
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Solveien 9B
Postnummer: 9602
Sted: HAMMERFEST
Kommune: Hammerfest
Bolignummer: H0201
Dato: 08.06.2023 11:00:20
Energimerkenummer: 45cb38d0-8200-47f5-9015-f4e046164405

Kommunennummer: 5406
Gårdsnummer: 21
Bruksnummer: 357
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 11626467

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 iff. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 utskifting 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

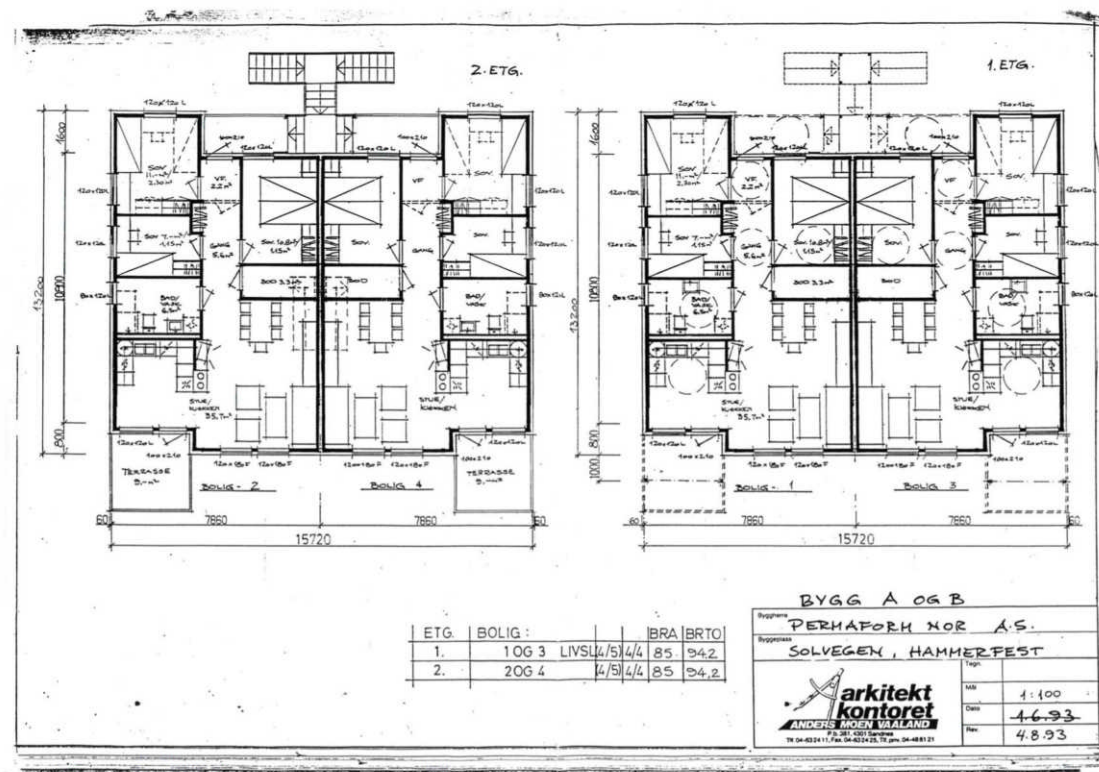
Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

Bygningsmessige tiltak

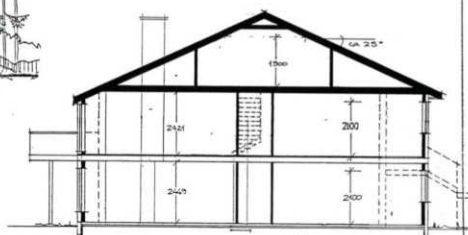
Tiltak 17: Montering tetningslister

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





FASADE MOT 1



FASADE MOT 2



FASADE MOT 3

BYGG A OG B	
PERMAFORM NOR A.S.	
SOLVEGEN, HAMMERFEST	
arkitekt kontoret	1:100
ANDERS MOEN VAALAND	16.93
TR 04-022411, TR 04-022425, TR 04-08121	4.8.93

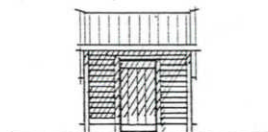
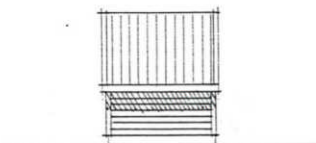
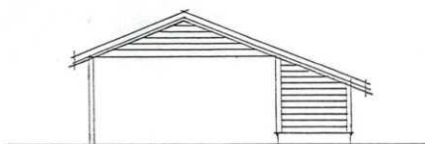


FASADE MOT 1



FASADE MOT 3

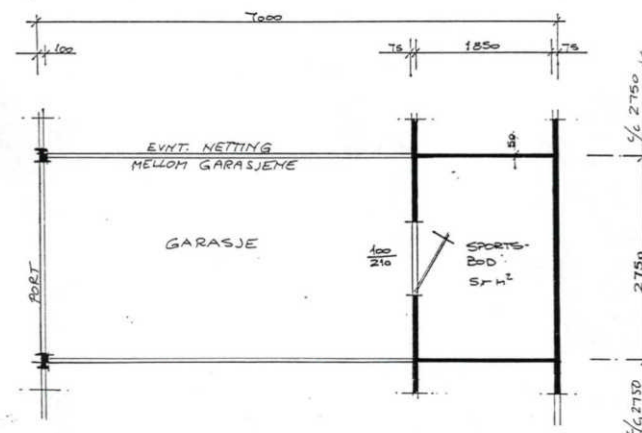
BYGG A OG B	
PERMAFORM NOR A.S.	
SOLVEGEN, HAMMERFEST	
arkitekt kontoret	1:100
ANDERS MOEN VAALAND	16.93
TR 04-022411, TR 04-022425, TR 04-08121	4.8.93



