

Velkommen til

Skippergata 42, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skippergata 42
9603 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 650 000,-
Omkostninger	kr	67 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	641,-

BRA/BRA-i	111 / 111 m²
Soverom	2
Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1955
Etasje	2

Energimerke F

Eiendommen har en sentrumsnær beliggenhet men likevel tilbaketrukket fra selve bysentrum.

Boligen har en praktisk og romslig planløsning som går over to etasjer.
Soverommet har adkomst til veranda, hvor solen nytes store deler av dagen og kvelden. Det er i front av boligen hage som deles med den andre leiligheten i denne to-mansboligen.

Badet ble renovert i 2014.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Skippergata 42, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 207, Snr. 2, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 650 000,-
Omkostninger	kr	67 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 733 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 66 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 67 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 17 938,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 641,- pr. mnd.
Felleskostnadene dekker felles bolig forsikrin og dekkes 50/50 mellem seksjon 1 og 2.

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

Areal
BRA - i: 111 m²
BRA totalt: 111 m²
TBA: 10 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
Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje
2. etasje

Parkering
Selger opplyser at det er to parkeringsplasser på eiendommen, der disse er fordelt med en plass til hver av boligseksjonene.

Det er opparbeidet parkeringsareal ved siden av tomannsboligen. Parkeringbestemmelser er ikke medtatt i vedtekter eller seksjonering og mangler dermed rettsvern. Utnyttelse av parkeringsarealet baseres på enighet mellom sameierne.

Sameiebrøk
53/126

Sameiets eiendom
Gnr. 24, Bnr. 207, Hammerfest kommune.
Tomtestørrelse 194 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten disponeres av seksjonseierne iht seksjoneringsbegjæring.

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

Byggeår
1955 for tomannsbolig, 1993 for utvidelse av veranda ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 75 m²: Trapperom, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, spisestue, stue.

Loft
BRA-i 36 m²: Trapperom, gang, soverom, vaskerom, bod.

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 med bygningsgodkjente tegninger for 2. etasje. I følge kommunen mangler godkjente plantegninger for loft, som disponeres av denne seksjonen iht. seksjoneringsbegjæring. Loft er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Standard
Boligen fremstår med normal standard på bygget ut ifra alder.

Modernisering:
2005 - 2 nye vinduer i stue.
2014 - Renovering av bad.
2016 - Etablert tak over veranda.
2018 - Etablert nytt soverom i andre etasje.
2022 - Ny toalett på loft.
2023 - Oppgradert sikringsskap samt delvis utskiftning av lyspunkt.
2026 - Overflatebehandlet stedvis innvendig samt nytt teppe i trapp. Egeninnsats.

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

Vaskerom Loft:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt fea etableringsår. Belegg på gulv og trepanel på vegg. Innredning med vask, opplegg for vaskemaskon og toalett. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2. etasje:
Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel,malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast samt støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Både nyere og eldre elektriske anlegg med åpne og skjulte føringer. Eldre sikringsskap er oppgradert med nyere automatsikringer.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Utvendige plater har sprekker/skader. Fasade/kledning består av eternitplater som inneholder asbest. Dette medfører økt risiko ved eventuelle arbeider som innebærer boring, kutting eller fjerning av platene, da asbeststøv kan være helseskadelig.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettings detaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Utvendige beslags løsninger er ikke fagmessig utført.
- Balkong og terrasser: Det er oppført en takkonstruksjon over deler av verandaen som ikke er utført i henhold til fagmessige standarder. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Det er tegn til manglende tetthet i taket over verandaen. Materialene fremstår som værslitte.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Forstøtningsmur: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt enkelte skader. Det er glipper i laminatskjøter. Stedvis er det ikke utført fagmessig arbeid med listverk og gulvmontering. Det er fuktskader i laminatgulvet. Det er merker og skader i parketten.
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Den ubrennbare platen under ovnen stikker for kort frem, noe som medfører økt risiko for at glør kan falle ned på gulvet og forårsake skade.
- Trapper: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Gamle vannrør som enkelte steder er dårlig festet.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.
Eldre ventiler har rust og andre svakheter. Noen ventiler er stedvis tettet, for eksempel ved at de er malt igjen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Bad 2.etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er påvist at noen fliser har bom. Det er påvist sprekker i fliser. Membran kan ikke konstateres. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist skader på innredning. Våtrommet mangler tilluftsventilering ved dør.
- Kjøkken: Eldre kjøkken med bruks slitasje sett i forhold til monterings tid. Frittstående hvitevarer. Eldre kjøkkenvifte som fungerer ved befaring, men har begrenset gjenværende funksjonstid.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Høye fuktverdier på knekott på loft indikerer svekket tekking.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG3 - Innvendig:
- Vaskerom loft: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overflatene er av eldre dato og er ikke egnet for å tåle fuktpåkjenning. Vinduet har fuktskader. Innredningen har fuktskader.

TG-UI:
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt 6: Avvik på loftsvindu og vindu på toalett på loft.

Pkt 23: Fjernet gammel kabling, sikringer installer, rehabilitert, montert nye sikringer og overspenningsvern, koblet til kabler, fjernet ikke-jordede stikkontakter og montert 2 stk nye jordede kontakter i soverom, fjernet ikke-jordede stikk i bod og montert nye ikke-jordede stikk, jordinntak i skap, fjernet ikke-jordede stikk på kjøkken og montert 2 stk jordede kontakter. Test NT installasjon. Utført av faglært i 2024.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksformet tak med renner og nedløp i plast og stål. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning av eternitplater som inneholder asbest.

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

Dører:
Bygningen har hovedytterdør med teak overflate og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Boligen har søyleunderstøttede verandaer av tre med liggende rekkverk.

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
Vertikaldelt seksjonert tomannsbolig i sentrum av Hammerfest. Eiendommen ligger i et eldre etablert boligfelt med sentral beliggenhet og i kjerneområde for boligtilbud i Hammerfest sentrum. Eiendom med kort avstand til privat- og offentlig tjenestetilbud samt nærhet til barnehage, skole og populære tur-/friluftsområder. I tillegg har eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig.

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
Tomannsbolig:
Det foreligger innflytningstillatelse datert 03.11.1951, 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 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.

Veranda:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for utvidelse av eksisterende veranda, datert 07.01.1993.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

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 regulert til boligbebyggelse iht. områderegulering for Hammerfest sentrum med planID 20170002, datert 13.06.2019. I følge kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 582 835,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 331 341,-.

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
Jalal Ahmad Alhariri og Abir Mohammad N Albrach

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 4322
Dato: 02.12.2003
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106 / 252

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1428
Dato: 22.06.1961
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS den 21-02-2026.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

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

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter

avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 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 21.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 04.03.2026
Energiattest, datert 04.03.2026
Bygningstegninger, datert 27.08.1953
Påbygg veranda, datert 07.01.1993
Innflytningstillatelse, datert 03.11.1951
Seksjonering, datert 02.12.2003
Matrikkelrapport, datert 04.02.2026
Målebrev, datert 14.06.1954
Grunnkart, datert 04.02.2026
Kommuneplan, datert 04.02.2026
Reguleringsplan, datert 04.02.2026
Reguleringsbestemmelser, datert 13.06.2019
Bestemmelse om bebyggelse, datert 22.06.1961
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
Fremtind Forsikring, Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo, tlf. 99408819
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



2. etasje



1. etasje

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

Tomannsbolig
Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 24, bnr. 207, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 21.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1403 **Referansenummer:** MN1275

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

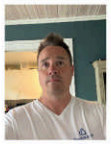
Byggtakst AS

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

Byggtakst as.

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

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen

Ragnvald Berntsen

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

Byggtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført etter vanlig byggeskikk og standard for oppføringstidspunktet. Når det gjelder varmeisolasjon, vindsperresjikt og ventilasjon, er disse egenskapene noe svakere enn i bygg som tilfredsstiller dagens krav. Huset fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og normal slitasje og aldring regnes som en naturlig tilstand og er derfor ikke beskrevet. Det er likevel registrert behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold, særlig på utvendige bygningsdeler, men også innvendig. For mer informasjon vises det til beskrivelser og vurderinger av de ulike bygningsdelene i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksformet tak med renner og
nedløp i plast og stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning av eternitplater som inneholder asbest.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har hovedytterdør med teak overflate og malt balkongdør i tre.
Boligen har søyleunderstøttede verandaer av tre med liggende rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel,malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra etableringsåret.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.
Fuktmåling ble utført i eksisterende hull i vegg fra kjøkken uten funn.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt fea etableringsår.
Belegg på gulv og trepanel på vegg.
Innredning med vask, opplegg for vaskemaskon og toalett
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.
Fuktmåling ble utført fra kott der man tok hull i vindsperre, eier tetter hull.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast samt støpjern
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Både nyere og eldre elektriske anlegg med åpne og skjulte føringer.
Eldre sikringsskap er oppgradert med nyere automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra
oppføringsåret til boligen
Bygningen har betonggrunnmur som er pusset utvendig.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen ligger i lett skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og antatt fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og antatt fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Håndløper bør monteres i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og forebygge fall.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller elektrisk støt.

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

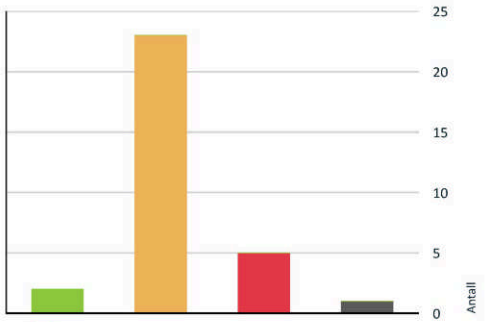
Tomannsbolig

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

Det foreligger ikke godkjente tegninger av loftetasjen. Dette vil være ny eiers risiko og ansvar, og ytterligere undersøkelser er nødvendig.

Sammendrag av boligens tilstand

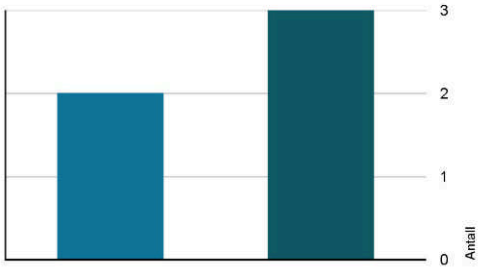
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:
Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig, vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflatene. Videre vil slike synlige forhold ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden. Slike beskrivelser kan inneholde avvik, og det tas derfor forbehold. Ved befaring er det ikke framlagt dokumenter som beskriver disse forholdene. Oppmålte arealer er utført mot de innvendige veggflatene av ytterveggene (BRA). Før rapport tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemeldinger på eventuelle feil tilknyttet framstilling av fakta og opplysninger om eiendommen må gis før rapporten tas i bruk. Dersom takstrapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Taket er kun delvis besiktiget grunnet snødekke, og nærmere undersøkelser anbefales når forholdene tillater det.

På bakgrunn av takets alder og erfaring med tilsvarende konstruksjoner, vurderes det som økt risiko for skadet takstein samt eldre og svekket undertak.

Høye fuktverdier på knekott på loft indikerer svekket tekking. Utskifting av tekking bør påregnes i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det mangler takrenner over inngangspartiet, noe som kan føre til utilstrekkelig bortledning av vann fra dette området.
Takrenner/nedløp har store lekkasjer på hovedhuset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Stedvis er det for store åpninger i utvendig omramming.
Det er brist i ett glass.
Det er målt høye fuktverdier i vinduskarmene på loftet samt i stuen, noe som medfører fare for råte i underliggende konstruksjon.
Det er dårlig utvendig tetting rundt enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Loft > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Overflatene er av eldre dato og er ikke egnet for å tåle fuktpåkjenning.
Vinduet har fuktskader.
Innredningen har fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendige plater har sprekker/skader.

Fasade/kledning består av eternitplater som inneholder asbest. Dette medfører økt risiko ved eventuelle arbeider som innebærer boring, kutting eller fjerning av platene, da asbeststøv kan være helseskadelig. Det anbefales å følge gjeldende forskrifter for håndtering av asbestholdige materialer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:
Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er registrert avvik på overflater.
Det mangler lyd- og branndør til enheten.

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

Det er avvik:

Det er oppført en takkonstruksjon over deler av verandaen som ikke er utført i henhold til fagmessige standarder.
Det er registrert skjevheter i konstruksjonen.
Det er tegn til manglende tetthet i taket over verandaen.
Materialene fremstår som værslitte.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt enkelte skader.
Det er glipper i laminatskjøter.
Stedvis er det ikke utført fagmessig arbeid med listverk og gulvmontering.
Det er fuktskader i laminatgulvet.
Det er merker og skader i parketten.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Stedvis mindre knirk

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Den ubrennbare platen under ovnen stikker for kort frem, noe som medfører økt risiko for at glør kan falle ned på gulvet og forårsake skade.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører tar i karmen

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Det er avvik:
Det er irr på rør.

Gamle vannrør som enkelte steder er dårlig festet

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er avvik:

Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.
Eldre ventiler har rust og andre svakheter.
Noen ventiler er stedvis tettet, for eksempel ved at de er malt igjen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Skjevhet i mur og hagegjerde

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er manglende fuging mellom våtromsplater og sokkellist. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran i sluk.
Det er observert svak tetting rundt rørføringer i gulvet.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist skader på innredning.

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Skader på vask er observert.
Det er fuktsvellinger på innredningen.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er avvik:

Eldre kjøkken med bruks slitasje sett i forhold til monterings tid.
Frittstående hvitevarer

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er avvik:

Eldre kjøkkenvifte som fungerer ved befaring, men har begrenset gjenværende funksjonstid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Overflatebehandlet stedvis innvendig samt nytt teppe i trapp. Egen innsats.
2023	Modernisering	Oppgradert sikringskap samt delvis utskiftning av lyspunkt.
2022	Modernisering	Ny toalett på loft.
2018	Modernisering	Etablert nytt soverom i andre etasje
2016	Modernisering	Etablert tak over veranda
2014	Modernisering	Renovering av bad
2005	Modernisering	2 nye vinduer i stue.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Taket er kun delvis besiktiget grunnet snødekke, og nærmere undersøkelser anbefales når forholdene tillater det.

På bakgrunn av takets alder og erfaring med tilsvarende konstruksjoner, vurderes det som økt risiko for skadet takstein samt eldre og svekket undertak.

Høye fuktverdier på knekott på loft indikerer svekket tekking. Utskifting av tekking bør påregnes i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader på takstein og undertak.

Konsekvensen av å ikke undersøke og eventuelt utbedre taket er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Utskifting av taktekking i nær fremtid må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høye fuktverdier måles i knekkott på loftet.

TG 3 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksformet tak med renner og nedløp i plast og stål

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

Det mangler takrenner over inngangspartiet, noe som kan føre til utilstrekkelig bortledning av vann fra dette området.
Takrenner/nedløp har store lekkasjer på hovedhuset.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Nye renner og nedløp må monteres

Det bør monteres takrenner over inngangspartiet for å sikre tilstrekkelig bortledning av vann og unngå fuktskader på fasade og grunnmur.
Det anbefalles at alle takrenner og beslag skiftes

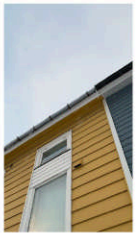
Lekkasjer i takrenner og nedløp på hovedhuset må utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på byggets konstruksjon. Manglende utbedring kan føre til råte, fuktskader og forringelse av bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Manglende beslag og renner over inngang



Lekkasje fra renner



Manglende bortledning fra mur

TG 2 Veggkonstruksjon

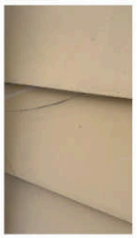
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning av eternitplater som inneholder asbest.

Vurdering av avvik:
- Utvendige plater har sprekker/skader.

Fasade/kledning består av eternitplater som inneholder asbest. Dette medfører økt risiko ved eventuelle arbeider som innebærer boring, kutting eller fjerning av platene, da asbeststøv kan være helseskadelig. Det anbefales å følge gjeldende forskrifter for håndtering av asbestholdige materialer.

Konsekvens/tiltak
- De påviste skader må utbedres.
- Utvendige sprekkdannelser må tettes.

Eternittplater med sprekker eller skader bør vurderes utbedret eller skiftet ut av fagpersoner med kompetanse på asbest, for å unngå spredning av helseskadelig asbeststøv ved videre forvitring eller vedlikeholdsarbeid.
Det er viktig å følge gjeldende forskrifter for håndtering og avhending av asbestholdige materialer, da feil håndtering kan medføre alvorlig helserisiko.



Ødelagte plater



Skader

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre fra byggeår.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

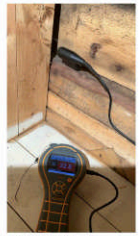
Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lokal utbedring bør utføres.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør utbedres, og skadede områder må utbedres eller skiftes ut.
Dårlig ventilering og fukt-/råteskader kan føre til ytterligere forringelse av konstruksjonen, redusert levetid og økt risiko for sopp- og råteutvikling, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Manglende lufting



Høye fuktverdier måles i trevirker på loft



Høye fuktverdier måles i rupanel

TG 3 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 innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Stedvis er det for store åpninger i utvendig omramming.
Det er brist i ett glass.
Det er målt høye fuktverdier i vinduskarmene på loftet samt i stuen, noe som medfører fare for råte i underliggende konstruksjon.
Det er dårlig utvendig tetting rundt enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres utvendig tetting og omramming rundt vinduene for å hindre vanninntrengning og videre fuktskader.

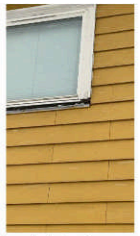
Punkterte eller sprukne glass må skiftes ut for å sikre god isolasjon og forhindre ytterligere skade.

Vinduer med høye fuktverdier og tegn til råte bør undersøkes nærmere og eventuelt byttes ut for å unngå skade på underliggende konstruksjon.

Tiltak bør iverksettes for å bedre ventilasjonen og redusere kondens, slik at risikoen for fuktskader og råte minimeres.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer, og man kan ikke utelukke fuktskader i underliggende konstruksjon da tettingen utvendig er svak stedvis.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Dårlig utvendig tetting rundt enkelt vinduer



Høye fuktverdier måles i vinduskarmr på loft



Høye fuktverdier måles i vinduskarm i stue

TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør med teak overflate og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er registrert avvik på overflater.
Det mangler lyd- og branndør til enheten.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Tiltak:
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

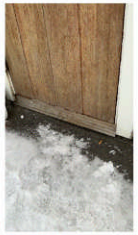
Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

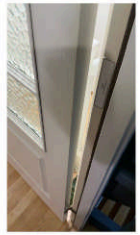
Det bør utføres utbedring av værslitte karmer, sprekker i trevirket og utettheter mellom dørblad og karm for å hindre varmetap, trekk og videre forringelse av materialene.

Det anbefales å montere korrekt lyd- og branndør til enheten for å ivareta brannsikkerhet og lydisolasjon, da manglende dør medfører økt risiko for spredning av brann og støy mellom enheter.

Utvendige beslagsløsninger bør utbedres fagmessig for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning og ytterligere skader på dørkonstruksjonen.



Manglende beslag



Manglende lyd og brann dør til enheten

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har søyleunderstøttede verandaer av tre med liggende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er oppført en takkonstruksjon over deler av verandaen som ikke er utført i henhold til fagmessige standarder.
Det er registrert skjevheter i konstruksjonen.
Det er tegn til manglende tetthet i taket over verandaen.
Materialene fremstår som værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takkonstruksjonen bør utbedres slik at den tilfredsstiller gjeldende faglige standarder, og skjevheter i konstruksjonen må rettes opp for å sikre stabilitet og sikkerhet.

Manglende tetthet i taket over verandaen bør utbedres for å hindre vanninntrenging, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Værslitte materialer bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



Ikke fagmessig takkonstruksjon er oppført over deler av verandaen



Skjevheter



Tegn til manglende tetthet i tak over veranda.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel,malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt enkelte skader.
Det er glipper i laminatskjøter.
Stedvis er det ikke utført fagmessig arbeid med listverk og gulvmontering.
Det er fuktskader i laminatgulvet.
Det er merker og skader i parketten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

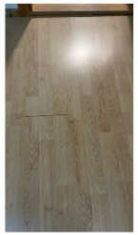
Overflater med slitasje og mindre skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard.

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

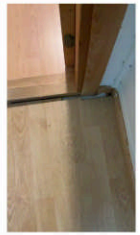
Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

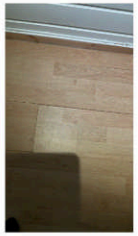
Tilstandsrapport



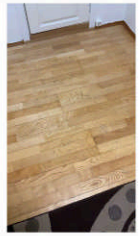
Glipper i laminatskjøter



Stedvis ikke fagmessig arbeide med listverk og gulv montasje



Fuktskader i laminatgulv



Merker og skader i parket

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Stedvis mindre knirk

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.