J. nr. 94/93
 Godkjent av
 Hordaland fylkeskommune
 Byggesaksnummer
 010993
 Hordaland fylkesråd
 Hordaland fylkeskommune
 060993
 DE
 Byggesaksleder

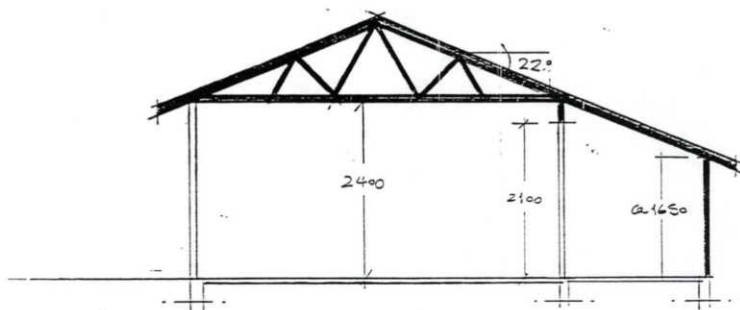
Byggherre	PERMAFORM NOR A.S.		
Byggeplass	SOLVEGEN		
Tegn			
Mål	1:100		
Dato	1.6.93		
Rev.			

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
 P.O. 381, 4301 Sandnes
 Tlf. 04-632411, Fax 04-632425, Tlf. priv. 04-488121

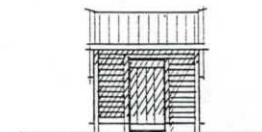
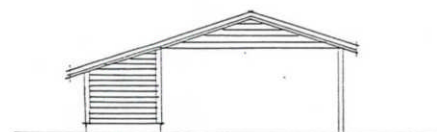
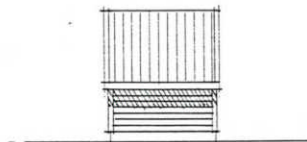
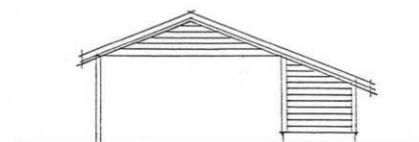


Byggherre	PERMAFORM NOR A.S.		
Byggeplass	SOLVEGEN		
Tegn			
Mål	1:100		
Dato	1.6.93		
Rev.			

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
 P.O. 381, 4301 Sandnes
 Tlf. 04-632411, Fax 04-632425, Tlf. priv. 04-488121

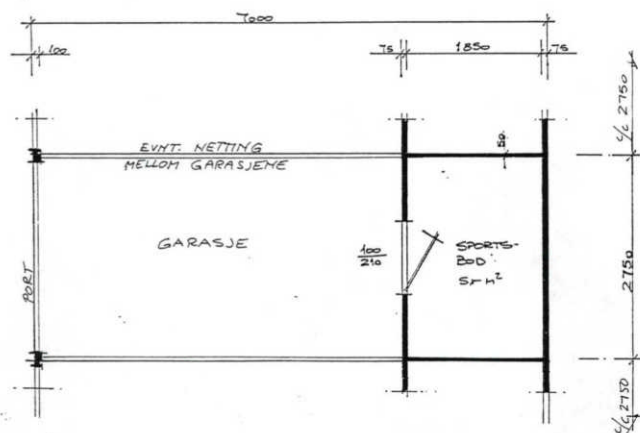


Byggherre		PERMAFORM NOR A.S.	
Byggeplass		SOLVEGEN	
 P.O. 381, 4301 Sandness TR 04-632411, Fax 04-632425, TR priv 04-488121	Tegn		
	Mål	1:100	
	Dato	1.6.93	
	Rev.		

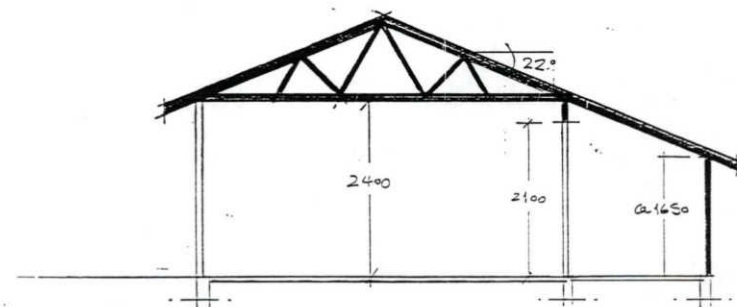


J.nr.	94/93
Godkjent av Hordaland Bygningråd Byggesaksnummer 1 mai 1993 010993	
utarbeidet for Hordaland Bygningråd 060993 J.E. Bygningsteg	

Byggherre		PERMAFORM NOR A.S.	
Byggeplass		SOLVEGEN	
	Tegn		
	Mål	1:100	
	Dato		
	Rev.		



Byggfirma	PERMAFORM NOR A.S.		
Byggeplass	SOLVEGEN		
arkitekt	Tegn		
	Mål	1:100	



Byggfirma	PERMAFORM NOR A.S.		
Byggeplass	SOLVEGEN		
 ANDERS MOEN VAALAND Pb 381 4301 Sandnes Tlf. 04-632411, Fax 04-632425, Tlf. priv. 04-488121	Tegn		
	Mål	1:100	
	Dato	1.6.93	
	Rev		

Trykt på selvklebende papir

Kommune
HAMMERFEST

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)
ARKITEKTKONTORET
ANDERS MOEN VAALAND
GATHEVEGEN 85
4300 SANDNES

Byggherre (navn, adresse)
PERMAFORM AS
LILLEVEIEN 2A
9600 HAMMERFEST

Midlertidig brukstillatelse er gitt for
Eiendom/byggested
SOLVEIEN 9 OG 11
Gnr. 21 Bnr. 357/353

Spesifikasjon
Søknadsdato 19.05.93 Arbeidsart NYBYGG Byggets art BOLLG
Behandling/vedtak BYGNINGSSJEF Vedtak dato 03.08.93 Saksnr.
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:
☒ hele bygget
☐ følgende del av bygget:
Ferdigstilt må begjæres når nedenstående arbeid er utført
Merknader
Restbeholdning
Arbeidet må være fullført innen (dato) 01.07.94

Underskrift
Sted HAMMERFEST Dato 06.06.94
Stempel/underskrift
Jørn Hamnervoll
BARNH HAMNERVOLL, ADV. ING.

Kopi sendt til
☐ ansvars- Navn Adresse
havende
☐ andre Navn Adresse
Navn Adresse
Navn Adresse

Retureres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

- 6 JUNI 1994

HAMMERFEST
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR: 2527

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)
Kommunenr. Kommunenavn
2004 Hammerfest
Gnr. 21 Bnr. 357 Festenr.

2. Hjemmelshaver(e)
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)²⁾ Navn
926 975 439 Permaform Nor AS
Ideell andel³⁾

Doknr: 2527 Tinglyst: 06.06.1994 Emb. 083
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	8	1/4	11			21			31			41			51		
2	8	1/4	12			22			32			42			52		
3	8	1/4	13			23			33			43			53		
4	8	1/4	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:			4			= nevner:			4								

4. Supplerende tekst⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Boligsameiet forbeholder seg pantedrett i hver seksjon for
inntil kr 2000.- kroner tjue tusen - til dekning av fellesutgifter.
Pantedretten har prioritet etter obligasjonene til Hordaland
og Permaform Nor AS.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligsaksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeaksjon, SB = sameieaksjon bolig, SN = sameieaksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-
rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-
sjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenheterenes innbyrdes verdi.
- Fyller bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:
- e) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnummer (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Hammerfest 20/5-94