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulvet for å forbedre bokomforten og redusere risiko for ytterligere slitasje eller skade på konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert komfort og mulig forverring av tilstanden over tid.



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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Den ubrennbare platen under ovnen stikker for kort frem, noe som medfører økt risiko for at glør kan falle ned på gulvet og forårsake skade.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Andre tiltak:

Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing.
Det anbefales å få gjennomført en kontroll av ovner og trekkforhold, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller dårlig trekk i ildstedet.
Utbedringer må påregnes dersom det avdekkes feil eller mangler. Ildfast plate under ovn må forlenges for å redusere risikoen for at glør faller ned på gulvet og forårsaker brannskade.



Den ubrennbare platen under ovnen stikker for kort frem, og det er fare for at glør kan treffe gulvet.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

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

Noen dører tar i karmen

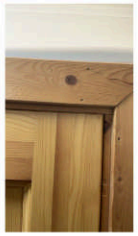
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører bør justeres slik at de går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje og skade på dørblad og karm over tid.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Noen dører tar i karmen

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra etableringsåret.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

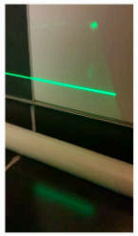
Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

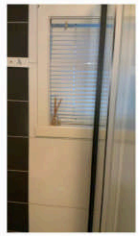
Det er manglende fuging mellom våtromsplater og sokkellist. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres fagmessig fuging mellom våtromsplater og sokkellist for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for skader på underliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til fuktskader og behov for omfattende reparasjoner.



Manglende fuge



Vindu i våtsone

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35.

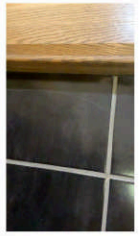
Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Fliser må skiftes.

Det bør gjennomføres utbedring av sprekker i fliser og fliser med bom for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til at fliser løsner eller sprekker ytterligere, og at fukt trenger ned i underliggende konstruksjoner.



Bom og sprekk i enkelt fliser

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran i sluk.
Det er observert svak tetting rundt rørføringer i gulvet.

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, spesielt i sluk og rundt rørføringer.
Svak tetting rundt rørføringer bør utbedres for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Manglende dokumentasjon og synlig svakhet i tetting medfører usikkerhet om membranens tilstand og økt risiko for skjulte fuktskader.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Ikke dokumnetert membran i sluk



Svak tetting rundt rørføringer i gulvet

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

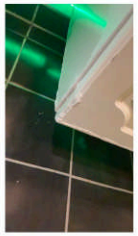
Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

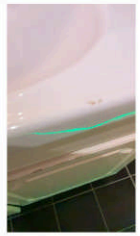
Skader på vask er observert.
Det er fuktsvellinger på innredningen.

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

Skader på vask og fuktsvellinger på innredningen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for følgeskader som kan oppstå ved fuktpåvirkning.



Fuktskader på innredning



Skader på vask

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.

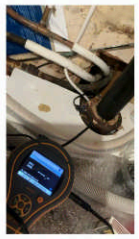
2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5. Fuktmåling ble utført i eksisterende hull i vegg fra kjøkken uten funn.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



Fuktmåling ble gjort i et eksisterende hull i veggen fra kjøkkenet, uten at det ble funnet noe.

LOFT > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt fea etableringsår.
Belegg på gulv og trepanel på vegg.
Innredning med vask, opplegg for vaskemaskon og toalett

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

Overflatene er av eldre dato og er ikke egnet for å tåle fuktpåkjenning.
Vinduet har fuktskader.
Innredningen har fuktskader.

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av overflater, vindu og innredning, slik at det tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring.

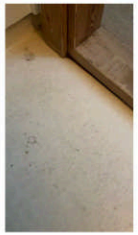
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på innredning og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

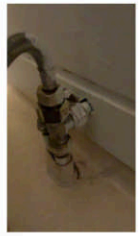
Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

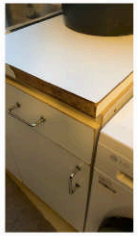
Tilstandsrapport



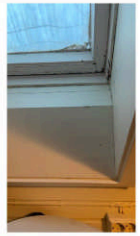
Åpninger i belegg ved dør



Overflater som ikke tåler fukt



Manglende kantlist



Fuktskadet vindu

LOFT > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5. Fuktmåling ble utført fra kott der man tok hull i vindsperre, eier tetter hull.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



Det ble ikke oppdaget fukt i veggen mot vaskerommet.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

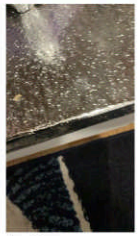
Eldre kjøkken med bruks slitasje sett i forhold til monterings tid.
Frittstående hvitevarer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

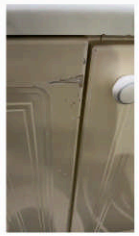
Det bør foretas stedvise utbedringer og eventuelle utskiftninger av benkeplate og plastfilm for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Manglende fuktsikring og ufagmessig utførelse kan føre til ytterligere fuktskader, svelling og redusert levetid på innredningen.



Mindre hybel kjøkken på loft



Fuktsvellingere i skrog bak plastfilm



Skader



Skader og fuktsvellinger

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkkenvifte som fungerer ved befaring, men har begrenset gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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





Eldre vifte som fungere under befaring men med kort igjennlevende funksjonstid

TEKNISKE INSTALLASJONER

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er irr på rør.

Gamle vannrør som enkelte steder er dårlig festet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gamle vannrør med dårlig feste og irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.



Gamle vannrør som enkelte steder er dårlig festet

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast samt støpjern

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er avvik:

Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.
Eldre ventiler har rust og andre svakheter.
Noen ventiler er stedvis tettet, for eksempel ved at de er malt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas utskifting eller utbedring av ventiler, nettinger og gjennomføringer som er svekket av elde, rust eller slitasje.
Ventiler som er tettet, for eksempel ved overmaling, bør åpnes eller erstattes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og utvikling av muggsopp.

Tilstandsrapport



Eldre ventiler med rust og svakheter



Ventiler er stedvis tettet. (Malt igjen)

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1992 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

Varmtvannstanken er over 20 år, og det anbefales å vurdere utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Elektrisk anlegg

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

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

Både nyere og eldre elektriske anlegg med åpne og skjulte føringer. Eldre sikringsskap er oppgradert med nyere automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1955 Anlegget er oppgradert jevnlig sist i 2022 av V2 elektro
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring fra 2022, renovering sikringskap
Det mangler samsvarerklæring på installering av ny led lys rundt i boligen

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Siden det mangler samsvarserklæring for utskifting av LED-lys rundt i boligen, og det er lenge siden forrige kontroll, bør anlegget sjekkes av en elektriker.

Generell kommentar

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



Ny innmat i sikringskap.V2 elektro.



Ny innmat i sikringskap.V2 elektro.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til dreneringen og eventuell utvendig fuktsikring.

Dersom dreneringen er mangelfull eller utgått på dato, bør det etableres ny drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til skader på bygningsdeler og inneklima.

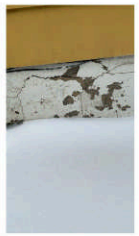
TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur som er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser og skråriss i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og omfang.
Tiltak bør iverksettes for å hindre videre setningsskader, da slike skader kan føre til svekket bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.



Sprekker og skader i mur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

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

Skjevhet i mur og hagegjerde

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Lokal utbedring bør utføres for å rette opp skjevhet i mur og hagegjerde, for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere skader eller svekket stabilitet.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Skjevheter i hagegjerde

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrående terreng.

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

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner. Manglende vurdering av terrengforholdene gir usikkerhet om drenering og risiko for fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og antatt fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og antatt fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Håndløper bør monteres i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og forebygge fall.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller elektrisk støt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Håndløper bør monteres i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og forebygge fall.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller elektrisk støt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

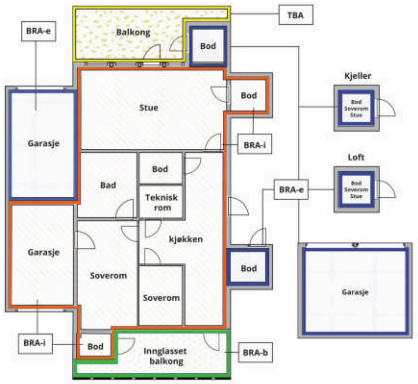
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2 Etasje	75			75	10
Loft	36			36	
SUM	**111**				**10**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente tegninger av loftetasjen. Dette vil være ny eiers risiko og ansvar, og ytterligere undersøkelser er nødvendig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se modernisering. V2 elektro.

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)
Tomannsbolig	105	6

Kommentar

Tomannsbolig — Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Skippergata 42 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 207
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Jalal Ahmad Alhariri	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	207		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skippergata 42

Hjemmelshaver

Albrach Abir Mohammad Nabil, Alhariri Jalal Ahmad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentrumsnær beliggenhet men likevel tilbaketrukket fra selve bysentrum. Da det er gåavstand til alle fasiliteter i sentrum I området ligger Breilia ungdomsskole, Elvetun- barnehage og skole/SFO (1-4 trinn) i gang avstand fra boligen. Like i nærheten ligger Coop, Holm Spa, Bryggen- og Skarven legesenter. Arktisk kultursenter og Hammerfest sentrum er i gåavstand ca. 5 min.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felleseie tomt på 195 m²
Delvis inngjerdet eiendom som er opparbeidet med plen og beplantet. 1.biloppstillingsplass på eiendommen i følge eier
Eiendommen er ikke nærmere undersøkt på grunn av snøforhold

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett
1961/1428-1/83
22.06.1961
GRUNNDATA
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR:5603 GNR:24 BNR:263
OVERFØRT FRA: KNR:5603 GNR:24 BNR:207
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter på andre eiendommer: Ingen rettigheter funnet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Vedtekter	14.02.2026		Gjennomgått		Ja
Tegninger	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.02.2026	Ikke mottat, vil gkjennomgått så snart den blir lagt på sak	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.02.2026	
2	21.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 04.03.2026
Alhariri Jalal Ahmad

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

Jalal Ahmad Alhariri

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skippergata 42
9603 Hammerfest

5603-24/207/0/2

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det er loft vindue og loft toalett vindue

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: V2 Elektro Hammerfest

Beskrivelse av arbeidet: Fjern gammel kabling og sikringer installer sikringskap rehab, monter nye sikringer og overspenningsvern og koble til kabler, fjern gammel ikke jord stikkkontakt og monter x2 ny jord stikkkontak i soverommet, fjern gamle ikke jord kontakt i bod og monter ny ikke jord stikk kontakt, jord inntak skap, fjern gamle ikke jord stikkkontakter på kjøkken og montere x2 jord stikk kontakt, test nt installasjon.

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

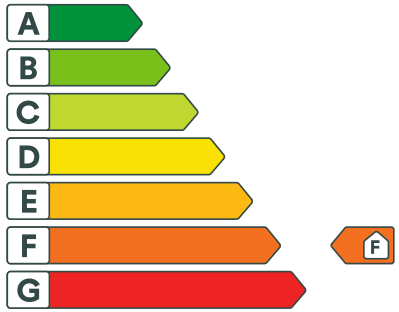
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

enova

Energiattest

Adresse	
Skippergata 42, 9603 HAMMERFEST	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266013**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **192401151**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **207**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
249,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
383,45 kWh/m²	**45 362 kWh**

Skippergata 42, 9603 HAMMERFEST

Detaljering

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

Skippergata 42, 9603 HAMMERFEST

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

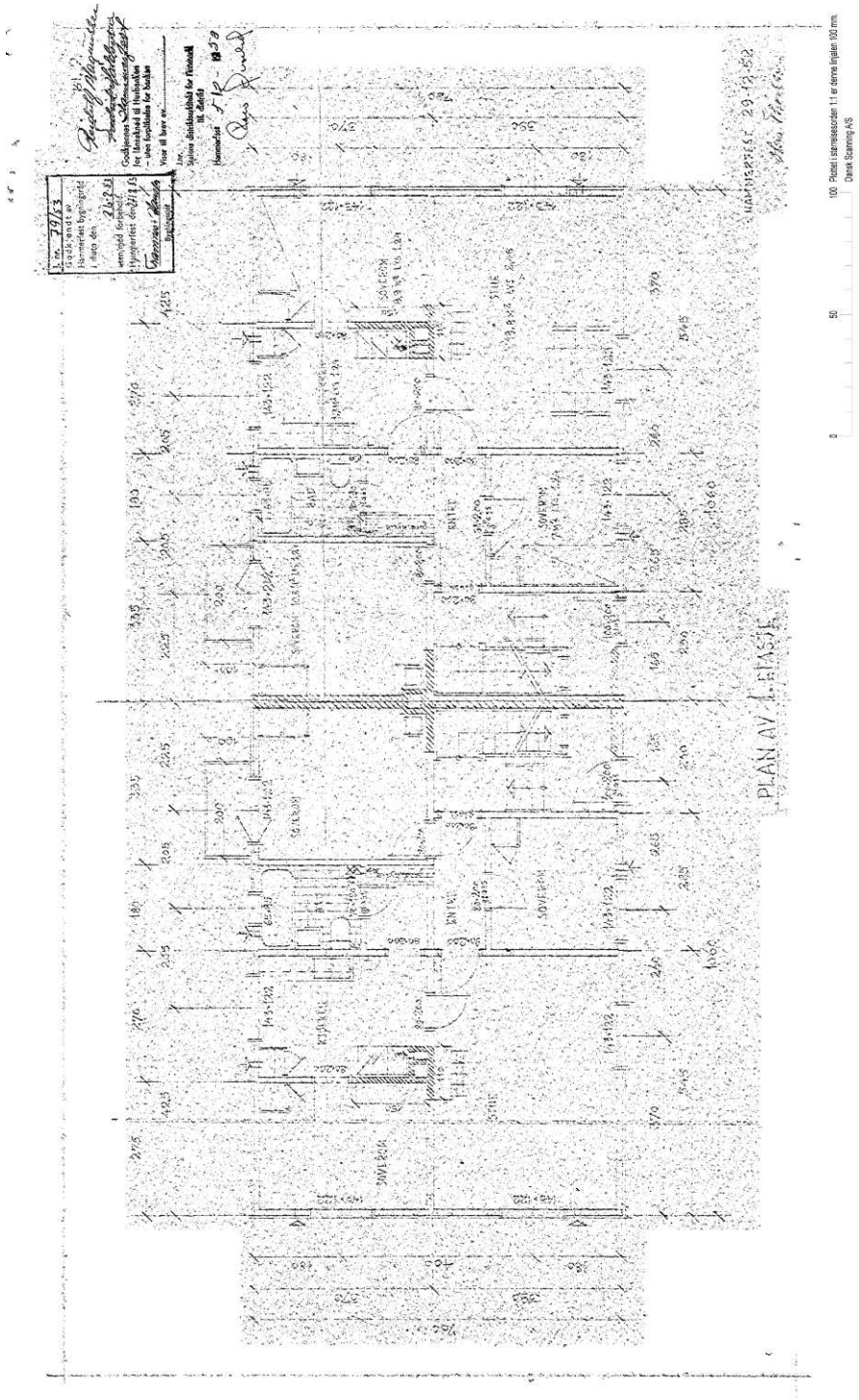
https://www.enova.no/energimerking

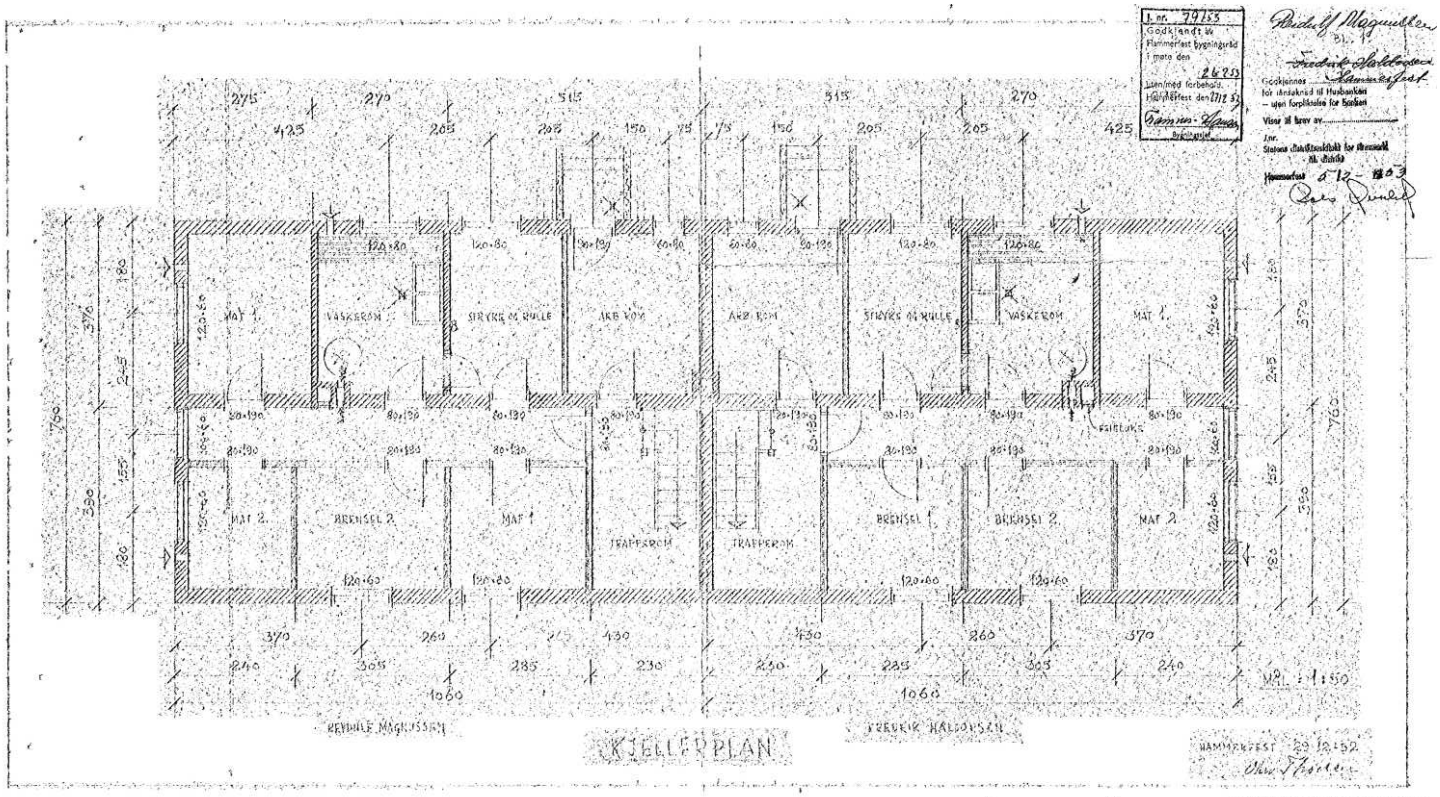
Spørsmål om energiattesten

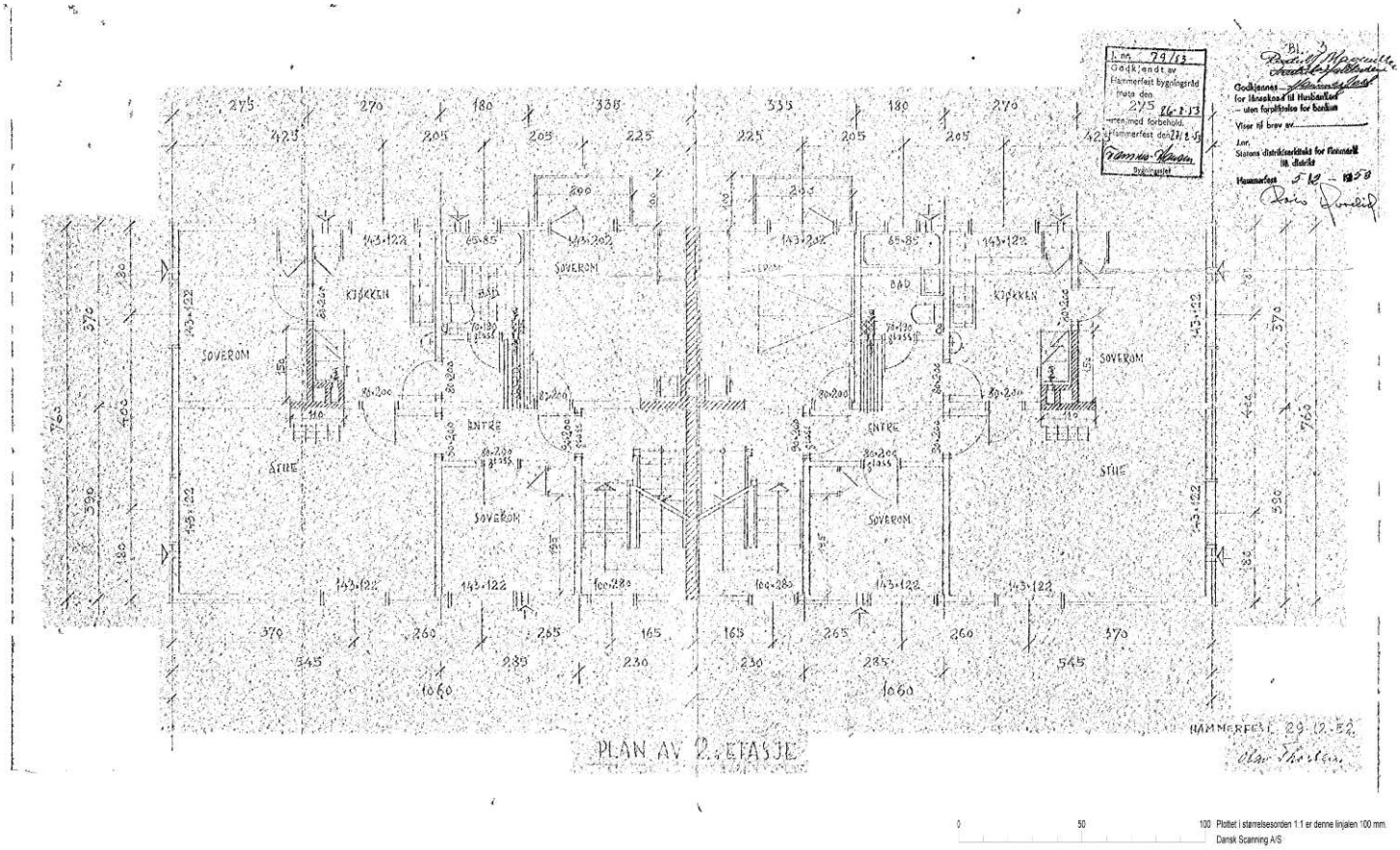
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