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

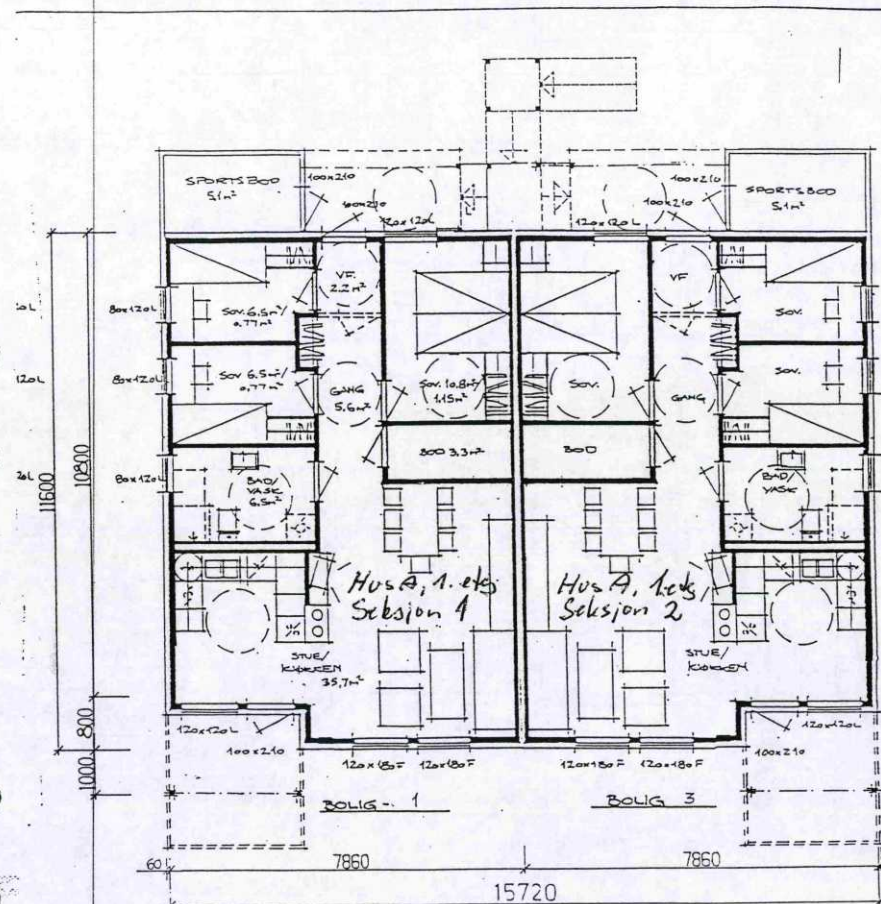
PERMAform NOR as

AUT. BYGGE- OG ENTREPRENØRFIRMA

Hansfin Soltekk

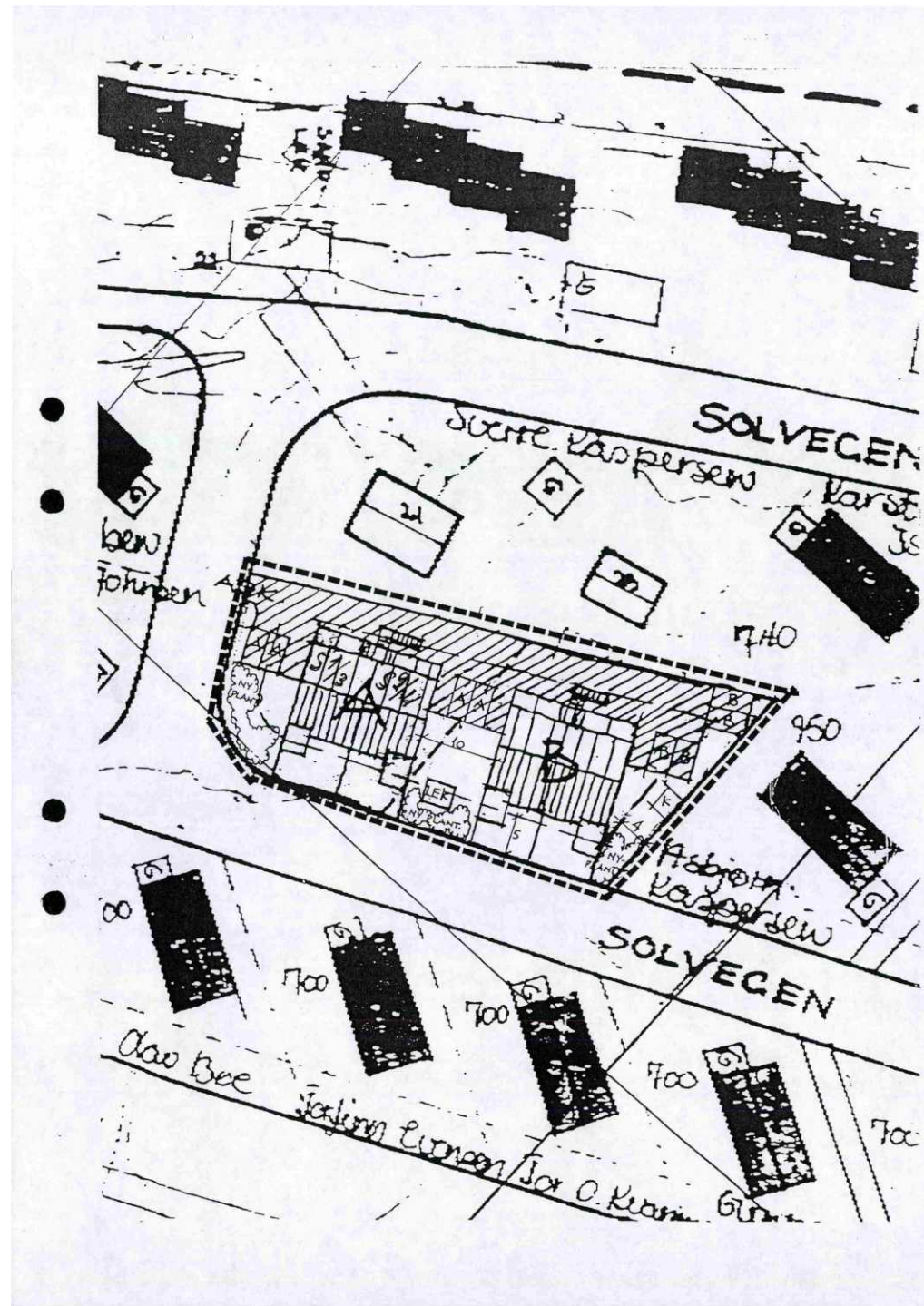
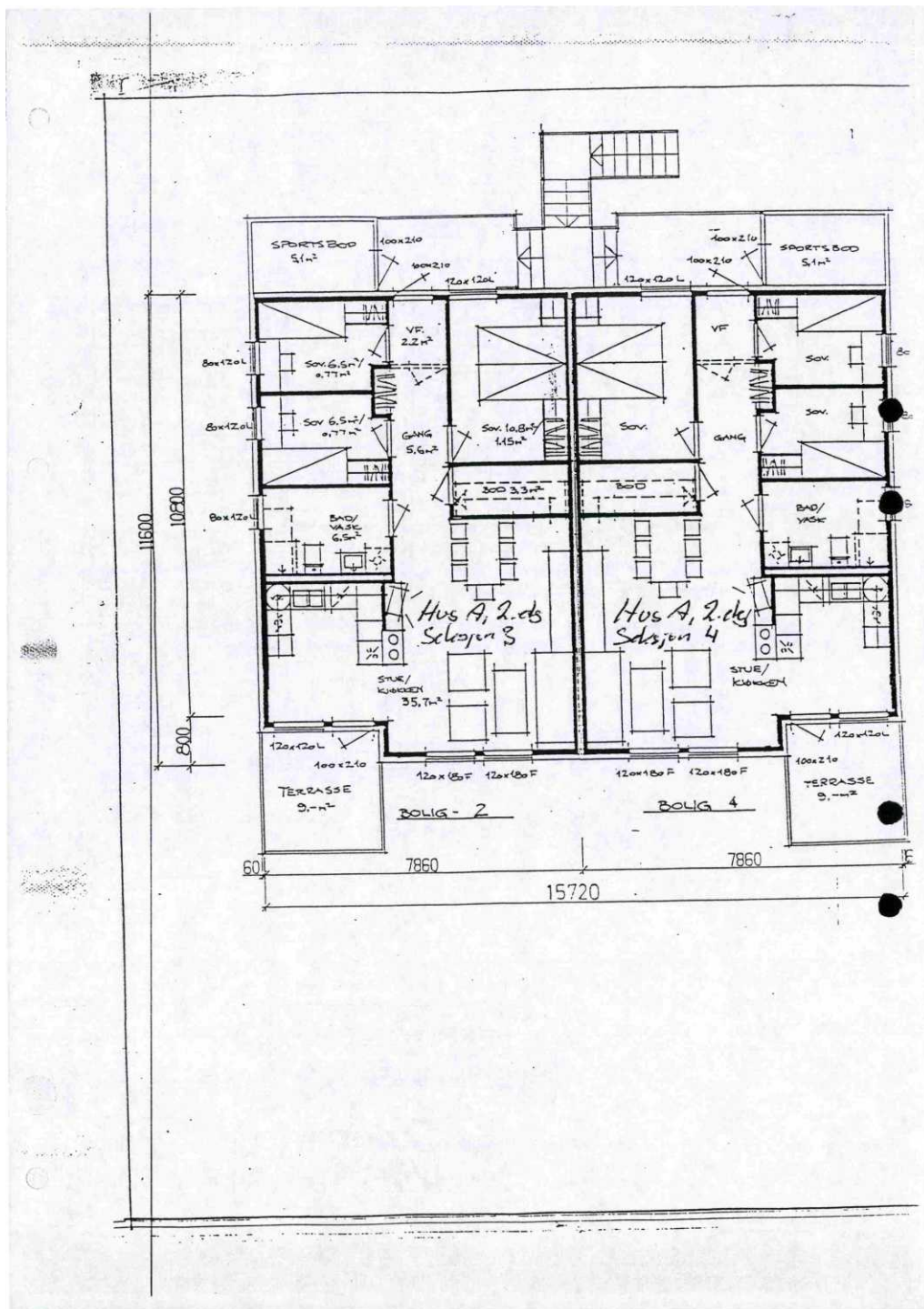
Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



Byggherre	PERMAFORM NOR A.S.		
Byggeklasse	SOLVEGEN, HAMMERFEST		
Tegn.	Mål		
	1:100		
Dato	19.5.93		
Rev			

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VÅLAND
 P.b. 381, 4301 Sandness
 Tlf. 04-6324 11, Fax. 04-6324 25, Tlf. priv. 04-48 81 21



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	06.06.1994	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Bruksstifelle Forretningstype	Forr.dato M.for.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	21/357, 21/357/0/1, 21/357/0/2, 21/357/0/3, 21/357/0/4
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	21/357, 21/357/0/1, 21/357/0/2, 21/357/0/3, 21/357/0/4
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
			Bosatt (B)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN SUSANNE IREN F240194****	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	Severin Steffensens vei 48 9180 9180 SKJERVØY	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solveien 9B	H0201	21/357/0/4	85	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Solveien 9 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	11626467	Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	20.06.1994
---	----------	--------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 11626467: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 20.06.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	340
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	340
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.08.1993	30.07.1993
Igangsettingstillatelse	18.10.1993	21.10.1993
Tatt i bruk	20.06.1994	05.07.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Solveien 9B	H0201	21/357/0/4	85	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	170	0	170	0	0	0
H01	2	170	0	170	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 21/357

Bruksnavn	SOLVEIEN 09 M2323	Beregnet areal	816.8
Etablert dato	18.03.1974	Historisk oppgitt areal	817
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

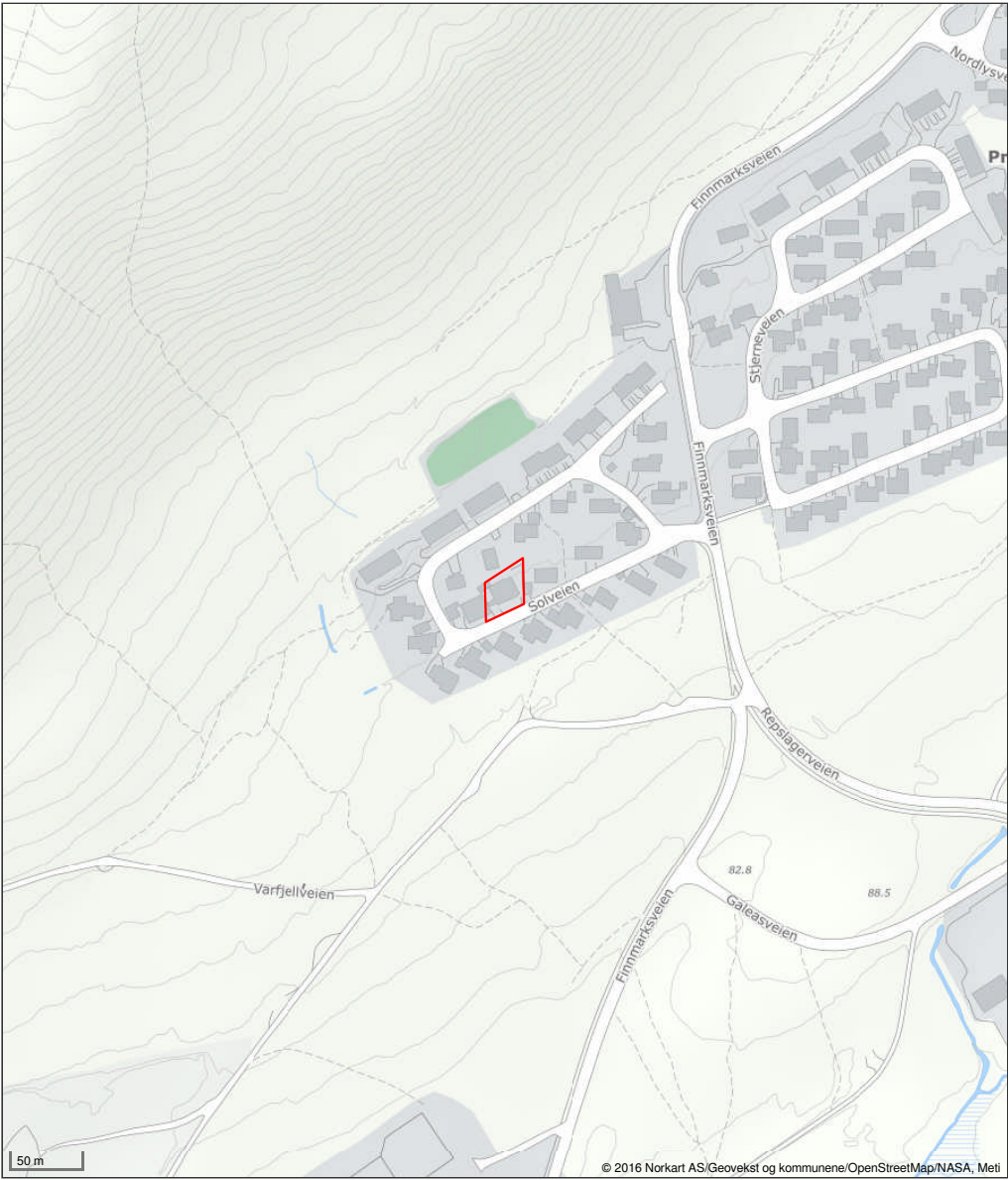
☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☒ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7845655.99	377485.07	0	Ja	816.8	