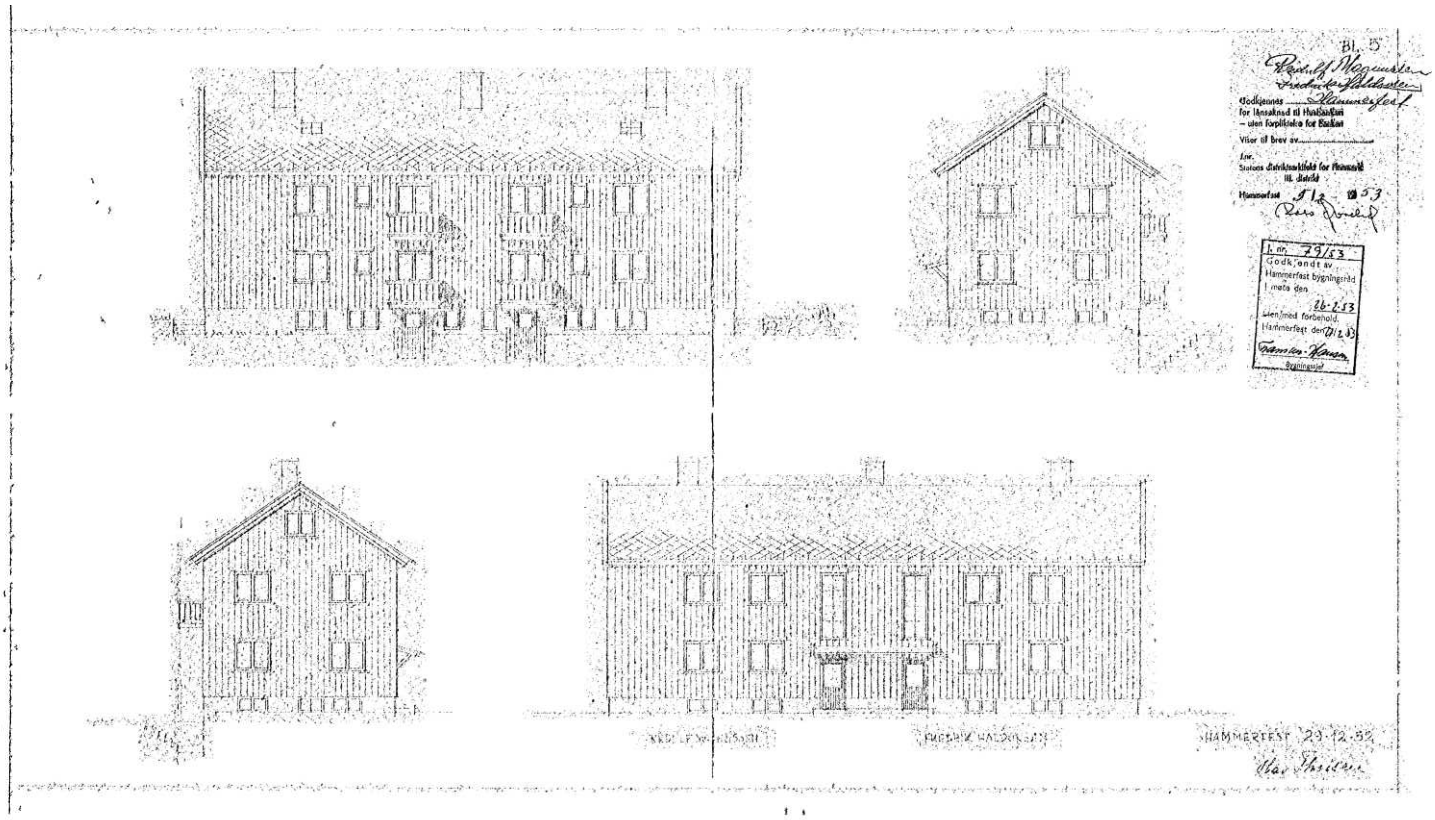
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



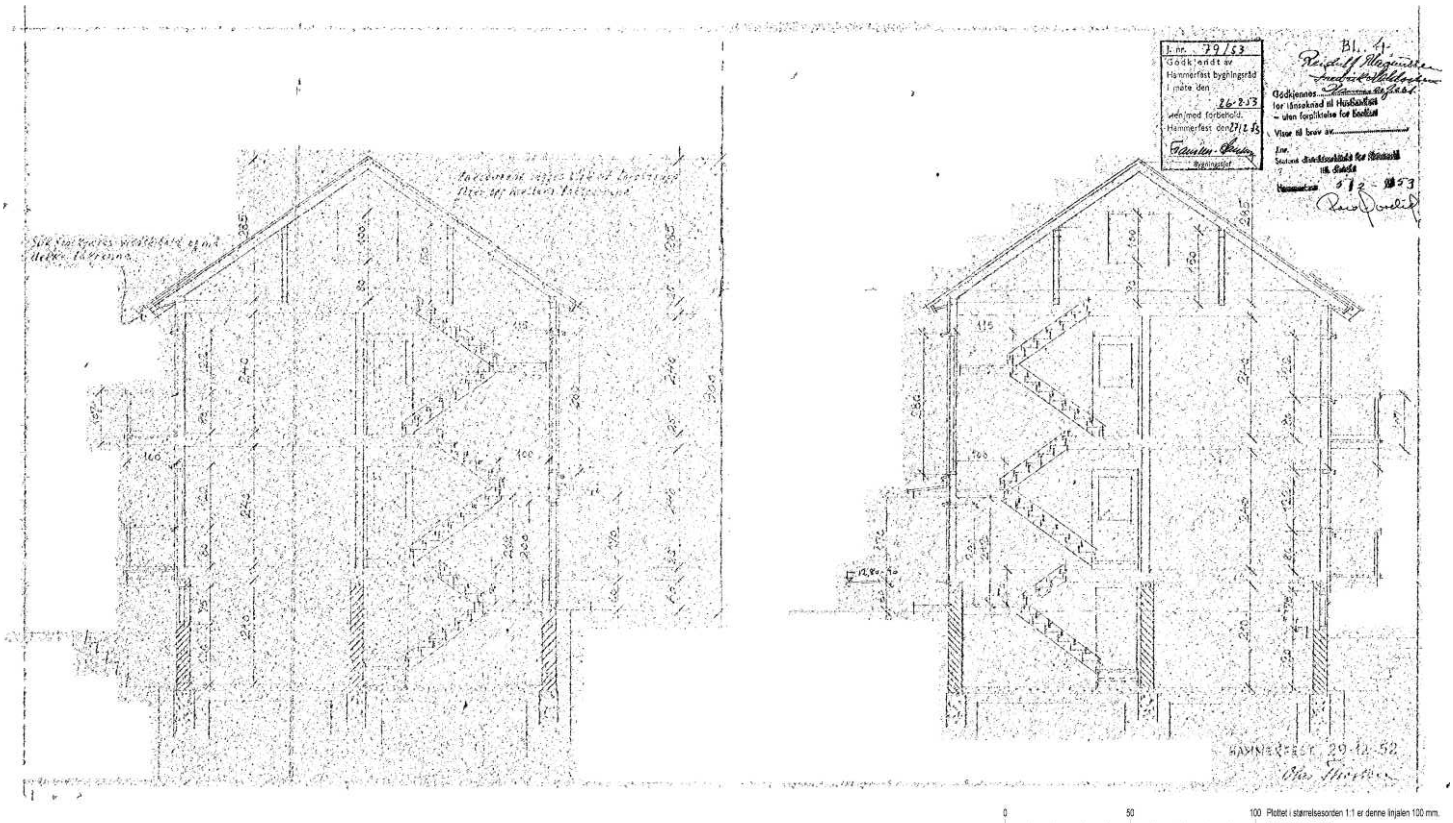

Løpenr. 79/53
Godkjent av Hammerfest bygningsråd i møte den 26.2.53
Hammerfest den 17/12 53
Vises til brev av
Løpenr.
Hammerfest 5/12 - 1952
Rudolf Magnussen
Fredrik Halvorsen
MAT
VASKEROM
STRYKE M. RULLE
ARB ROM
BRENSEL
TRAPPEROM
FELLESRS
KJELLERPLAN
HAMMERFEST 29.12.52
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Løpenr. 79/53
Godkjent av Hammerfest bygningsråd i møte den 27/5 53
Hammerfest den 27/12 53
Vises til brev av
Løpenr.
Hammerfest 5/12 - 1952
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
ENTRE
STUE
HAMMERFEST 29.12.52
PLAN AV 2. ETASJE
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

50



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

HAMMERFEST KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Postboks 9, 9601 Hammerfest

J.nr: 14 Ark.nr: 511 Vår ref: BH Deres ref: KV

Hammerfest, den 07.01.93

Kjell Valle
Skippergaten 42
9601 Hammerfest.

VEDR. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE.

Det vises til Deres rubrikerte søknad datert 16.09.92 hvor det søkes om byggetillatelse for påbygg av ny veranda på bolig i 2 etasjer i Skippergaten 42.

Påbygget passer på tomta, og er innenfor reguleringsplanens rammer.
Berørte naboer er varslet, og har ikke protestert.

I medhold av Plan og Bygningslovens § 93 gis De tillatelse til oppføring av omsøkte veranda i Skippergaten 42. Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:

1. Kommunale gebyrer innbetales før arbeidet tar til.

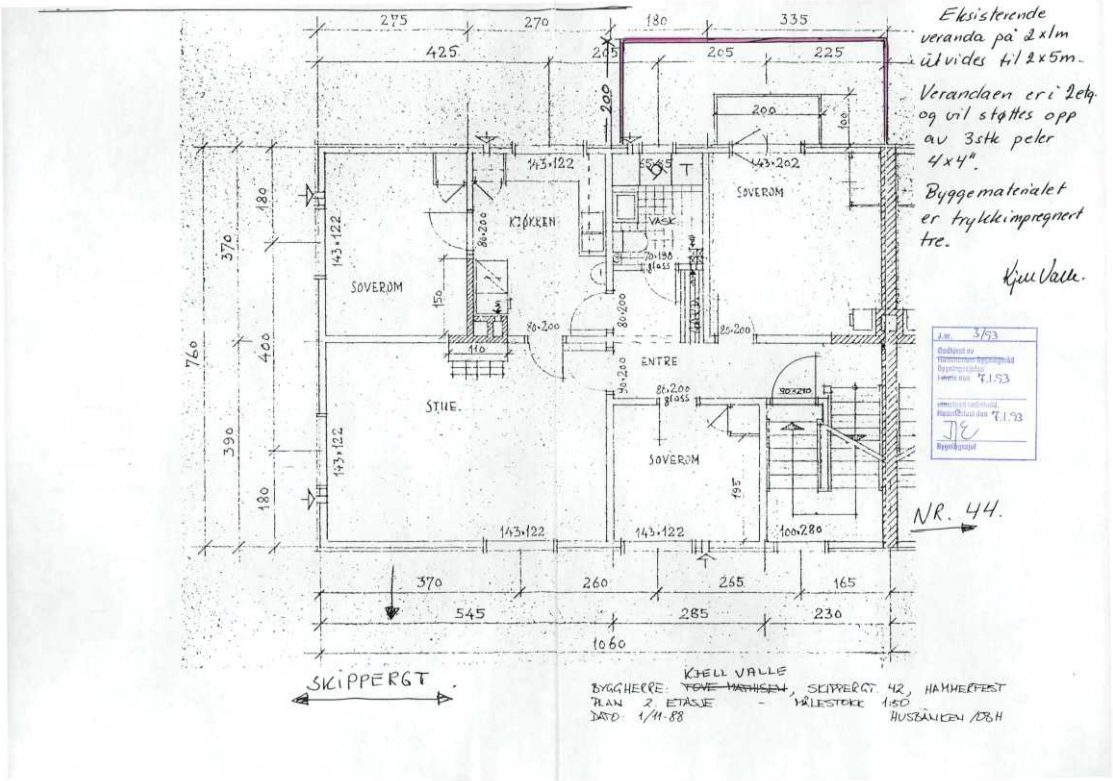
2. Ansvarshavende må godkjennes av teknisk etat / planavdelingen.

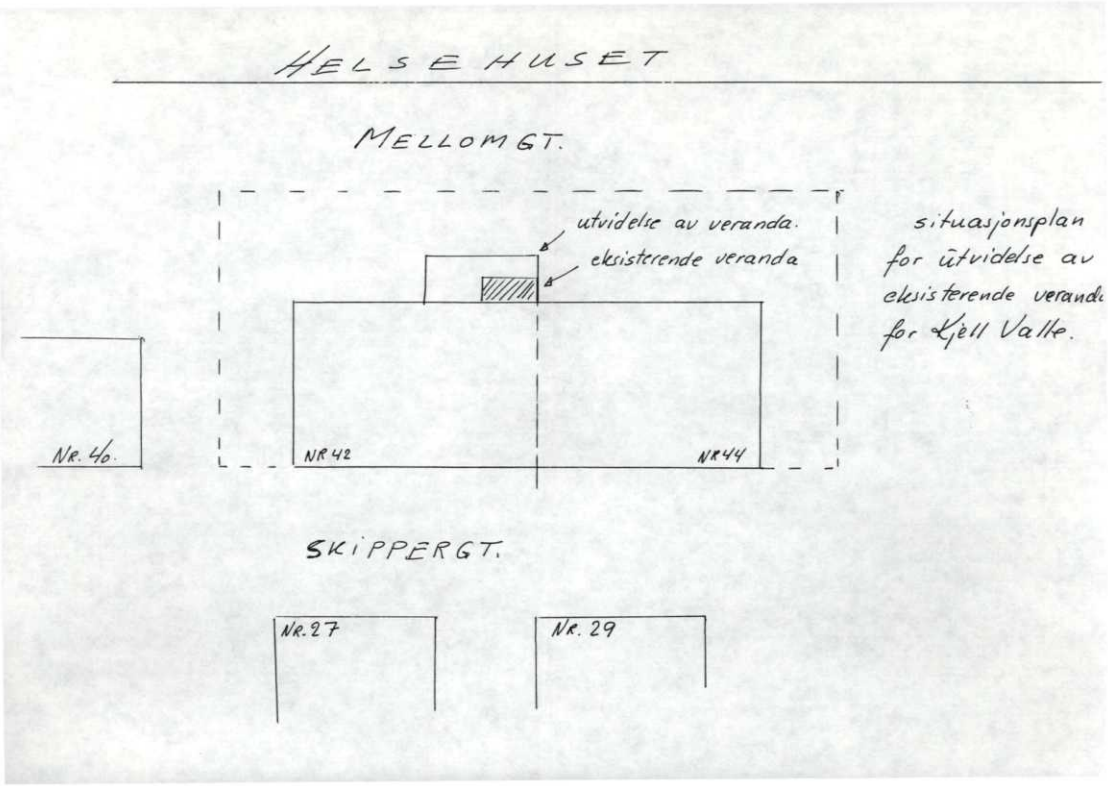
For øvrig lykke til med den nye verandaen.

Tor Ivar Eriksen
Bygningssjef

Bjarne Hammervoll
Seksjonsleder

Kopi: Leder av Styret for Miljø og Utvikling
Bygningsrådet (refsak)





3. nov. 1954.

Fr-H/RJ.

Herr Reidulf Magnussen,
h.a.r.

Ad.: Innflytningstillatelse for Skippergt. 42.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 2. ds. meddeles herved innflytnings - tillatelse for Skippergt. 42. Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 142 pkt. 3 - på betingelse av at helserådets og brannvesenets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Kjellermur pusses og males under terreng.
2. Tilbakefylling rundt grunnmur og oppfylling på tomta foretas.
3. Fedeluke innsettes på loft.
4. Malerarbeide gjøres ferdig.
5. Innredningsarbeider i kjellor utføres.

Frantzen - Hansen
bygningsfør.

Gjenpart for Distriktsarkitekten D.III.
Den Norske Stats Husbank.
Tømrermester Henry Hermansen.