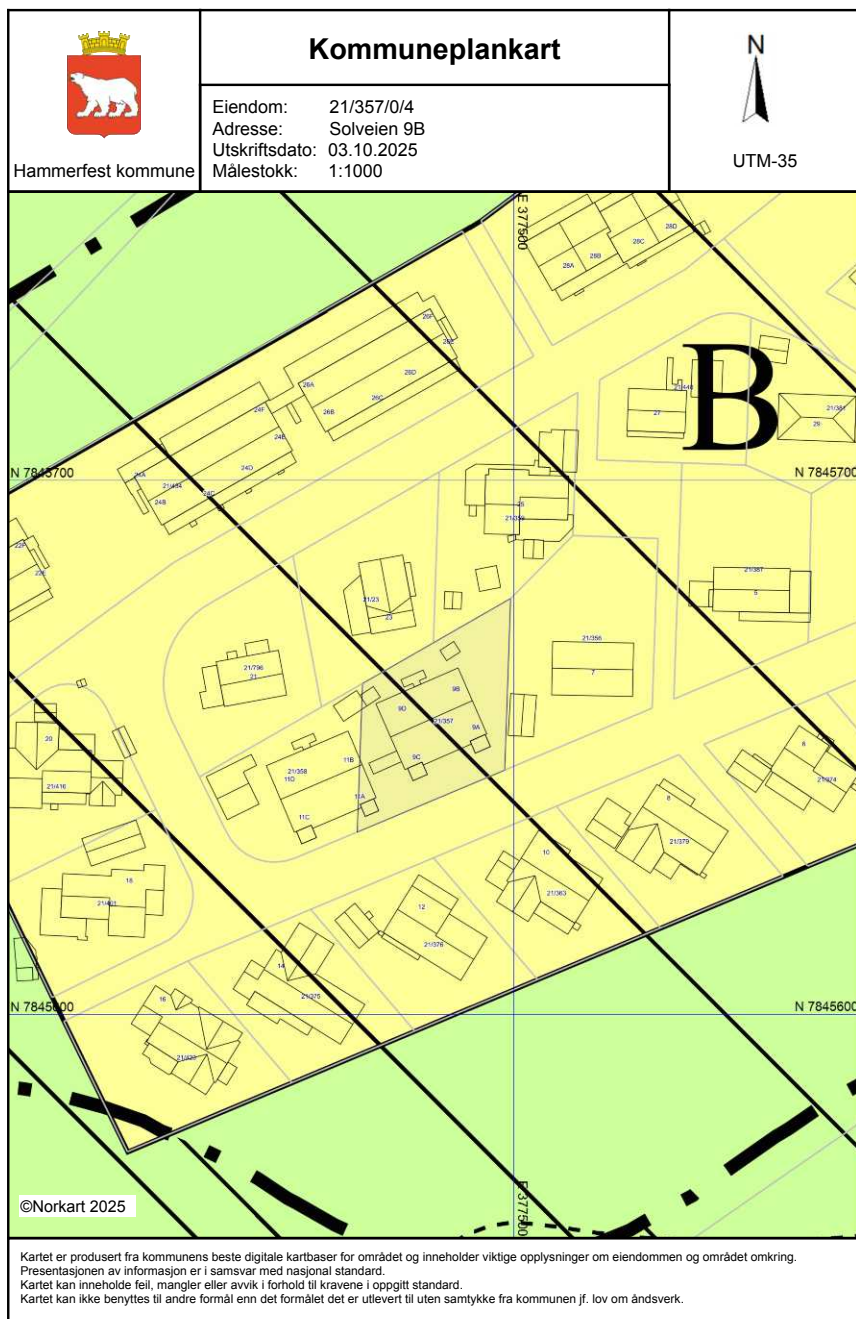


Oversiktskart for eiendom 5603 - 21/357//



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.





Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
	Boligbebyggelse - nåværende
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
	Lufthavn- nåværende
	Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
	LNFR-areal - nåværende
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
	Støysone - Ander støysoner
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Detaljeringsgrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - nåværende
	Påskrift områdenavn



HAMMERFEST KOMMUNE

MÅLEBREV

over

SOLVEGEN NR. 9

(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning

Oppmålingssjefens arkiv

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

12 224

301

Sag nr. 2904 77
Hammerfest kommune

Torsdag den 14. april 1977 ble det holdt
kart og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesen
av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om
endring i lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 § 57
og Forskriften for kart- og oppmålingsforretninger
over: Solvegen nr. 9 i Hammerfest.

(gate- eller veinr.)

Forretningen er forlangt av

Sverre Kaspersen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

i overvær av kartvitne Frank Johansen

Ved forretningen møtte: 1) Sverre Kaspersen.

Ingen naboer var varslet da eiendommens yttergrenser
tidligere er fastlagt i koordinater og utskillingen skjer
i henhold til stadfestet reguleringsplan.

For beskrivelse av grensene henvises til kartet.

Parsellen, hvis areal er 817 m², er i sin helhet utskilt
fra "Fjellsletta", matr.nr. 1934 og får betegnelsen
Solvegen nr. 9, matr.nr. 2323.

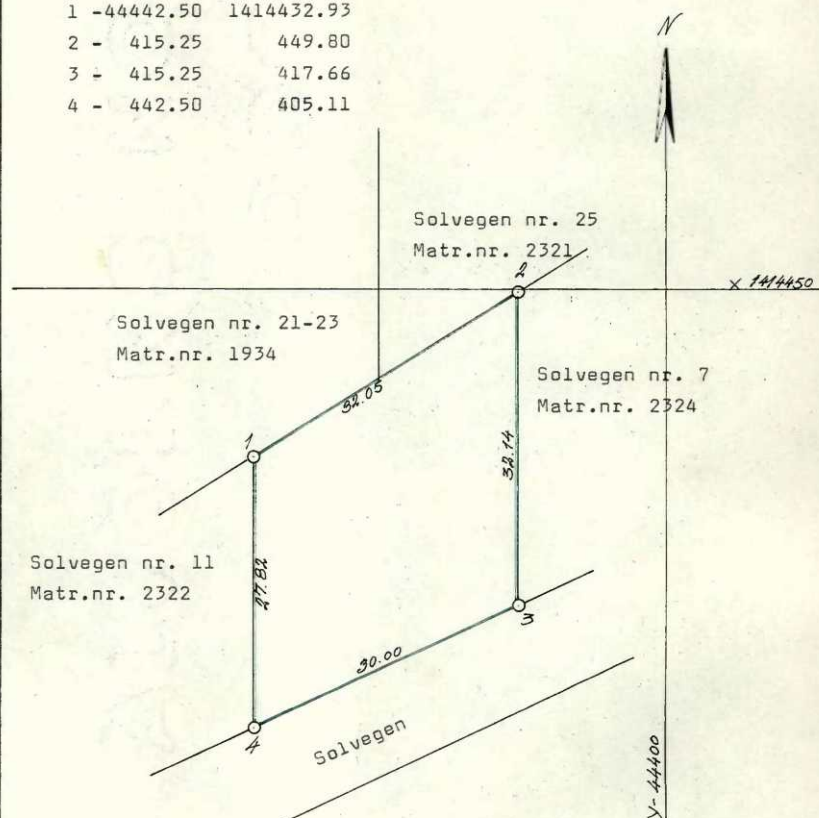
¹⁾ Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskrifts-
messig innkallt, men ikke møter.

Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftens § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er
foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebe-
skrivelse med arealoppgave og til slutt eventuelle generelle tilføyelser.

KART OVER MATR. NR. 2323
SOLVEGEN NR. 9
M 1 : 500
AREAL 817 M²

KOORDINATER:

Nr.	y	x
1	-44442.50	1414432.93
2	-415.25	449.80
3	-415.25	417.66
4	-442.50	405.11



Frank Johansen
kartvitne

Ingvar Estenstad
oppm.sjef

SOLVEIEN 9B

Nabolaget Prærien - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Måneveien	4 min
Linje 30, 32, 258	0.3 km
Hammerfest lufthavn	13 min
Alta lufthavn	1 t 59 min

SKOLER

Reindalen skole (1-7 kl.)	14 min
164 elever, 11 klasser	1.2 km
Breilia skole (8-10 kl.)	8 min
298 elever, 24 klasser	5.1 km
Hammerfest videregående skole	6 min
500 elever, 30 klasser	3.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hammerfest lufthavn	13 min
Hammerfest lufthavn P1	14 min

» «Veldig barnevennlig!»

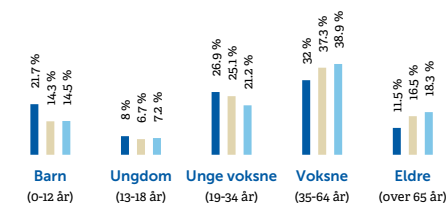
Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 93/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 74/100

NABOSKAPET
Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Prærien barnehage (1-4 år)	10 min
18 barn	0.8 km
Reindalen barnehage (1-5 år)	16 min
38 barn	1.3 km
Isbjørnhiet barnehage (1-5 år)	16 min
30 barn	1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hammerfest	17 min
Rema 1000 Hammerfest	17 min
Post i butikk	1.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 97/100