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
-2 DES. 2003
HAMMERFEST TINGRETT
DAGBOKNR.: 4322

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
2004	Hammerfest	24	207		

2. Hjemmelshaver(e)

[redacted]

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	146		13				25				37				49			
2	B	106		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 252 = nevner: 252

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 4322 Tinglyst: 02.12.2003 Emb. 083
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Hammerfest, 14-11-03	Kjell Dale Ole-Johan Dale	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
24	207			Hammerfest kommune

Dato	Stempel og underskrift
2/12-03	HAMMERFEST KOMMUNE TEKNISK ETAT

Noter:

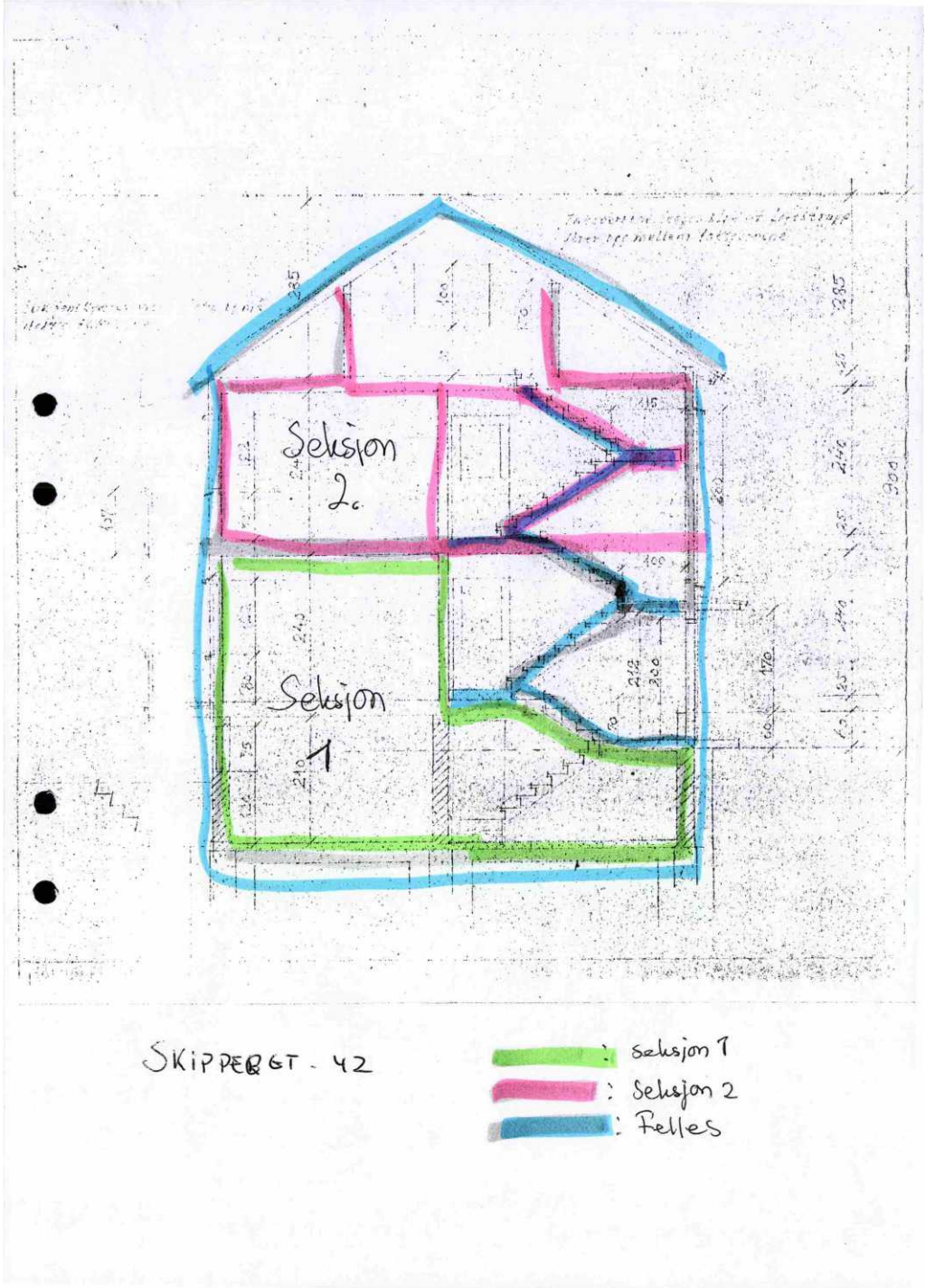
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

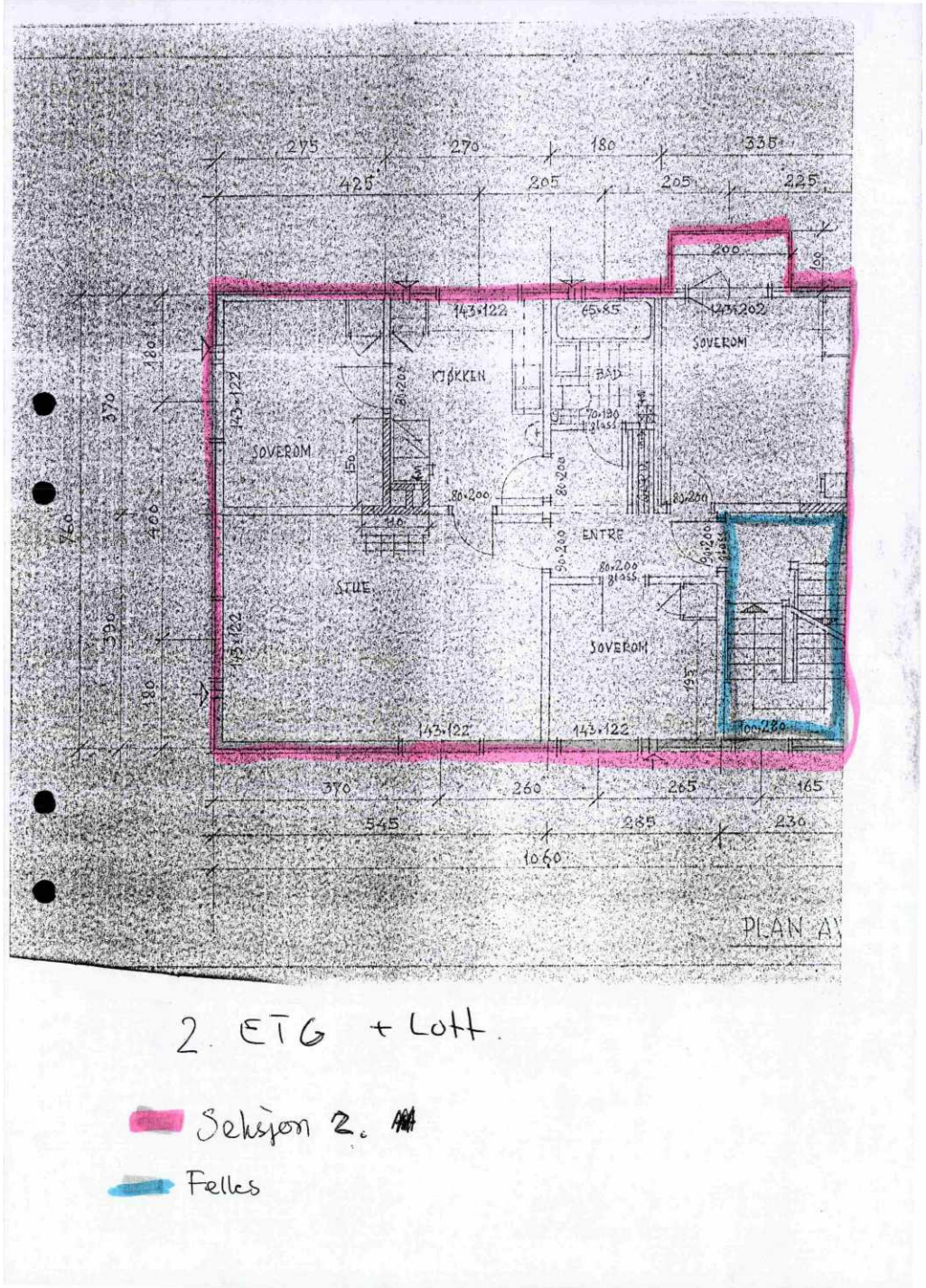
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2003/4322/83
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 15:08

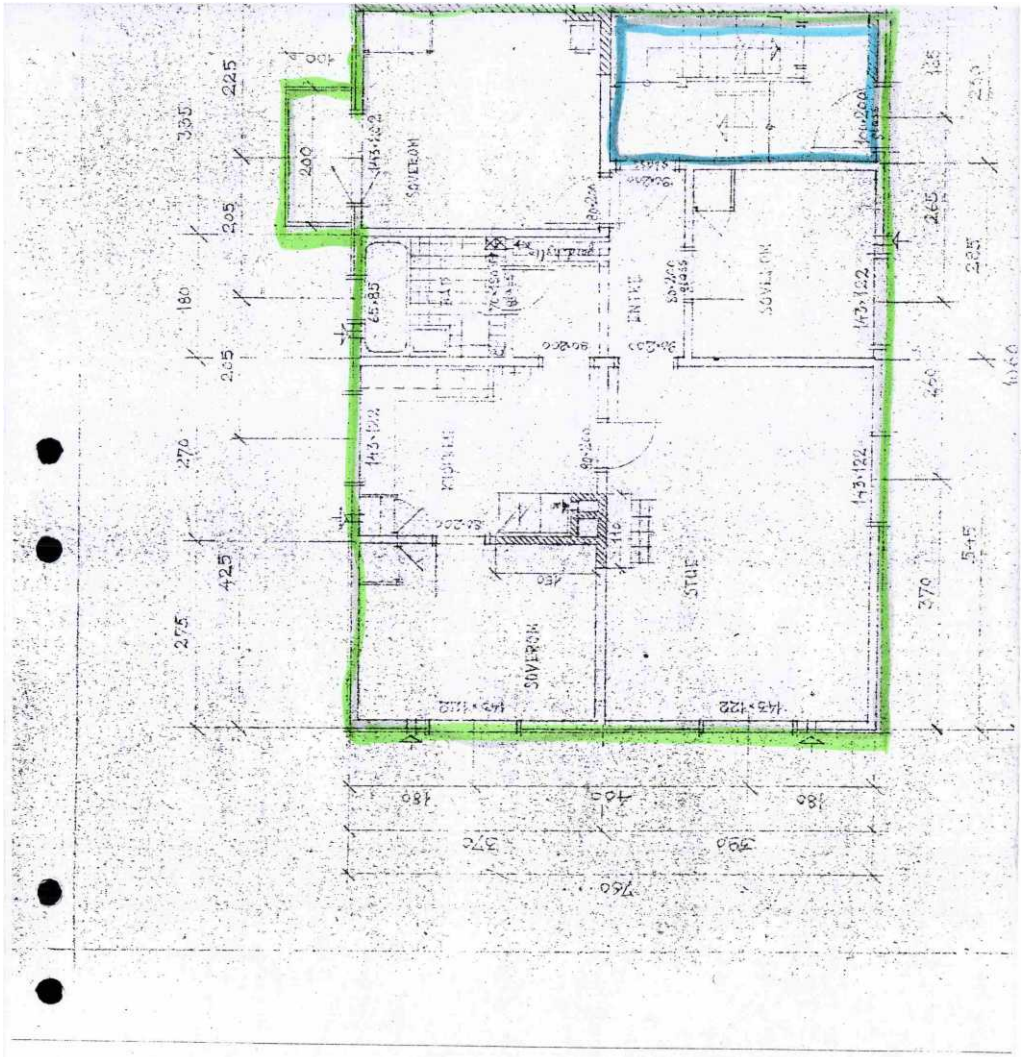
VEDTEKTER FOR SAMEIET SKIPPERGATA 42
Gnr 24, Bnr 207, HAMMERFEST KOMMUNE

1. Gnr. 24, bnr. 207 kalt Skippergt. 42, består av 2.seksjoner.
2. Styret skal bestå av 1 person fra hver seksjon.
3. Hver seksjon eier sin del av sameiet i henhold til eierbrøken.
4. Fellesutgiftene deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøken
5. Dersom intet annet er nevnt i vedtektene benyttes følgende lov:
   Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Vedtektene er utarbeidet av EiendomsMegler1 og følger ovennevnte eiendom dersom ikke annet blir godkjent.


Seksjon 2.
Seksjon 1
SKIPPERGT. 42
: Seksjon 1
: Seksjon 2
: Felles

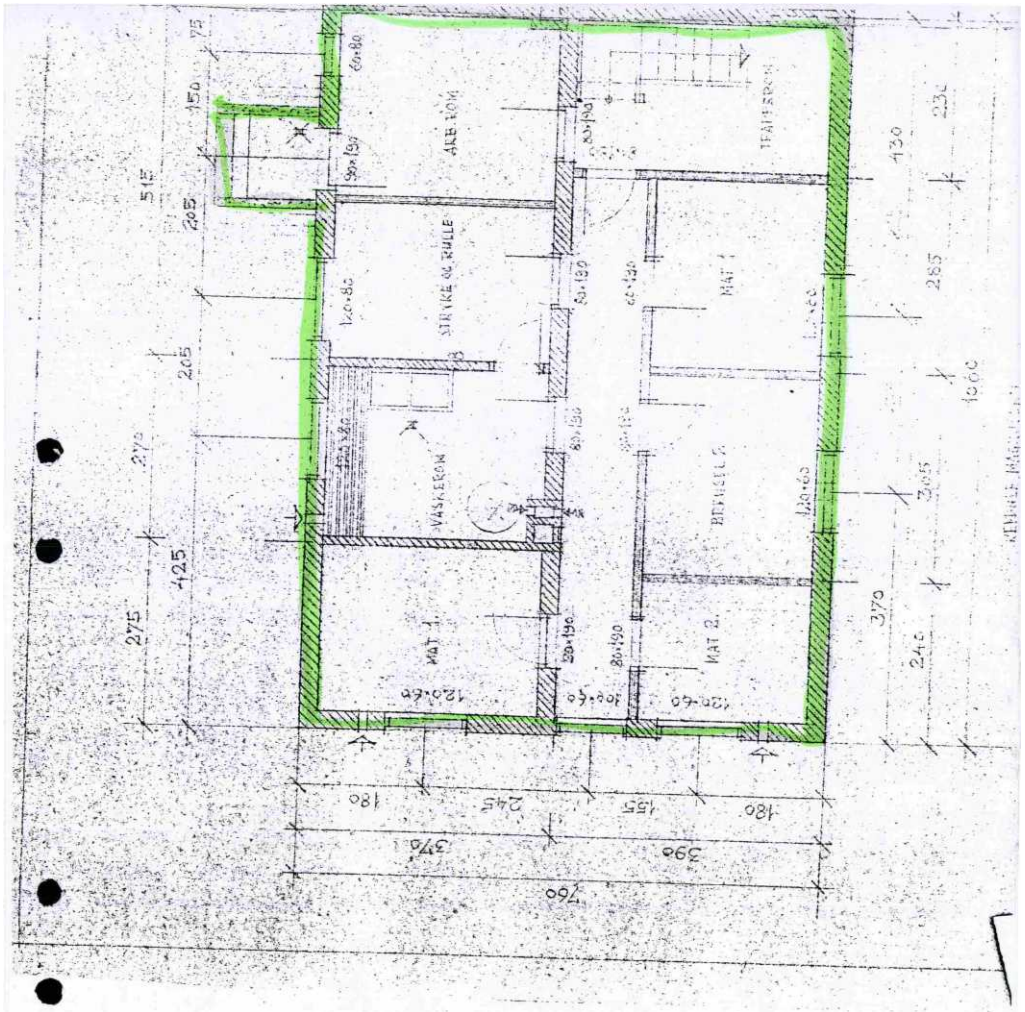

KJØKKEN
SOVEROM
STUE
ENTRE
BAD
SOVEROM
SOVEROM
2. ETG + Loft.
Seksjon 2.
Felles



1. ETG

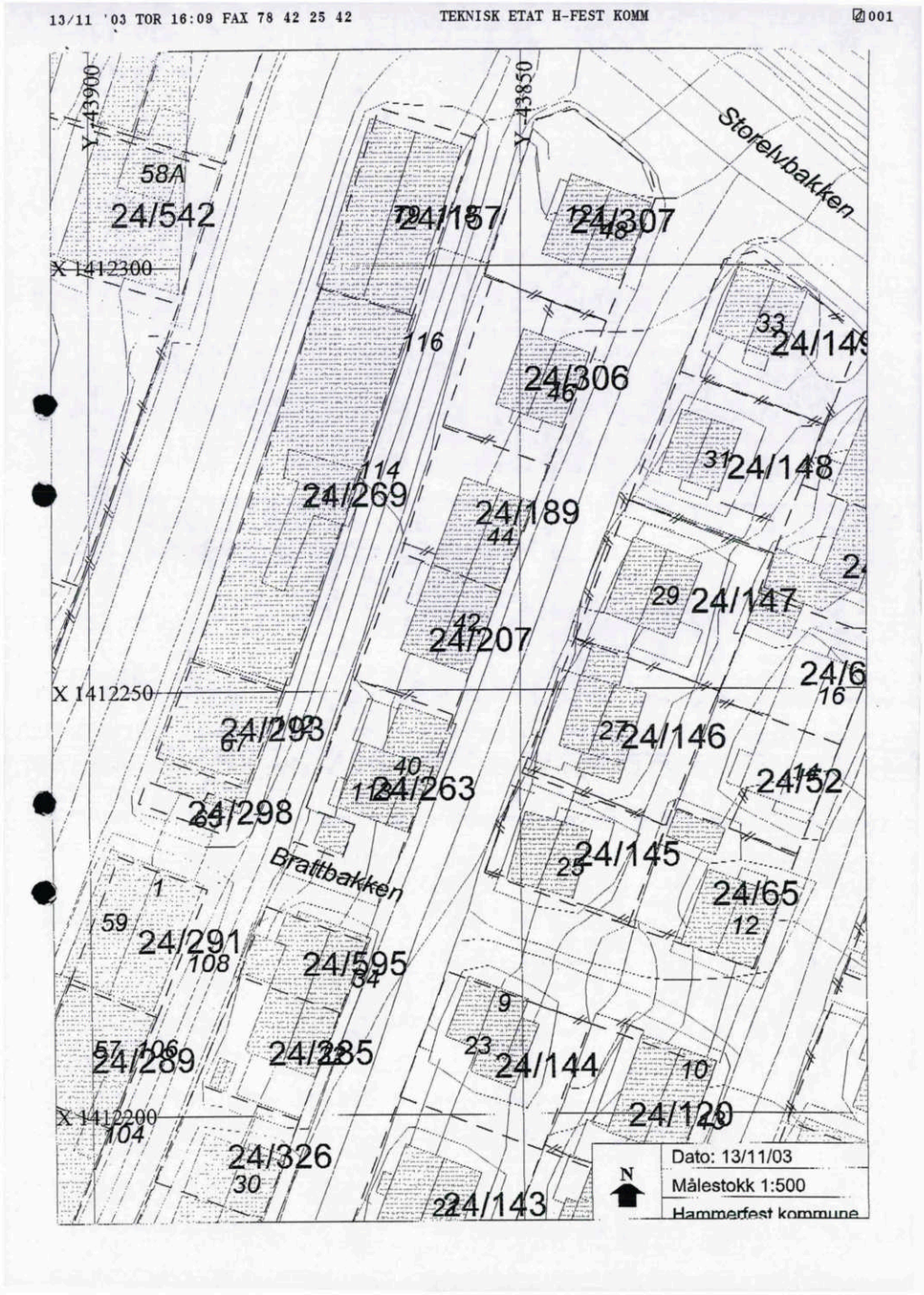
Seksjon 1

Fellles



KJELLER PLAN

Seksjon 1



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Seksjon 5603-24/207/0/2

Norkart
Utskriftsdato: 04.02.2026 15:05

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	02.12.2003	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	106/252	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

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	24/207, 24/207/0/1, 24/207/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/207, 24/207/0/1, 24/207/0/2
Seksjonering Seksjonering	02.12.2003			24/207, 24/207/0/2

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skippergata 42	H0201	24/207/0/2	106	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Skippergata 42 **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	104 Veien	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192401151		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192401151: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	252
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	252
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skippergata 42	H0201	24/207/0/2	106	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	0	0	0	0	0
H02	1	106	0	106	0	0	0
H01	1	146	0	146	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 24/207

Bruksnavn	SKIPPERGATA 42 M1253	Beregnet areal	194.9
Etablert dato	07.11.1953	Historisk oppgitt areal	195
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] 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	7843465.82	377915.49	0	Ja	194.9	

133

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

SKIPPERGATA 42.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.
J. nr.
L. nr.
T. nr.
K. nr.

Mandag den 14. juni 19 54 ble det holdt kart og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: Skippergata 42 (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av Hammerfest kommune.

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen
i overvær av kartvitne Framnes-Hansen.
Ved forretningen møtte:1)
Reidulf Magnussen som er tildelt Skippergata 42.
Nabo Fredrik Haldorsen for Skippergata 44.
Nabo Eli Solberg Skippergata 40 var innkalt men mötte ikke.
For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

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

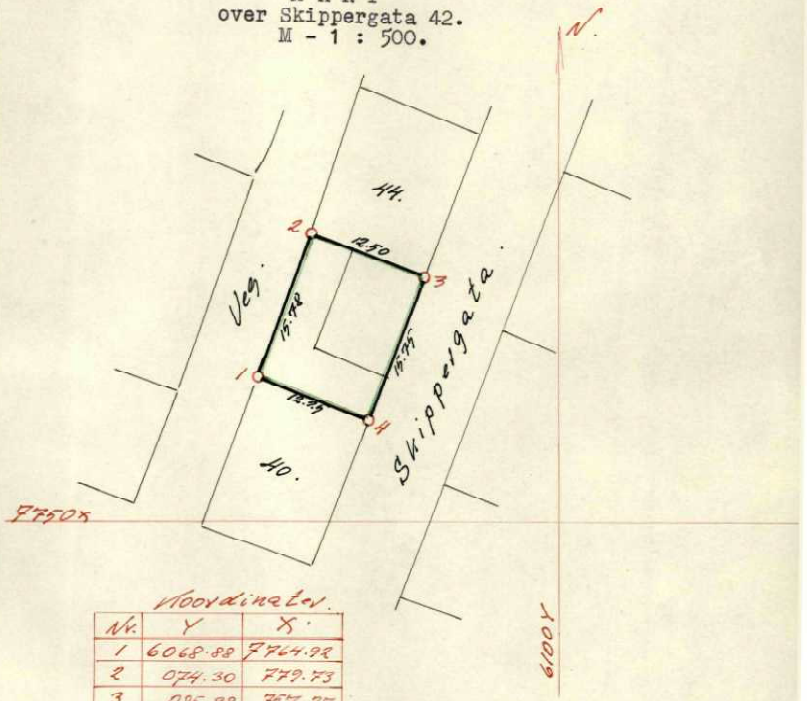
Grensene fantes mot vest 15,78 m, mot nord 12,50 m,
mot ost 15,75 m. og mot syd 12,25 m.
Arealet er beregnet til 194,9 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.

Forretningen sluttet.

Framnes-Hansen.
Framnes-Hansen.
kartvitne.

A. Bergland.
A. Bergland.
oppm.sjef.

K A R T
over Skippergata 42.
M - 1 : 500.



Koordinatar.

Nr.	Y	X
1	6068.88	7764.98
2	074.30	779.73
3	085.98	757.27
4	080.32	760.19

3 775.27

Påtegning: [1])

For tinglysingen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 1113 den 16/5 1958
Ført inn i grb. _____ maks. av. 1253
personregistret
Heftelser anmerkes mot kr
Anmerkes:

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

Grunnkart

Hammerfest kommune

Eiendom: 24/207/0/2
Adresse: Skippergata 42
Dato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

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



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

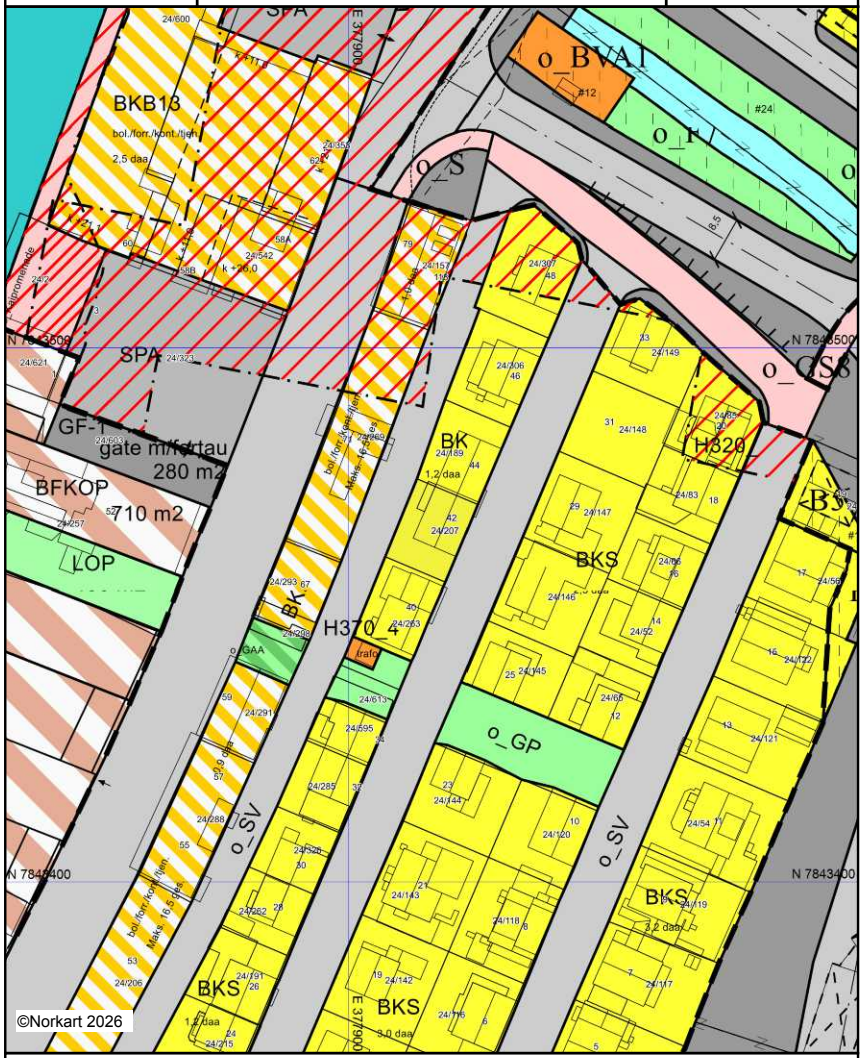
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/207/0/2
Adresse: Skippergata 42
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Gate med fortau

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
Energianlegg
Vann- og avløpsanlegg
Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
Veg
Kjøreveg
Fortau
Gang/sykkelveg
Gangveg/gangareal/gågate
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Friområde
Park
Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
Havneområde i sjø
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Flomfare
Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Bestemmelsegrense
Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert støttemur
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Innkjøring
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift kotehøyde
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

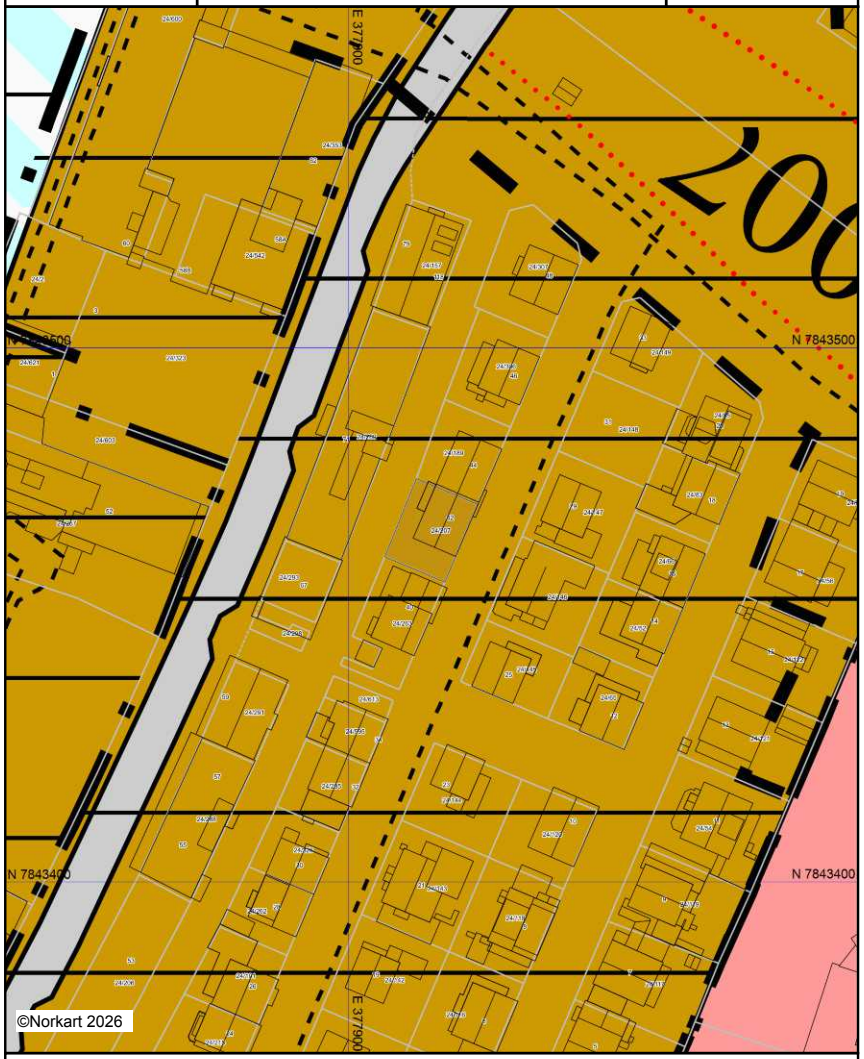
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/207/0/2
Adresse: Skippergata 42
Utskriftsdato: 04.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Sentrumsformål - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Detaljeringgrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - framtidig
Turveg/turdrag - nåværende
Abc Påskrift områdenavn

Bestemmelser og retningslinjer

Planens navn:	**Områderegulering for Hammerfest sentrum**
Planens ID:	2004-20170002
Dato for siste revisjon:	20.05.19
Dato for vedtak i kommunestyret:	13.06.19



HAMMERFEST KOMMUNE

Forsidefoto: Harald Strømme

Innholdsfortegnelse

1. PLANENS INTENSJON 5

2. FELLESBESTEMMELSER 6

Bestemmelser 6
2.1 Plankrav 6
2.2 Støy 6
2.3 Skredfare 6
2.4 Stormflo og havnivåstigning 7
2.5 Forurensning i grunn 7
2.6 Landskapshensyn/sikring ved skjæringer 7
2.7 Forholdet til Hammerfest lufthavn 8
2.8 Kulturminner 8
2.9 Tiltak langs land og i sjø 9

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG 10

3.1 Utforming og funksjonalitet 10
3.1.1 Utnyttelsesgrad 10
3.1.2 Byggehøyde 10
3.1.3 Byggegrense 10
3.1.4 Estetisk utforming 10
3.1.5 Belysning 10
3.1.6 Lokalklima 11
3.1.7 Avfallshåndtering 11
3.1.8 Overvannshåndtering 11
3.1.9 Fjernvarmeanlegg – tilknytningsplikt 11
3.1.10 Varelevering 11
3.1.11 Tilfluktsrom 12
3.1.12 Naturmangfold 12
3.2 Parkering 12
3.2.1 Krav til parkering 12
3.2.2 Frikjøp – parkering 13
3.2.3 Beregning av parkeringskravet for eksisterende bygg 13
3.3 Uteareal 14
Bestemmelser 14
3.3.1 Forhold til ander planer 14
3.3.2 Definisjoner 14
3.3.3 Krav til kvalitet og utforming 14
3.3.4 Konsentrerte boligprosjekter 15
3.3.5 Småhusområder (BKS) 17
3.4 Bevaringsverdig bebyggelse (o_BV1-11) 17
Bestemmelser 17
3.4.1 o_BV1 17
3.4.2 o_BV2 17
3.4.3 o_BV3, o_BV10, o_BV11 17
3.4.4 o_BV4-7 18
a) Området tillates brukt til boligformål (frittliggende småhusbebyggelse). 18
c) Bebyggelsen i området er verneverdig gjenreisningsbebyggelse som skal bevares. 18
3.4.5 o_BV8 18
3.4.6 o_BV9 18
3.5 Boligformål konsentrert småhusbebyggelse (BKS) 18
3.5.1 Type bebyggelse 18

3.5.2 Byggegrense mot offentlig veg 19
3.5.3 Utnyttelsesgrad 19
3.5.4 Byggehøyde 19
3.5.5 Takform 19
3.6 Boligformål blokkbebyggelse (BBB1-3) 19
3.6.1 Generelt 19
3.6.2 BBB1 19
3.7 Forretning (BF) 20
3.8 Fjernvarmeanlegg (BFA) 20
3.9 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BKB 1-17) 21
3.9.1 Tillatt bruk 21
3.9.2 BKB 3 21
3.9.3 BKB 4, 8, 9 og 10 21
3.9.4 BKB 6 21
3.9.5 BKB 14 og 15 21
3.9.6 Krav til kjøpesenter 22
3.10 Lekeplass/renovasjon (BKB 20) 22
3.11 Bolig/energianlegg (BKB21) 22
3.12 Bolig/tjenesteyting/idrett (BKB22) 23
3.12.1 Tillatt bruk 23
3.12.2 Plankrav 23
3.12.3 Unntak fra plankravet 23
3.13 Bolig/tjenesteyting (BKB 30-48) 24
3.13.1 Felles for BKB 30-48 24
3.13.2 BKB 30 24
3.13.3 BKB 31 24
3.13.4 BKB 38 24
3.13.5 BKB 44 25
3.13.6 BKB 45 25
3.13.7 BKB 46 25
3.13.8 BKB 47 25
3.13.9 BKB 48 25
3.14 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB 50) 26
3.15 Næring (hotell/kontor)/tjenesteyting (BKB 60) 26
3.16 Tjenesteyting/kontor/havn (BAA 1) 26
3.16.1 Tillatt bruk 26
3.16.2 Plankrav 27

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 28

4.1 Offentlige veger (o_SV) 28
4.1.1 Generelt 28
4.1.2 Eierform 28
4.1.3 Opparbeiding 28
4.1.4 Fortau 28
4.1.5 Innglassing av gateløp 28
4.2 Felles/private veger (f_SV) 29
4.2.1 f_SV1 29
4.3 Torg (o_ST 1) 29
4.3.1 Tillatt bruk 29
4.3.2 Gatebruksplan 29
4.3.3 Eierform 29
4.4 Gangveg/-areal/gågate (o_SGG) 29
4.4.1 Generelt 29
4.4.2 Sikksakkveien 30

4.5 Taubane (STT) 30
4.5.1 Tillatt bruk 30
4.5.2 Utforming 30
4.5.3 Tilpasning 30
4.6 Havneformål (o_SHA) 31
4.6.1 Generelt 31
4.7 Kollektivterminal (o_SKT) 31
4.7.1 Tillatt bruk 31
4.7.2 Takoverbygg 31
4.7.3 Eierform 31

5. GRØNNSTRUKTUR 32

5.1 Felles bestemmelser for grønnstruktur 32
5.1.1 Vegetasjon 32
5.1.2 Eierform 32
5.2 Friområder (o_GF) 32
5.2.1 Formål 32
5.2.2 Tillatt bruk 32
5.3 Park (o_GP) 32
5.3.1 Tillatt bruk 32

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE 33

6.1 Havneområde i sjø (VHS) 33
6.1.1 Tillatt bruk 33
6.2 Småbåthavn (o_VS) 33
6.2.1 Tillatt bruk 33
6.2.2 Parkering 33
6.2.3 Eierform 33
6.3 Naturområde/friluftsområde i sjø og vassdrag (VKA) 33

7. HENSYNSSONER 34

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner 34
7.1.1 Ras- og skredfare (H310_1-2) 34
7.1.2 Flomfare (H320 _1-2) 34
7.1.3 H370 - Høyspenningsanlegg 34
7.2 Bevaring av kulturmiljø (H570) 34
7.3 Gjennomføringssone – felles plankrav (H810_1-2) 35
7.3.1 H810-1 35
7.3.2 H810-2 35
7.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde (H910) 36

8. BESTEMMELSESOMRÅDER 37

8.1 Bestemmelsesområder (#1-4) 37
8.1.1 Gangforbindelse (#1) 37
8.1.2 Gangareal under tak (#2) 37
8.1.3 Sjøvannsledning (#3) 37
8.1.4 Fiberkabler (#4) 37

9. VEDLEGG 1: REGULERINGSPLANER SOM SKAL GJELDE/OPPHEVES 38

1. Planens intensjon

Bestemmelser	***Retningslinjer***
Definisjon: Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil blant annet si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.	**Definisjon:** *Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.*
Planens intensjoner er å tilrettelegge for følgende: a) Styrke sentrum som møteplass og handelssted. b) Tilrettelegge for høy utnyttelse av sentrumsarealene samtidig som man tar vare på byens historie og viktige forutsetninger for trivsel, herunder grøntarealer og lek. c) Tilrettelegge for nye utbyggingsområder i samspill med omgivelsene, herunder by- og naturlandskapet.	***Områdereguleringens dokumenter:*** • *Reguleringskart* • *Reguleringsbestemmelser med 1 vedlegg* • *Planbeskrivelse med følgende vedlegg:* *1. Innspill til planarbeidet* *2. Arkhaus skisseprosjekt* *3. Spørreundersøkelse* *4. Notat - Cruisebåtkai på Batteriet* *5. Notat - Utfylling Dungan del 1* *6. Notat - Utfylling Dungan del 2* *7. Høyhusutredning* *8. ROS-analyse* *9. KU Kulturminner og verneverdige bygg* *10. KU Grøntområder og lek* *11. KU Landskap* *12. Innspill fra Hammerfest Havn KF* *13. Innspill ifm. 1.gangs offentlig ettersyn* *14. Vurderinger vedr. Hamnegata 13* *15. Sol- og skyggeanalyse for Sjøgata* *16. Sol- og skyggeanalyse for Strandgata* *17. Innspill ifm. 2.gangs offentlig ettersyn*

2. Fellesbestemmelser

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.1 Plankrav a) Tiltak kan igangsettes direkte med hjemmel i områdereguleringen med mindre annet er angitt i bestemmelsene til enkeltområder/-formål.	***Plankrav*** *Krav om detaljregulering/gatebruksplan er knyttet til enkeltområder i bestemmelsene.* *Kommunen kan stille krav om detaljregulering utover plankravene fastsatt i denne områdereguleringen når det er behov å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak (jf. pbl § 12-1).*
2.2 Støy a) I byggesaker skal det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støy blir ivaretatt, både for tiltaket selv, og for ev. influensområde (nabobebyggelse). Støynivået skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i Miljøverndepartementets T-1442/2012. Dette gjelder både permanente tiltak og støy fra bygg- og anleggsvirksomhet. b) Egen støyfaglig utredning kreves der støyømfintlig bebyggelse ønskes etablert i rød eller gul støysone. c) Ved etablering av støyskjerming skal det tas hensyn til estetikk og klima.	***Støykilder*** *Kjente støykilder i området er vegtrafikk og trafikk/aktiviteter i tilknytning til havna.* *Støy langs riksveg 94 er kartlagt. Støysoner finnes i kommunens kartbase.* ***Støysoner*** *Støyutsatte områder deles inn i to soner, avhengig av støynivå, jf. Miljøverndepartementets publikasjon T-1442/2012 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging":* • *Rød sone (nærmest støykilden), angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.* • *Gul sone (lenger unna støykilden, og med lavere støynivå), er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.* ***Støyfølsom bebyggelse*** *Følgende formål inngår i støyfølsom bebyggelse: boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager.*
2.3 Skredfare a) Nødvendig sikring mot skred og steinsprang skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.	

b) Ved etablering av bygg innenfor sikkerhetsklasse S3 (1/5000) skal fare for snøskred, steinsprang, sørpeskred og jordskred utredes.	
2.4 Stormflo og havnivåstigning a) Minstehøyde på gulv for bygg i tiltaksklasse 2 og 3 skal ligge på kote +3,5 (NN1954). Alternativt skal det gjennomføres nødvendige sikringstiltak mot vanninntrenging. b) Nye utfyllingsområder i sjø der det ikke er behov for kai skal ha minimumshøyde på toppdekket på kote +3,3 (NN1954).	
2.5 Forurensning i grunn a) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det vurderes om det er eller kan være forurensning i grunn/jorda. b) Ved mistanke om forurensning i grunnen, må det sørges for at det blir utført nødvendige miljøundersøkelser for å kartlegge omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen. c) Dersom det påvises forurensning i grunnen, må det lages en tiltaksplan. I tiltaksplanen må det fremgå tydelig hvordan forurensningen skal tas hånd om.	***Forurensningsmyndighet*** *Kommunen er normalt forurensningsmyndighet i slike saker. Informasjon om graving i forurenset grunn og prosedyrer knyttet til dette finnes på kommunens hjemmeside.* ***Vurdering av tilstandsklasse*** *Vurdering av tilstandsklasse i grunn oppmot planlagt arealbruk skal gjøres iht. veileder TA-2553/2009.* ***Tiltaksplan*** *Tiltaksplanen må godkjennes av kommunen før gravingen kan starte.*
2.6 Landskapshensyn/sikring ved skjæringer a) Høye skjæringer skal tilplantes med stedegen vegetasjon for å redusere høyde- og fjernvirkning. Terrassering og støttemur skal vurderes når skjæringene er godt synlig. b) Bergmasser og blokker skal sikres i skjæringer.	

2.7 Forholdet til Hammerfest lufthavn a) Restriksjonsplanen for Hammerfest lufthavn: Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg, konstruksjoner i strid med høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen for lufthavnen, dvs. over kote 124,4 meter over havet. Dette gjelder også for kraner, skip og rigger som befinner seg i havne- og sjøområdene. b) Krav til radioteknisk vurdering sørvest av Parkgata: Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for tiltak som ligger sørvest av Parkgata før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene og bruk av tårnkraner. Det er ingen begrensninger på bruk av mobilkraner.	***Oppstilling og bruk av kraner*** *Dersom det skal benyttes byggekraner (tårnkraner/mobilkraner) som bryter høyderestriksjonsflatene, skal Avinor Hammerfest lufthavn varsles på forhånd og godkjenne bruken. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjennomføre en risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt i forhold til flysikkerheten. Det stilles i tillegg krav om at tiltakshaver får gjennomført en operativ vurdering.* *Det vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:* *http://www.luftfartstilsynet.no/flysikkerhet/Oppstilling_og_bruk_av_kraner* ***Prosedyre for radiotekniske vurderinger sørvest av Parkgata*** *Alle søknader om nye bygg/anlegg, påbygg/endring av eksisterende bygg/anlegg samt bruk av tårnkraner som overstiger kote 91,8 meter over havet, skal sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden for bygg/anlegg må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. For tårnkraner må det følge nøyaktige posisjoner og størrelser på kranene.* *Radioteknisk vurderinger av bygg og kraner bestilles og bekostes av tiltakshaver. Bestilling sendes til: Avinor Flysikring AS på e-post: post@avinor.no.* *Det er ingen krav til radioteknisk vurdering av bygg/anlegg og bruk av tårnkraner innenfor planområdet som ligger nordøst av linjen gjennom Parkgata.*
2.8 Kulturminner	***Kulturminner*** *Skulle det under anleggsarbeid komme frem spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget. Når det gjelder kulturminner i sjø, skal melding sendes til Tromsø museum. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet (jf. kulturminneloven § 8).*

2.9 Tiltak langs land og i sjø	***Tiltak langs land og i sjø*** *Tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen må i tillegg til disse bestemmelser også behandles etter havne- og farvannsloven av 17.april 2009 nr.19.* *Planlagte tiltak innenfor planområdet som krever tillatelse etter havne- og farvannsloven må få tillatelse fra kommunen. Unntaket er for tiltak som faller innenfor tiltaksforskriften, som krever tillatelse fra Kystverket. Planlagte tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften.* *Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn.*

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Utforming og funksjonalitet

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.1.1 Utnyttelsesgrad a) Der ikke annet er angitt i bestemmelsene for det enkelte formål/område, kan tomten utnyttes inntil 100% BYA, forutsatt at kravene til uteareal og parkering er oppfylt, jf. bestemmelsene 3.2 og 3.3.	
3.1.2 Byggehøyde a) Det tillates oppføring av nødvendige tekniske rom på tak over oppgitt byggehøyde. Disse må oppføres/dimensjoneres slik at oppstikket ikke vises fra eller kaster skygge på fortauet på andre siden av gaten.	***Angivelse av byggehøyder*** *Maksimale byggehøyder er angitt på plankartet eller i bestemmelsene for det aktuelle formålet. Der høyde ikke er angitt, vurderes området som ferdig utbygd og det forutsettes at dagens høyde beholdes/ikke overskrides. For begrunnelse og angivelse av byggehøyder, se planbeskrivelsens pkt.4.6. Se også pkt.4.5 for vurdering av enkeltområder.* ***Sol/skygge*** *Påkrevde sol-/skyggevurderinger skal dokumenteres ifb. byggesak på tidspunktet 1.mai kl.12.30.*
3.1.3 Byggegrense a) Der ikke annet er angitt på plankartet eller i bestemmelsene, sammenfaller byggegrense med formålsgrense.	
3.1.4 Estetisk utforming a) Utkraging/utstikk skal ikke overstige 50 cm. Dette gjelder all bebyggelse som ligger med fasade i innvendig kant fortau. b) Takutstikk over gangareal inntil 1 m tillates.	***Generelt*** *Estetisk utforming vurderes med bakgrunn i PBLs §29-1 og §29-2.* ***Byggeskikksveileder*** *Kommunens byggeskikkveileder, vedtatt 24.11.09, skal legges til grunn for vurdering av estetisk utforming.* ***Høyhusutredning*** *Høyhusutredning datert 21.04.17, jf. vedlegg 7, legges til grunn for vurdering av høyder ved behandling av byggesaker og dispensasjoner. Andre kriterier/forhold kan vurderes, hvis aktuelt.*
3.1.5 Belysning a) Belysning skal utformes og installeres på	***Veileder for belysning*** *Veileder for belysning og lysskilt i Hammerfest*

en slik måte at man unngår blending, og slik at den bidrar til å gjøre sentrum attraktiv og trygg.	*legges til grunn for vurdering av belysning innenfor sentrumsplanen.*
3.1.6 Lokalklima a) Nye tiltak skal ta lokalklimatiske hensyn. b) Utforming, plassering og organisering av bebyggelse og anlegg skal bidra til å optimalisere lokalklima og hindre skader/ulemper ved ekstremvær. c) Tilstrekkelig areal til snørydding skal sikres for alle nye tiltak.	
3.1.7 Avfallshåndtering a) Avfallshåndtering skal løses på egen grunn. b) I eksisterende bygg skal tiltenkte avfallsrom brukes til avfallshåndtering. c) I nye byggeprosjekter/større ombygging skal det etableres avfallsrom eller nedgravd løsning.	***Planlegging av avfallsløsning*** *Det anbefales at avfallsløsning planlegges i samråd med Finnmark ressursselskap (plassering, dimensjonering osv.)*
3.1.8 Overvannshåndtering a) Søknad om rammetillatelse, ev. igangsettingstillatelse, skal inneholde en VAO plan. b) Overvannssystem må dimensjoneres mht. klimaendringer.	***Viktige hensyn*** *Byens plassering rett under en bratt fjellskrent kan gi avrenning med høy intensitet og stort volum. Dette må vurderes og ivaretas ved prosjektering av nye bygg og anlegg.*
3.1.9 Fjernvarmeanlegg – tilknytningsplikt a) Hvis et byggverk skal oppføres innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme, skal nye bygninger utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. b) Tilknytningskravet gjøres også gjeldende ved rehabilitering av eksisterende bygg når rehabiliteringen er så omfattende at bygningsmassen uten vesentlige merkostnader kan tilrettelegges for fjernvarme.	
3.1.10 Varelevering a) Fortau skal ikke benyttes til varelevering.	***Anbefalte løsninger for varelevering*** *Ved nybygg og ombygging bør det sikres at varelevering er en avskjermet aktivitet som er atskilt fra myke trafikanter. Varelevering bør plasseres på bygningers baksider og bakgårder, og ikke på hovedfasade.*

3.1.11 Tilfluktsrom	***Krav om tilfluktsrom*** *Alle bygg på over 1000 m² BRA skal vurderes mht. tilfluktsrom jf. lov om tilfluktsrom.*
3.1.12 Naturmangfold a) Eksisterende vegetasjon innenfor områdene, særlig kratt og trær, skal bevares i størst mulig grad. b) Utspring, vindusposter eller kanter i fasaden på nye bygg skal unngås.	***Naturmangfold*** *For vurderinger av naturmangfold i planprosessen se pkt. 9.3. i planbeskrivelsen.* ***Vegetasjon*** *Hensikten med bestemmelsen 3.1.12 a) er å sikre gode levekår for rødlistearter vierspurv, bergirisk og stær, samt andre småfugler.* ***Fasadeutforming*** *Hensikten med bestemmelsen 3.1.12 b) er å unngå forsterkning av eksisterende konflikt som følge av at krykkja bosetter seg på bygg i sentrum.*

3.2 Parkering

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.2.1 Krav til parkering **a) Antall plasser** I tabellen under angis minimumskrav til parkering for ulike virksomheter. Kravet gjelder alle søknadspliktige tiltak etter PBLs kapittel 20.	***Forhold til KDP for Hammerfest og Rypefjord*** *Denne bestemmelser gjelder foran bestemmelsen 3.2 Parkeringskrav i KDP for Hammerfest og Rypefjord og erstatter denne i sin helhet innenfor planområdet for sentrumsplanen.* ***Beregning av parkeringskrav*** *Parkeringskrav beregnes iht. tiltakets formål som angitt i tabellen. For bygg og anlegg med uklare eller flytende grenser mellom formål med ulikt parkeringskrav, skal det strengeste kravet legges til grunn for hele området. Parkeringskravet beregnes ut fra det totale arealet basert på tiltakets formål.* ***Barnehager – annen parkering*** *Det bør tilrettelegges for parkering av sykler/sykkelvogner, barnevogner med mer ifb. levering/henting. Dette for å stimulere til mindre bilbruk.* ***HC-parkering*** *Antall HC-plasser for virksomheter som kan påregne besøkende/brukere med nedsatt funksjonsevne vurderes og begrunnes av*

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Barnehage	Plasser Årsverk	0,10 0,80	- 0,3
Bolig <30m²BRA	Boenheter	0,50	1
Bolig >30m²BRA	Boenheter	1	1
Forretning	100m² BRA	2	0,6
Hotell	Rom Årsverk	0,20 0,20	- 0,2
Helsetjenester	100m² BRA	1,4	1
Idrettsanlegg	Tilskuere Årsverk	0,30 0,25	0,2 0,2
Institusjon (boliger med bemanning)	Boenheter Årsverk	1 0,5	- 0,2
Kino, teater ol	Sitteplasser Årsverk	0,30 0,25	0,2 0,2
Kirke, forsaml.lokale	Sitteplasser	0,20	0,2
Kontor	100m² BRA	2	0,7
Produksjon, lager, verksted, service	100m² BRA	1	0,2
Restaurant	Årsverk	0,25	0,2
Skole	Årsverk Elever>18år Elever<18år	0,80 0,15	0,2 0,2 0,8
Sykehjem	Senger Årsverk	0,50 0,50	- 0,2

b) HC-parkering Andelen HC-plasser skal normalt utgjøre minimum 5% av antall p-plasser som kreves. For virksomheter som kan påregne besøkende/brukere med nedsatt funksjonsevne (institusjoner, sykehus med mer) skal andel HC plasser være høyere. **c) Ladefasilitet** Parkeringsanlegg for bil skal ha tilgang til ladefasilitet. **d) Sykkelparkering** 1. Parkering for sykkel skal ligge nært inngangspartier, parkeringsanlegg eller uteoppholdsareal. 2. Oppstillingsplassen skal ha tydelig skilting/merking, og være tilfredsstillende belyst, vedlikeholdt og brøytet. 3. Det skal være mulighet for å låse sykkelen til fast innretning. 4. Minst 50% av plassene skal ha overbygg, hvis kravet gir en utbygging av minst 20 p-plasser.	*tiltakshaver.* *HC-plasser bør lokaliseres nært målpunkt/hovedinngang og ha bredde 4,5 m og lengde 6m.* ***Sykkelparkering*** *Kravene i bestemmelsen 3.2.1 d) gjelder ikke for eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.*
3.2.2 Frikjøp – parkering a) I stedet for parkeringsplass for bil på egen grunn eller på fellesareal, kan det tillates at det skal innbetales et beløp til kommunen pr. manglende parkeringsplass for bygging av parkeringsanlegg. b) Frikjøp av parkering i tilknytning til boligformål kan tillates kun hvis det finnes annet parkeringstilbud innenfor 350 meter gangavstand (fra inngangspartiet) med tilgjengelig kapasitet som dekker parkeringsbehovet for boligprosjektet.	***Saksbehandling*** *Det kan søkes om frikjøp fra gjeldende parkeringskrav. Kommunen skal vurdere om frikjøp kan innfris. Dette kan gjelde hele eller deler av parkeringskravet. Her skal det tas hensyn til byggets funksjon/innhold, nærhet til andre parkeringstilbud mm.* *Hammerfest parkering skal være høringspart i saksbehandlingen.* *Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkeringsplasser.* ***Bruk av frikjøpsmidler*** *Det forutsettes at midlene fra frikjøpsordningen øremerkes til parkeringsformål, jf krav i PBL § 28-7.*
3.2.3 Beregning av parkeringskravet for eksisterende bygg a) Ved bruksendring/ombygging skal gjeldende parkeringskrav til omsøkt arealformål og omfang legges til grunn for beregning av parkeringskravet. Dette gjelder både bil- og sykkelparkering.	***Beregning av parkeringskravet for eksisterende bygg*** *Det tas ikke hensyn til hvilke parkeringskrav som gjelder/gjaldt tidligere for eksisterende bygningsmasse. Ev. eksisterende parkeringsplasser som fortsatt skal brukes til parkering trekkes fra.*

3.3 Uteareal

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.3.1 Forhold til ander planer	***Forhold til KDP for Hammerfest og Rypefjord*** *Disse bestemmelser gjelder foran bestemmelsen 3.10 Uteoppholdsarealer i KDP for Hammerfest og Rypefjord og erstatter denne i sin helhet innenfor planområdet for sentrumsplanen.*
3.3.2 Definisjoner	***Uteoppholdsarealer*** *Som uteoppholdsarealer regnes arealer som brukes/er egnet til lek og uteopphold.* ***Ulike typer uteoppholdsarealer*** *Det skilles mellom flere typer uteoppholdsarealer:* *PRIVATE:* *Uteoppholdsareal som er reservert for den enkelte boenhet, eksempelvis privat balkong, terrasser, hager eller andre arealer som tilhører den enkelte boenhet.* *FELLES:* *Uteoppholdsareal som er felles for flere boenheter i konsentrerte boligprosjekt, eksempelvis felles balkong, takterrasse, gårdsrom ol.* *OFFENTLIGE:* *Uteoppholdsarealer som er tilgjengelige for allmennheten, men fortrinnsvis beregnet for de som bor i nærmiljøet. Dette kan være nærlekeplasser og kvartalslekeplasser, skolegårder eller andre arealer for aktivitet og samvær utendørs. Jf bestemmelsene under.*
3.3.3 Krav til kvalitet og utforming Følgende kvalitets- og dokumentasjonskrav gjelder for alle uteoppholdsarealer, enten de er private, felles eller offentlige. a) **Brukergrupper.** Uteoppholdsarealer skal være tilrettelagt for både barn og voksne – i alle aldersgrupper. b) **Adkomst.** Uteoppholdsarealer skal ha så langt det er mulig trinnfri og trafikksikker adkomst.	***Relevante dokumenter*** *I forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av uteoppholdsarealer, forutsettes også følgende kommunale planer lagt til grunn:* • *"Plan for lekeplasser, uteområder og ballplasser"* • *"Veileder for belysning i Hammerfest" (Lysplanen)*

c) **Sikkerhet.** Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare, herunder blant annet skred, erosjon, åpent vann, høyspenningsanlegg mm. d) **Størrelse og sammenheng.** Uteoppholdsarealer skal være mest mulig sammenhengende. Områdene skal ha god/trygg forbindelse til overordnet grønnstruktur.Trafikkarealer og overbygde arealer regnes ikke med. e) **Topografi.** Uteoppholdsarealer skal ha egnet og, hvis mulig, variert topografi. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke med, med mindre det er snakk om akebakke e.l. f) **Lokalklima.** Uteoppholdsarealer skal legges på den delen av tomten/planområdet som har godt lokalklima mht. sol- og lysforhold, vind og snødrift mm. Sol på ettermiddags- og kveldstid er spesielt viktig å sikre. g) **Opparbeidelse og vedlikehold.** Uteoppholdsarealer skal gi rom for lek og uteopphold til forskjellige årstider, og ha tilfredsstillende møblering, belysning og vedlikehold, herunder bla brøyting. h) **Universell utforming.** For boliger som ikke dekkes av kravene i TEK skal minimum 30% av felles uteoppholdsareal være universelt utformet. i) **Dokumentasjonskrav** I byggesaker skal det medfølge dokumentasjon på at kravene til uteoppholdsarealer er ivaretatt, herunder: 1) Situasjonsplan og nødvendige detaljer, snitt, profiler mm (i egnet målestokk) som viser lokalisering, opparbeiding og møblering. 2) Beregninger som dokumenterer tilfredsstillenge tilgang til privat, felles og offentlig uteoppholdsareal.	***Temakart "Lekeplasser og snarveier"*** *Temakartet "Lekeplasser og snarveier" som finnes i kommunens digitale kartbase viser eksisterende lekeplasser og registrerte snarveier som barn benytter mellom daglige gjørmål.*
3.3.4 Konsentrerte boligprosjekter For alle nye boenheter, inkl. bruksendring, skal det legges til rette for både private og felles uteoppholdsarealer. Følgende krav gjelder: **a) Private uteoppholdsarealer** Hver leilighet skal ha tilgang på minimum	***Innglassing av felles uteoppholdsareal*** *Innglassing av felles uteoppholdsareal kan tillates, hvis det øker kvalitet og gir bedre arealutnyttelse. Dette kan eksempelvis gjelde bakgårdene i BKB4, BKB5, BKB34 og BKB35. Innglasset fellesareal regnes i slike*

5 m² privat uteoppholdsareal, fortrinnsvis på egen balkong, alternativt på takterrasse, lokk, bakkeplan el. **b) Felles uteoppholdsarealer** I tillegg til privat uteoppholdsareal skal det pr. boenhet totalt settes av 20 m² til felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal skal fordeles som følger: 1. Minimum 30% skal ligge på terreng. Arealene kan plasseres på lokk over eksempelvis garasjekjeller e.l., der det er god fysisk og visuell kobling til terreng og hovedinngang. 2. Inntil 70% kan tillates lagt på takterrasse eller lokk som ikke tilfredsstiller kravene i pkt 1. Det forutsettes i tilfelle god lokalklimatisk tilpasning, enten ved hjelp av levegger eller andre byggtekniske løsninger. For uteareal på lokk skal en rimelig andel dimensjoneres for jordoverdekking mht. beplantning. Hva som er en *rimelig andel* avklares i hver enkelt sak. **c) Offentlige arealer som kompensasjon** a) Ved ombygging av eksisterende bygningsmasse der fysiske muligheter for opparbeidelse av uteareal er svært begrenset, kan kommunen tillate at felles uteoppholdsareal jf. bestemmelse 3.3.4 b) helt eller delvis løses på takterrasse/lokk eller på offentlige utearealer i nærmiljøet. b) Når offentlig areal skal brukes til å kompensere eller dekke behovet for felles uteoppholdsareal for konsentrerte boligprosjekter, skal det gjøres gjennom: 1) Opparbeidelse av nytt uteoppholdsareal i tråd med sentrumsplanen 2) Opprustning/tilrettelegging av eksisterende uteoppholdsarealer innenfor sentrumsplanen	*tilfeller som felles uteoppholdsareal på terreng.* ***Offentlige arealer som kompensasjon*** *a) Det forutsettes at mulighetene for opparbeidelse av felles uteoppholdsareal på egen tomt vurderes og utnyttes før det søkes om kompensasjon for manglede uteoppholdsareal på offentlige arealer.* *b) Når offentlig areal skal brukes til å kompensere eller dekke behovet for felles uteoppholdsareal for konsentrerte boligprosjekter, skal praktisk gjennomføring og fordeling av ansvar og kostnader avklares gjennom utbyggingsavtale. Barn og unges representant skal delta ved utarbeidelse av slike utbyggingsavtaler for å ivareta barn- og unges interesser i prosessen.* *c) Opparbeidelse av offentlige arealer skal gjennomføres på bakgrunn av en uteromsplan/landskapsplan utarbeidet av fagkyndige og godkjent av kommunen.*

c) Private uteoppholdsarealer jf. bestemmelse 3.3.4 a) skal i alle tilfeller løses innenfor boligprosjektet.	
3.3.5 Småhusområder (BKS) a) Hovedboenhet skal ha tilgang på minimum 50 m² privat uteoppholdsareal på egen tomt. b) Sekundærleilighet/ekstra boenhet skal ha tilgang på minimum 30 m² privat uteoppholdsareal på tomten tilknyttet hovedboligen.	

3.4 Bevaringsverdig bebyggelse (o_BV1-11)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
o_BV1 a) Området inngår i «influensområdet» til Hammerfest kirke og tillates brukt til boligformål (prestebolig).	***Saksbehandling*** *Søknader om tiltak innenfor området skal sendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.*
3.4.2 o_BV2 a) Området tillates brukt til kirke med tilhørende parkområde. b) Hammerfest kirke er en listeført kirke, der riksantikvaren/biskopen er myndighet. c) Saker som angår endringer i og ved listeførte kirker er søknadspliktige. d) Vanlig vedlikehold og mindre reparasjoner kan utføres uten søknad. Et unntak fra dette er tiltak på kirkekunst. e) Ved alle male-, kalkings- og murpussarbeider skal det benyttes tradisjonelle materialer og teknikker.	***Saksbehandling*** *Ombygging og utvidelse av listeførte kirker krever godkjenning av biskopen. Saker som angår endringer av kirkebygget skal sendes til kirkelig fellesråd, som sender søknad via biskopen til Riksantikvaren for uttalelse. Riksantikvaren skal gi faglige råd om endringer av og ved kirken og om istandsettings- og vedlikeholdstiltak, men det er biskopen som fatter endelig vedtak etter kirkeloven. Biskopens avgjørelse kan påklages til kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet av kulturminnemyndighetene, fellesrådet og andre med rettslig klageinteresse. Er man i tvil om arbeidene vil berøre antikvariske interesser, skal Riksantikvaren kontaktes.* *Søknader om øvrige tiltak innenfor området skal sendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.*
3.4.3 o_BV3, o_BV10, o_BV11 a) Områdene tillates brukt til tjenesteyting og kontor. b) Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal historisk,	***Lokalt vern*** *Gravkapellet, tollboden og rådhuset er underlagt lokalt vern, der Hammerfest kommune er myndighet.*

arkitektonisk og kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig bli bevart.	
3.4.4 o_BV4-7 a) Området tillates brukt til boligformål (frittliggende småhusbebyggelse). b) Maksimal utnyttelsesgrad er 35 % BYA. c) Bebyggelsen i området er verneverdig gjenreisningsbebyggelse som skal bevares. d) Ved istandsetting av eksisterende bygninger skal disse tilbakeføres til (eller beholde) sitt opprinnelige preg. Dette gjelder målestokk, takform, fasade, dør- og vindusutforming, samt material- og fargebruk. e) Det tillates ikke nye takoppbygg. f) Det skal benyttes arkitekt MNLA ved planlegging av nye tilbygg/påbygg og garasje. g) Nybygg etter brann, eller ved utskifting av andre grunner, skal ha et ytre som er i samsvar med gjenreisningsarkitekturen.	***Saksbehandling*** *Et hvert tiltak som kommer inn under denne bestemmelsen skal sendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.*
3.4.5 o_BV8 a) Området tillates brukt til bolig og/eller forretning (kiosk/nærbutikk). b) Maksimal utnyttelsesgrad er 80 % BYA. c) For øvrig gjelder bestemmelser til o_BV4-7 (bokstav c-g) med tilhørende retningslinjer.	
3.4.6 o_BV9 a) Området tillates brukt til bolig og/eller tjenesteyting. d) Maksimal utnyttelsesgrad er 45 % BYA. b) For øvrig gjelder bestemmelser til o_BV4-7 (bokstav c-g) med tilhørende retningslinjer.	

3.5 Boligformål konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.5.1 Type bebyggelse a) I disse områdene tillates det etablert eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Mindre bileiligheter kan tillates,	***Boligbebyggelse*** *Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for helårs boligbebyggelse er tillatt. I formålet inngår også tilhørende*

eksempelvis i sokkel (der dette er aktuelt), som generasjonsbolig eller lignende.	*anlegg som eksempelvis uthus, garasjer, hage og ulike typer fellesarealer (herunder uteoppholdsarealer, felles parkering mm).*
3.5.2 Byggegrense mot offentlig veg a) Avstand fra senterlinje kommunal veg til bolig/garasje skal være min. 7 m. b) Byggegrenser kan likevel avpasses slik at de harmonerer med etablerte byggelinjer i området, der dette er hensiktsmessig.	***Byggegrense mot offentlig veg*** *Avstander måles fra senterlinje veg til nærmeste bygningsdel.* *Avstand til øvrige veger (FV og RV) avklares i samråd med aktuell vegmyndighet, men forutsettes også her avpasset slik at den harmonerer med eksisterende bygningsmiljø, så langt det er praktisk mulig.*
3.5.3 Utnyttelsesgrad a) Maks. tillatt BYA er 40 %.	
3.5.4 Byggehøyde a) Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m. b) Høyder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.	
3.5.5 Takform a) Bygningene skal ha saltak mellom 35 og 45 grader. Takform, takvinkel og taktekkingsmateriale skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. b) Nedskjæring i saltakflater tillates ikke. c) Det tillates etablert opplett på inntil 30% av den totale takflaten med inntil samme høyde som mønet. Opplettet skal ha markert skråtak og plasseres harmonisk i takflaten slik at gesims og takets hovedform beholdes.	

3.6 Boligformål blokkbebyggelse (BBB1-3)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.6.1 Generelt a) I disse områder tillates etablert blokkbebyggelse (leilighetsbygg i minimum 3 et.). b) Det skal sikres bred variasjon i leilighetstype og -størrelse i hvert prosjekt.	***Utbyggingsstatus*** *BBB1 er et fremtidig boligområde, mens BBB2 og BBB3 er eksisterende boligområder.* ***Terrasserte blokker*** *Bebyggelsen anbefales utformet som terrasserte blokker. Prinsippsnittet under viser hvordan blokken bør ligge i terrenget:*
3.6.2 BBB1 a) Maks. tillatt BYA er 70 %. b) Terrengutslag skal ligge innenfor formålsgrensen for bolig. c) Bebyggelsen skal deles opp i flere	

volumer. d) Farge/fargenyanse på fasade mot byen skal endres minst hver 30. m målt i lengderetning. e) Parkeringsbehovet etter gjeldende krav skal dekkes på egen tomt. Det tillates ikke frikjøp fra parkeringskravene. Minst 70 % av p-plassene skal være i kjeller. f) Det skal vurderes om eksisterende skredsikring er tilstrekkelig ift. områdets bruk. g) Lekeplass o_BLK2 skal være ferdigstilt før boligene innenfor BBB1 kan tas i bruk.	 ***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.6 i planbeskrivelsen.* ***Hensyn til NB!-området*** *Den nye bebyggelsen må deles opp for at den ikke skal virke for dominerende ift. eksisterende bebyggelse i NB!-området.* ***Vegetasjon*** *Bestemmelsen 3.1.12 b) vedr. bevaring av vegetasjon vurderes som særlig relevant for området.*

3.7 Forretning (BF)

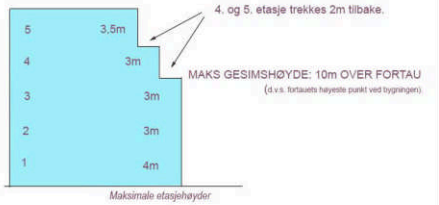
Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Det tillates å etablere en glassgård, ev. en gangbru, mellom Sjøgata 6 og Sjøgata 8 forutsatt at varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy i området er ivaretatt. b) Området tillates brukt til forretning.	

3.8 Fjernvarmeanlegg (BFA)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Område regulert til BFA skal benyttes til fjernvarmesentral med tilhørende parkering. b) Maks. tillatt BYA er 45 %. c) Tak på fjernvarmesentralen skal utformes som saltak, hvor høyest tillatte mønehøyde ikke skal overstige kote +12.5. d) Det tillates bygd skorstein hvor høyest tillatte høyde ikke skal overstige kote +25.5.	

e) Utvendig lagring tillates ikke. f) Dersom støy utenfor fjernvarmesentralen overstiger 45 dB L_{den}, skal det iverksettes støyreduserende tiltak.	

3.9 Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting (BKB 1-17)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.9.1 Tillatt bruk a) Områdene BKB 1-17 tillates brukt til bolig, forretning, kjøpesenter (unntatt BKB16), kontor og tjenesteyting. Hotell og andre typiske sentrumsformål er også tillatt. b) I BKB 16 er kjøpesenter ikke tillatt. c) I BKB 1-10, samt i BKB 14-15 skal det være forretning, tjenesteyting, forsamlingslokaler eller servering i gateplanetasjen. d) I BKB 11-13, samt i BKB16 og 17, kan gateplanetasje brukes til andre sentrumsformål enn angitt under bokstav c). Det tillates imidlertid ikke at fasaden mot hovedgaten brukes til parkeringskjeller. Denne fasaden skal ikke være lukket og skal ha en variert og attraktiv utforming.	***Ønsket bruk*** *Områdene BKB 1-15 danner sentrumskjernen i byen. Det er ønskelig at nye etableringer her bidrar til aktivitet og gode opplevelser i sentrum.* *Området mellom Ballastbakken og Storelva (BKB 11-13), vurderes som mindre viktig enn resten. Her er derfor aktivitet i gateplan etasje en mulighet, men ikke et krav. Dette gjelder også BKB16 og 17.* *I BKB 16 er det ønskelig med etablering av større/arealkrevende forretninger.*
3.9.2 BKB 3 a) 5.etasje i Sjøgata skal være inntrukket, i flukt med inntrukket 5. etasje i Sjøgata 9.	
3.9.3 BKB 4, 8, 9 og 10 a) Ved ombygging/påbygg skal 4. trekkes inn minst 2 m fra Sjøgata/Strandgata. 5.etasje skal trekkes inn ytterligere med minst 2 m. Der det tillates flere enn 5 etasjer, skal øvrige etasjer følge inntrekningen til 5.etasje. b) Sjøgata 19, 21 og 23 skal beholde dagens takform (saltak) og høyde (mønehøyde maks.13,5 m over gatenivå).	***Snitt - prinsippskisse*** 
3.9.4 BKB 6 a) Ved ombygging/påbygg skal 5.etasje trekkes inn minst 3 meter fra Kirkegata.	
3.9.5 BKB 14 og 15 a) Ved etablering av et kjøpesenter kan byggehøyde økes med 2 meter til kote +21. b) Det kan etableres gangbru mellom BKB14	

og BKB15 forutsatt at høyden på bruen ikke er til hinder for større kjøretøy/utrykningskjøretøy. c) Ved ombygging/påbygg skal 5.etasje og ev. 6.etasje trekkes inn minst 3 meter fra Finduspromenaden.	
3.9.6 Krav til kjøpesenter a) Det skal være aktive innganger til hver enhet i kjøpesenteret fra tilliggende gater/byrom. b) Fasaden skal brytes opp ved hjelp av fargebruk, arkitektoniske elementer osv. for å unngå at den fremstår som ensformig. c) Alle enheter som vender seg mot gater/byrom skal ha store utstillingsvinduer.	***Krav til kjøpesenter*** *Kravene i bestemmelsen 3.9.6 gjelder ved etablering av nytt kjøpesenter eller ved vesentlig ombygging av eksisterende kjøpesenter.*

3.10 Lekeplass/renovasjon (BKB 20)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Område skal benyttes til etablering av returstasjon og lekeplass. b) Returstasjonen skal planlegges og lokaliseres på en effektiv måte, slik at mest mulig areal brukes til lekeplass. c) Det skal sikres god tilgang til returstasjonen uten at det utgjør trafikkfare for lekeplassen. g) Lekeplassen skal tilrettelegges både for lek og opphold, og møbleres med bord og benker. h) BKB20 skal være offentlig.	***Planlegging av returstasjonen*** *Returstasjonen skal planlegges i samråd med Finnmark Ressursselskap.* ***Planlegging av lekeplassen*** *Lekeplassen skal planlegges i samråd med barn og unges representant.* ***Arealdisponering*** *For å oppnå godt skille mellom returstasjonen og lekeplassen kan det vurderes å legge disse funksjonene på forskjellige nivå i terrenget.*

3.11 Bolig/energianlegg (BKB21)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Området tillates brukt til boligbebyggelse og trafoanlegg. b) Trafoen kan integreres i bygningsmassen slik den er eller flyttes ned i bakken under bebyggelse. c) Maks. gesimshøyde inntil 25,5 m over gatenivå er tillatt på inntil 60% av takflaten. På resten av takflaten tillates maks. gesimshøyde inntil 15,5 m over gatenivå.	***Stråling*** *Det forutsettes at eventuell strålefare håndteres iht. gjeldende regelverk.* ***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.9 i planbeskrivelsen.*

d) Partiene med maks. gesimshøyde inntil 25,5 m over gatenivå skal trekkes inn minst 3 m fra fasaden mot Salsgata.	

3.12 Bolig/tjenesteyting/idrett (BKB22)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.12.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til kombinert formål bolig/tjenesteyting/idrett.	***Tillatt bruk*** *Generelle kontor- og forretningsformål skal konsentreres innenfor dagens sentrum og er ikke ønskelig innenfor området.*
3.12.2 Plankrav a) Området skal inngå i en detaljregulering med konsekvensutredning før etablering av bebyggelse innenfor området kan tillates. b) Detaljreguleringen skal utarbeides som en samlet plan for hele området. c) Detaljregulering skal inneholde følgende vurderinger/utredninger: 1) Grunnundersøkelser i sjø 2) Miljøundersøkelser på land (nedlagt avfallsdeponi) og i sjø 3) Naturmiljø på land og i sjø 4) Kulturminner og historiske verdier 5) Kartlegging av skredfare. Nødvendige sikringstiltak må være gjennomført før utbyggingen starter. 6) Landskapsvirkninger av fremtidig bebyggelse/tiltak	***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.2 i planbeskrivelsen, samt vedlegg 5 og 6. Det anbefales at disse legges til grunn for detaljregulering.* ***Føringer for detaljregulering*** *a) Felles plankrav, se pkt.7.3.1* *b) Høy utnyttelse, moderne og konsentrert bebyggelse.* *c) Behov for parkering og uteareal skal løses innenfor planområdet.* *d) Vurdere behov for barnehage og skole innenfor planområdet.* *e) Avklare relokalisering av pumpestasjonen (o_BVA).* *f) Tilrettelegge for strandpromenade langs utfyllingen og helt ut til skjæret.* *g) Tilrettelegge for helårs gangforbindelse mellom Batteriet og Dungan. Ingen bilforbindelse.* *h) Sikre mulighet for gangforbindelse fra Molvikneset og videre til Storsvingen.* *i) Vurdere avbøtende tiltak ifm. vegfylling nedenfor Sørøygata med tanke på estetikk. Kirka er listeført og dens status/visuelt uttrykk må ivaretas ved utbygging på Dungan.*
3.12.3 Unntak fra plankravet a) Etablering av utfylling i sjø kan tillates før detaljregulering foreligger, forutsatt at undersøkelser nr.1) - 4) i punktet over er utført, og at eventuelle funn kan håndteres uten at planprosessen igangsettes/fullføres.	

3.13 Bolig/tjenesteyting (BKB 30-48)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.13.1 Felles for BKB 30-48 a) Områdene tillates brukt til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting. Kontorformål er også tillatt. b) BKB34 tillates i tillegg til formålene i bokstav a) brukt til hotell/bevertning. c) Fasadene mot gatene skal bidra til et hyggelig bymiljø og skal ikke preges av garasjeporter og lignende.	
3.13.2 BKB 30 a) For utforming av bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for BBB1 – pkt.3.6.2 a) - f) med tilhørende retningslinjer. b) Hvis området utnyttes til andre/flere funksjoner enn bolig, kan bestemmelsen 3.6.2 a) fravikes for å tilpasse bygningsmassen til ønsket funksjon.	***Tiltenkt bruk*** *I tillegg til ordinære boliger er området godt egnet for etablering av barnehage, boliger til eldre og/eller institusjon (eksempelvis sykehjem).* ***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.6 i planbeskrivelsen.*
3.13.3 BKB 31 a) Området skal inngå i en detaljregulering før det kan tillates etablering av bebyggelse og andre større tiltak.	***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.1 i planbeskrivelsen. Det anbefales at disse legges til grunn for detaljregulering.* ***Føringer for detaljregulering*** • *Felles plankrav, se pkt.8.3.2* • *Avklare om det skal etableres cruisebåtkai på området* • *Avklare om snødeponiet o_BAS4 skal beholdes eller flyttes. Tilpasse utfylling/arealbruk hvis deponiet beholdes.* • *Tilrettelegge for helårs gangforbindelse mellom Batteriet og Dungan. Ingen bilforbindelse.* • *Vurdere støy fra havnevirksomhet* • *Vurdere siktlinjer mot sjøen*
3.13.4 BKB 38	***Tiltenkt bruk*** *Området bør vurderes brukt til barnehage og/eller boliger for spesielle grupper. Se pkt. 4.9.2-4.9.3 i planbeskrivelsen.* ***Bruk i overgangsperiode*** *Inntil permanent bruk av området er avklart kan området brukes til parkering.*

3.13.5 BKB 44 a) Maks. gesimshøyde på BKB 44 er 10,5 m over gatenivå.	
3.13.6 BKB 45 a) Maks. gesimshøyde inntil 25,5 m over gatenivå er tillatt på inntil 40% av takflaten. På resten av takflaten tillates maks. gesimshøyde inntil 15,5 m over gatenivå. b) Partiene med maks. gesimshøyde inntil 25,5 m over gatenivå skal trekkes inn minst 3 m fra fasaden mot Salsgata. c) Bebyggelsen skal deles opp i flere volumer.	***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.9 i planbeskrivelsen.* ***Hensyn til NB!-området*** *Den nye bebyggelsen må deles opp for at den ikke skal virke for dominerende ift. eksisterende bebyggelse i NB!-området.*
3.13.7 BKB 46 a) Maks. tillatt BYA for BKB46 er 30 %.	
3.13.8 BKB 47 a) Maks. tillatt BYA er 70 %. b) Fasaden mot Nybakken skal ha vinduer.	***Byggegrense*** *Byggegrense mot fjellet er vist på plankartet.* ***Fasaden mot Nybakken*** *Fasaden mot Nybakken markerer starten på sentrumsbebyggelse, og må derfor ikke være lukket.*
3.13.9 BKB 48 a) Området skal inngå i en detaljregulering før det kan tillates etablering av bebyggelse og andre større tiltak. b) Det tillates 1 avkjørsel til området som vist på plankartet.	***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.10 i planbeskrivelsen. Det anbefales at disse legges til grunn for detaljregulering.* ***Naturmangfold*** *For vurderinger av naturmangfold i planprosessen se pkt. 9.3 i planbeskrivelsen.* ***Trafikkløsninger*** *For vurderinger av trafikkløsninger i planprosessen se pkt.6.9.1 i planbeskrivelsen. Statens vegvesen skal godkjenne endringer av planen som berører dagens og fremtidige vedtatte trafikkløsninger knyttet til riks – og fylkesveg 94 og løsninger for gående/syklende.* ***Føringer for detaljregulering*** • *Bebyggelsen skal ha en forside- preget fasade mot nord. Det skal ikke etableres kjøreporter/branntrapper/vareadkomster på nordsiden av bebyggelsen.* • *Det skal opparbeides en overgang mot*

	Mollafjæra med grønne innslag på ubebygd areal. • *Flomfare skal avklares i planarbeidet.* • *Virkninger for naturmangfold med spesielt fokus på fiskebestanden i Storelva og sårbare fuglearter på Molla (makrellterne, skjeand, ærfugl) skal avklares i planarbeidet.*

3.14 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB 50)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Området tillates brukt til forretning, kontor og tjenesteyting. b) Det skal være forretning, tjenesteyting, forsamlingslokaler eller servering i gateplanetasjen. Kjøpesenter i gateplan etasje mot Sjøgata og Rådhusplassen er ikke tillatt. c) Det skal ikke etableres parkering innenfor området. d) Fasaden mot Rådhusplassen skal henvende seg til byrommet.	***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.8 i planbeskrivelsen.* ***Ønsket bruk*** *Det er ønskelig at innholdet i bygget er av allment karakter som bidrar til aktivitet/opplevelser i sentrum, eksempelvis bibliotek.* ***Parkering*** *Parkeringsbehovet forutsettes dekket innenfor det ordinære parkeringstilbudet i sentrum.*

3.15 Næring (hotell/kontor)/tjenesteyting (BKB 60)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Området tillates brukt til hotell, kontor og tjenesteyting. b) Det skal ikke etableres parkering innenfor området.	***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.4 i planbeskrivelsen.* ***Parkering*** *Parkeringsbehovet forutsettes dekket på nærliggende offentlige parkeringsanlegg.*

3.16 Tjenesteyting/kontor/havn (BAA 1)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.16.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til kombinert formål tjenesteyting/kontor/havn.	***Ønsket bruk*** *Hovedfunksjonene på området er kaianlegg og havneterminal/passasjerterminal med tilhørende fasiliteter og kontorer. I tillegg er det ønskelig med funksjoner av allment karakter som bidrar til aktivitet og trivsel i sentrum og kan være et tilbud til både byens innbyggere og turister, eksempelvis spiseplass, opplevelser/attraksjoner mm.* ***Andre formål*** *Formålene hotell, handel og bolig kan utredes ifm. detaljregulering.*
3.16.2 Plankrav a) Området skal inngå i en detaljregulering før etablering av bebyggelse innenfor området kan tillates. b) Riving av eksisterende bygningsmasse og etablering av utfylling i sjø/kaianlegg innenfor formålet kan tillates uavhengig av plankravet. c) Det skal tilrettelegges for landstrøm for å minimere støy fra båter som ligger ved kai.	***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.3 i planbeskrivelsen og Vedlegg 12 Innspill fra Hammerfest Havn KF.* ***Føringer for detaljregulering*** • *Avklare kvalitet på byggegrunn mht. sikkerhet* • *Vurdere støy fra havnevirksomhet* • *Vurdere siktlinjer mot sjøen* ***Forurenset grunn*** *Terrenginngrep som berører deponi for forurensede masser utløser krav i fellesbestemmelse nummer 2.5 Forurenset grunn, jamfør forurensningsforskriftens kapittel 2 opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.*

HAMMERFEST KOMMUNE

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Offentlige veger (o_SV)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.1.1 Generelt a) Formålet inneholder vegareal, fortau og nødvendig sideareal.	***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.6.9.1 i planbeskrivelsen.* ***Endring av trafikkløsninger*** *Statens vegvesen skal godkjenne endringer av planen som berører dagens og fremtidige vedtatte trafikkløsninger knyttet til riks – og fylkesveg 94 og løsninger for gående/syklende.*
4.1.2 Eierform a) Vegene skal være offentlige.	
4.1.3 Opparbeiding a) Vegene skal asfalteres og ha tilfredsstillende merking, skilting og belysning.	***Formingsveileder for RV94*** *Formingsveileder for RV 94 omkjøringsveg Hammerfest datert desember 2013, legges til grunn for utforming av veger, konstruksjoner og vegelementer knyttet til den nye RV 94/omkjøringsvegen.*
4.1.4 Fortau a) For prosjekter innenfor sentrumsplanen vil kommunen i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling, samt godkjenning av tekniske planer for fortau/vei, kunne stille krav om belegg/ materialvalg på fortau, samt oppvarming av fortau. b) Kravene i bokstav a) kan slå inn ved nybygg og vesentlig endring av eksisterende bygg.	***Intensjon*** *Intensjonen med denne bestemmelsen er å sikre tilgjengelighet og/eller estetiske hensyn for gangarealer innenfor sentrumsplanen.*
4.1.5 Innglassing av gateløp a) Innglassing av gateløp kan tillates forutsatt at følgende forhold er ivaretatt: 1) Trafikkavvikling 2) Brannsikkerhet 3) Varelevering 4) Avfallshåndtering	***Saksbehandling*** *Søknaden skal sendes for uttalelse til følgende myndigheter:* • *Statens vegvesen, når tiltaket berører riksveg* • *Finnmark fylkeskommune, når tiltaket ligger innenfor hensynssonen H570 (NB! område)* ***Vurderinger*** *I tillegg til kravene i bestemmelsen 4.1.5 skal kommunen vurdere tiltaket mht. estetikk, siktlinjer, tiltakets bidrag til bymiljø,*

	funksjonalitet i og utenfor åpningstid, rengjøring og vedlikehold. Tiltakshaver må forelegge nødvendig dokumentasjon ved søknaden.

4.2 Felles/private veger (f_SV)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.2.1 f_SV1 a) Vegen skal være felles for eiendommene 25/209, 25/157, 25/162, 25/286, 25/142, 25/144, 25/171 og 25/146.	

4.3 Torg (o_ST 1)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.3.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til torg med tilhørende møblering og belysning. Det kan etableres torgboder innenfor områder avsatt i gjeldende gatebruksplan. b) Gangtrafikk skal prioriteres. Nødvendig og begrenset kjøring kan tillates. c) Sykkelparkering med eller uten tak er tillat innenfor området.	
4.3.2 Gatebruksplan a) Det skal utarbeides en gatebruksplan for torget som skal legges til grunn for opparbeidelse av området. Planlegging av belysning skal inngå i gatebruksplanen.	***Innhold i en gatebruksplan*** • *Beskrivelse/begrunnelse av valgte løsninger for logistikk/trafikk, materialvalg, møblering, belysning, snørydding/klima mm* • *Kart med målestokk ikke mindre enn 1:250* • *Illustrasjoner/snitt ved behov*
4.3.3 Eierform a) Arealet regulert til torg skal være offentlig.	

4.4 Gangveg/-areal/gågate (o_SGG)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.4.1 Generelt a) Områdene tillates brukt til gang- og oppholdsareal med tilhørende møblering, belysning med mer. b) Nødvendig kjøring til eiendommene kan tillates. Kjøring ifb. vedlikehold/ utbedringer av moloen (o_SHA 2) er tillatt.	

c) Gangareal skal være offentlig.	
4.4.2 Sikksakkveien a) Sikksakkveien skal være en naturpreget sti som danner en gangforbindelse mellom Salsgata og toppen av Salenfjellet. b) Det er ikke tillatt å endre traséen på Sikksakkveien eller gjøre andre endringer som i stor grad forandrer stiens opprinnelige karakter. c) Innenfor formålet til Sikksakkveien tillates det opprustning og vedlikehold som er nødvendig for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.	

4.5 Taubane (STT)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.5.1 Tillatt bruk a) Innenfor området kan det etableres en forbindelse mellom sentrum og Salen. Etablering av zipline er også tillatt.	
4.5.2 Utforming a) Forbindelsen kan etableres i form av heis, taubane eller annen løsning som tilfredsstiller kravene til utforming i denne bestemmelsen. b) Forbindelsen skal kun brukes til persontransport. c) Forbindelsen skal fungere hele året og skal være universelt utformet. d) Forbindelsen skal være en attraksjon og et spennende element i bybildet.	***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.7 i planbeskrivelsen.*
4.5.3 Tilpasning Ved planlegging av forbindelsen skal det tas hensyn til følgende forhold: 1) Parkområde på oversiden av Salsgata 2) Sti mellom Panorama og Sikksakkveien 3) Luftetårn på Salen i tilknytning til tunnelanlegget for RV94	***Hensyn til NB!-området*** *Området inngår i NB!-området (se bestemmelsen 7.2). Virkninger ift. Sikksakkveien og eksisterende bebyggelse i NB-området må vurderes ved planlegging av den nye forbindelsen.*

4.6 Havneformål (o_SHA)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.6.1 Generelt a) Området tillates benyttet til havneanlegg. b) Området skal være offentlig. c) Det skal tilrettelegges for landstrøm for å minimere støy fra båter som ligger ved kai.	

4.7 Kollektivterminal (o_SKT)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.7.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til utendørs kollektivterminal med nødvendige fasiliteter - bussoppstilling, venteareal for passasjerer med mer.	***Utforming*** *Forprosjekt for Hammerfest datert 2014-12-15 skal legges til grunn for utforming av kollektivterminalen.*
4.7.2 Takoverbygg a) Det tillates å etablere et enkelt takoverbygg over lamellparkeringen/venteareal på terminalområdet.	
4.7.3 Eierform a) Kollektivterminalen skal være offentlig.	

5. Grønnstruktur

5.1 Felles bestemmelser for grønnstruktur

Bestemmelser	*Retningslinjer*
5.1.1 Vegetasjon a) Eksisterende vegetasjon innenfor områdene, særlig kratt og trær, skal bevares i størst mulig grad.	***Vegetasjon*** *Hensikten med bestemmelsen er å sikre gode levekår for rødlistearter vierspurv, bergirisk og stær, samt andre småfugler.*
5.1.2 Eierform a) Områdene skal være offentlige.	

5.2 Friområder (o_GF)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
5.2.1 Formål	***Formål*** *Friområdene skal:* • *Danne et grønt bakteppe for sentrumsbebyggelsen* • *Ivareta natur-, frilufts og kulturverdier*
5.2.2 Tillatt bruk a) Tiltak som bidrar til å fremme og trygge allment friluftsliv er tillatt, eksempelvis turstier, gapahuker, bålplasser og andre aktivitets- og samlingspunkter. Tiltakene må imidlertid vurderes med tanke på skredfare og evt. sikres. b) Skjermings- og sikringstiltak er tillat, eksempelvis skredsikring, snøskjermer med mer.	

5.3 Park (o_GP)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
5.3.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til park med tilhørende møblering og belysning. b) Det tillates å etablere lekeplass innenfor områdene.	***Opparbeidelse*** *Opparbeidelse av offentlige parker skal gjennomføres på bakgrunn av en uteromsplan/landskapsplan utarbeidet av fagkyndige og godkjent av kommunen.*

HAMMERFEST KOMMUNE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

6.1 Havneområde i sjø (VHS)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
6.1.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til ferdsel og havneformål. b) Det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for båttrafikken i området.	

6.2 Småbåthavn (o_VS)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
6.2.1 Tillatt bruk a) Området tillates benyttet til småbåthavn med tilhørende anlegg på land og i sjø.	***Gatebruksplan for Rådhusplassen*** *Tiltak på land skal skje i tråd med gatebruksplanen for Rådhusplassen/Sjøgata.*
6.2.2 Parkering a) Det tillates ikke å etablere parkering i tilknytning til småbåthavna.	***Parkering*** *Parkeringsbehovet forutsettes dekket innenfor det ordinære parkeringstilbudet i sentrum.*
6.2.3 Eierform a) Småbåthavna skal være offentlig.	

6.3 Naturområde/friluftsområde i sjø og vassdrag (VKA)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Innenfor og inntil området skal det ikke settes i verk tiltak som kan forringe levekårene for sjørøyebestanden, laks og ål i vassdraget. b) Det er ikke tillatt med utfylling i sjø og i elveløpet innenfor området. c) Tiltak for forskjønning eller for å bedre levekår for naturmiljø i vassdraget er tillatt.	***Intensjon*** *Reguleringsformålet har som hovedfunksjon å ivareta hensynet til natur- og friluftsliv i tilknytning til utløpet av Storelva.*

7. Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	*Retningslinjer*
7.1.1 Ras- og skredfare (H310_1-2) a) Sonen omfatter områder som er/kan være utsatt for snøskred, steinsprang, sørpeskred og jordskred. b) H310_1 viser kartlagt skredfare med største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000. Her må tilstrekkelig sikkerhet mot fare dokumenteres ved ev. sikringstiltak. c) H301-2 baserer seg på NVEs aktsomhetskart. Her må reell skredfare vurderes nærmere og tilstrekkelig sikkerhet mot fare dokumenteres. Ved behov skal det gjennomføres sikringstiltak.	***Sikkerhetsklasser*** *Skredfare i mesteparten av sentrum er kartlagt til og med sikkerhetsklasse S2 (1/1000). Ved etablering av bygg med sikkerhetsklasse S3 må det gjøres en ny kartlegging med største nominelle årlige sannsynlighet 1/5000.* *For saksbehandling i områder utsatt for ras- og skredfare henvises det til kravene i TEK 17, kap.7.*
7.1.2 Flomfare (H320 _1-2) a) Sonen omfatter områder som er/kan være utsatt for flom. b) H320_1 innebærer fare for stormflo og omfatter områder på land som ligger på kote +3,0 eller lavere. c) H320_2 viser NVEs aktsomhetssone for flom knyttet til Storelva. Fare for flom innenfor hensynssonen må vurderes før tillatelse til tiltak kan gis.	***Krav til minimumshøyde*** *For krav til minstehøyder som følge av fare for stormflo se bestemmelse 2.4.* *For saksbehandling i områder utsatt for flom henvises det til kravene i TEK 17, kap.7.*
7.1.3 H370 - Høyspenningsanlegg a) Hensynssonen for høyspenningsanlegg representerer faresone rundt eksisterende trafoer. b) Det skal ikke etableres andre bygg innenfor hensynssonen.	

7.2 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
	7.2.1 Formålet med hensynssonen *a) Sonen omfatter områder som inngår i riksantikvarens NB!-register. Registeret definerer utvalgte historiske byområder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling.* *b) I sin vurdering av Hammerfest trekker*

	Riksantikvaren frem følgende momenter: • *Gjenreisningsarkitektur* • *Samspill mellom byen og naturen* • *Eldre bystruktur (byplan)*
	7.2.2 Vurdering og saksbehandling av nye tiltak *a) Historiske og bygningsmessige kvaliteter som kjennetegner bymiljøet, som byggeskikk, volum, utforming, materialvalg og farger, skal så vidt mulig videreføres ved nye tiltak.* *b) Det er ikke ønskelig med sterke kontraster mellom ny og eksisterende bebyggelse i de enhetlige bymiljøene.* *c) Innenfor NB! områder skal forslag til reguleringsplaner og dispensasjonssøknader oversendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.*

7.3 Gjennomføringssone – felles plankrav (H810_1-2)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
7.3.1 H810-1 a) Sonen inneholder fremtidig utbyggingsområde BKB22 og følgende eksisterende områder på nedsiden av RV94: 1) pumpestasjon o_BVA 2) 2 boligområder BKS 3) snødeponi o_BAS1 4) grønnstruktur o_GF 5) vegareal b) Hensikten med felles plankrav er å gi fleksibilitet ved planlegging av BKB22 og sikre godt samspill mellom ny og eksisterende bebyggelse.	
7.3.2 H810-2 a) Sonen inneholder fremtidig utbyggingsområde BKB31 og snødeponi o_BAS4. b) Hensikten med felles plankrav er å avklare om snødeponiet skal beholdes eller flyttes og tilpasse arealbruk ift. dette.	

7.4 Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde (H910)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) I vedlegg 1 framkommer det hvilke planer som skal fortsette å gjelde etter at områdereguleringen er vedtatt, samt hvilke planer som oppheves.	*Sonen brukes der gjeldende reguleringsplan skal fortsette å gjelde uten endringer. Slike områder fremkommer på plankartet som hvite flater med hensynssoneskravur. Jf plankartets tittelfelt. Aktuelt plannavn og plan-ID er angitt på plankartet.*

8. Bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelsesområder (#1-4)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
8.1.1 Gangforbindelse (#1) a) Gangforbindelsen mellom Sjøgata og Storgata skal være allment tilgjengelig og holdes åpen.	
8.1.2 Gangareal under tak (#2) a) Gangareal under tak skal være allment tilgjengelig og holdes åpent.	
8.1.3 Sjøvannsledning (#3) a) Innenfor bestemmelsesområdet tillates det lagt sjøvannsledning på sjøbunnen tilknyttet sjøvannsbasert varmepumpe som skal forsyne fjernvarmesentralen med sjøvann til oppvarming.	***Plassering og avmerking*** *Sjøvannsledning plasseres etter samtykke fra Havnemyndighetene. Sjøvannsledningen skal avmerkes på Kystverkets kart.*
8.1.4 Fiberkabler (#4) a) Utfyllingen i sjø må foretas på en slik måte at det ikke forvoldes skade av noe slag på fiberkablene. b) Det skal sikres at kablene på sjøbunnen ikke kommer til skade som følge av skipstrafikk i tilknytning til o_SK.	***Eierforhold*** *Det er til sammen 4 kabler i området som eies av Hammerfest energi, Telenor og Ishavslink.*

9. Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal gjelde/oppheves

Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde er vist på plankartet med egen hensynssoneskravur, og plannavn plan-ID. Under skravur er det hvit bakgrunn. Tillatt arealbruk framkommer i reguleringsplanen som gjelder for det aktuelle området.

Reguleringsplaner som skal fortsette å gjelde eller oppheves, er listet opp i tabellen under.

Plan-ID	Plannavn	Vedtaks-dato	Fortsetter å gjelde	Oppheves
20020008	Bebyggelsesplan for Nedre Molla 2-4	10.07.02		X
20140005	Detaljregulering for RV 94 Jansvannet - Fuglenes (Inngår bare delvis i planområdet).	12.11.15	X	
20040005	Bebyggelsesplan for Strandgata 52-62	04.05.05		X
20080006	Reguleringsplan for Findusområdet-Strandparken	18.06.09	X	
20070004	Reguleringsplan for Parkeringsareal Batteriet	08.11.07		X
20120001	Detaljregulering for Hammerfest Fjernvarmesentral	14.11.13		X
20130001	Detaljregulering for Batteriet/Kirkeparken (pleie- og omsorgssenter)	20.06.13	X	
20040006	Reguleringsplan for Midtre del av felt S.B.10 i Salsiden	19.02.04		X
20030007	Reguleringsplan for Østre del av felt S.B.10 Salsiden	19.06.03		X
20030006	Reguleringsplan for Hammerfest sentrum	04.09.2003	Delvis	Delvis

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/1428/83
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 15:09

Avskrift av vedlegg til dagbok nr 1428 1961
Hammerfest Sorenskriverembete

Naboerklæring.

Undertegnede, eier av Skippergata 42, gir hermed tillatelse til eieren av Skippergata 40 å føre opp tilbygg i nabogrense. Denne erklæring tinglyses som heftelse på Skippergata 42, matr. nr. 1253.

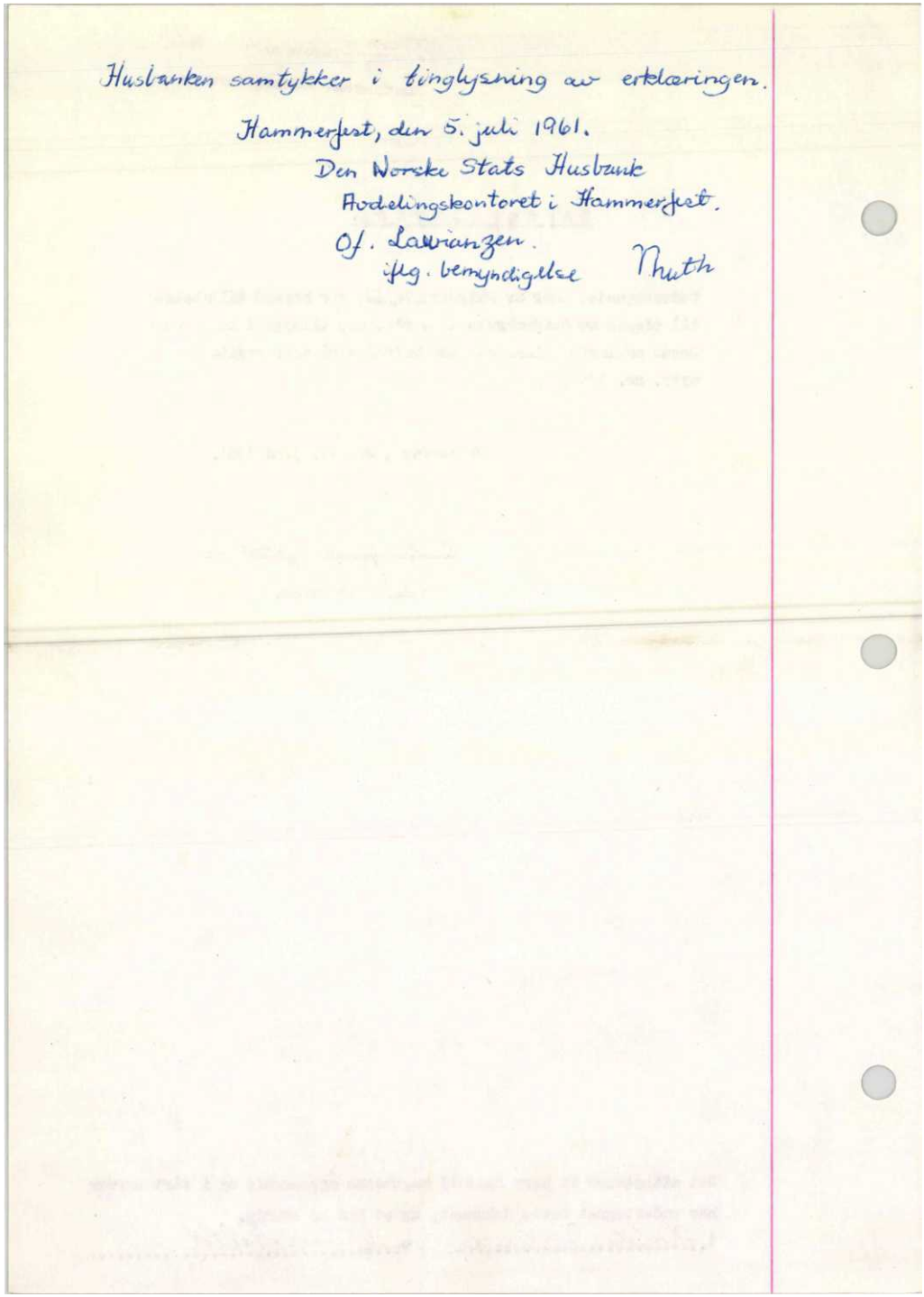
Hammerfest, den 13. juni 1961.

Reidulf Magnussen

Reidulf Magnussen.

Det attesteres at herr Reidulf Magnussen egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet dette dokument, og at han er myndig.

1. Hallvis Johnsen 2. Odin Fuld



Husbanken samtykker i tinglysning av erklæringen.

Hammerfest, den 5. juli 1961.

Den Norske Stats Husbank
Avdelingskontoret i Hammerfest.
Of. Lauvranzen.
ifg. bemyndigelse Thuth

SKIPPERGATA 42

Nabolaget Molla/Elvetun/Vegen vestre - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Helsestasjon Linje 30, 31, 32, 33, 34, 258	**2 min** 0.2 km
Hammerfest lufthavn	**4 min**
Alta lufthavn	**1 t 52 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	**15 min** 1.2 km
Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	**3 min** 1.9 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**9 min** 0.7 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**3 min** 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

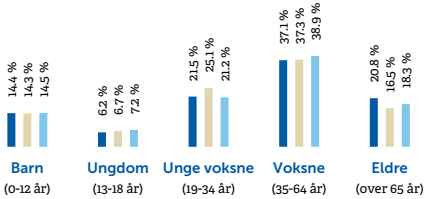
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Molla/Elvetun/Vegen vestr...	862	467
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år) 77 barn	**2 min** 0.1 km
Tyven barnehage (1-5 år) 54 barn	**18 min** 1.5 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	**4 min** 2.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	**2 min** 0.2 km
Coop Prix Strandgata Hammerfest Post i butikk, PostNord	**7 min** 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 77/100