 TRAFIKK
Lite trafikk 94/100

 STØYNIVÅET
Lite støynivå 85/100

SPORT

-  Solveien

2 min 

Ballspill0.2 km
-  Hammerfesthallen- flerbrukshall

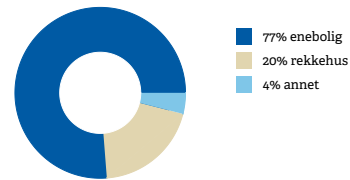
8 min 

Aktivitetshall, fotball, friidrett0.7 km
-  Hammerfest Treningssenter

4 min 
-  Feel24 Hammerfest

7 min 

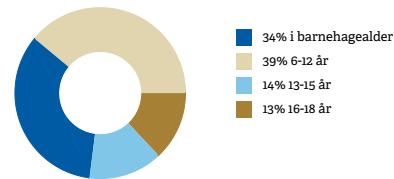
BOLIGMASSE



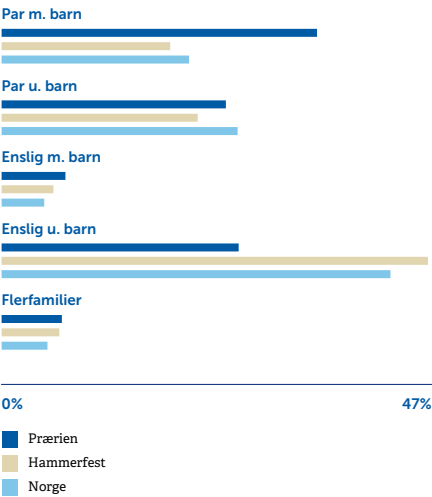
VARER/TJENESTER

-  Nissen Hammerfest Senter
- 9 min 
-  Apotek 1 Hammerfest
- 8 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

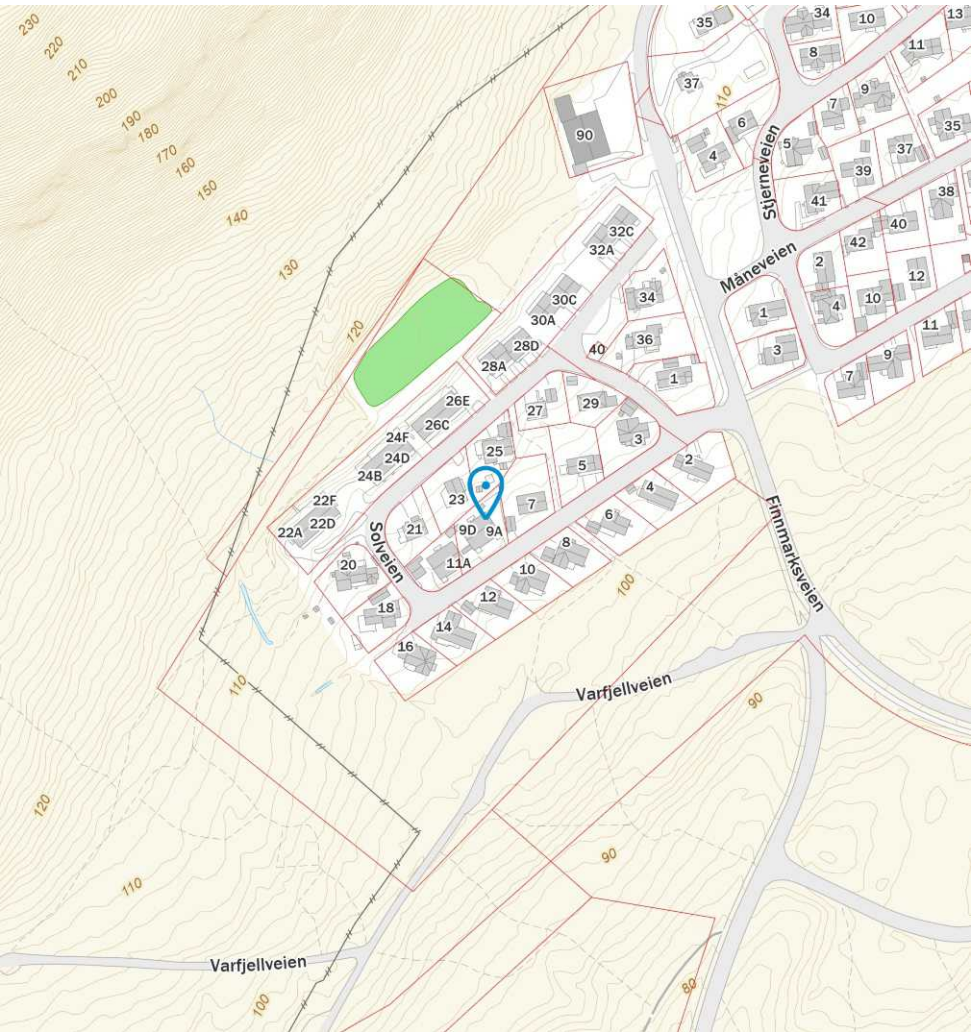
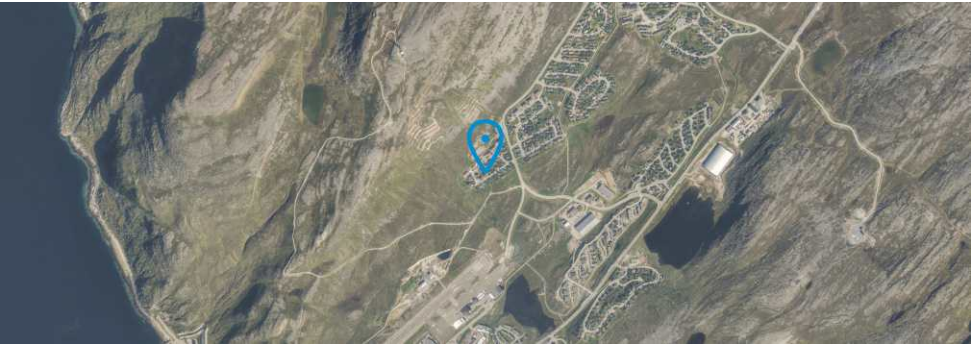


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 6 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 400
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi unner ingen å stå alene

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.

Velkommen til visning - husk å meld deg på



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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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: 4250172 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486

Solveien 9B, 9602 Hammerfest.

Gnr. 21, Bnr. 357, Snr. 4, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

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

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

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Oppdragsnr: 4250172
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.12.2025

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest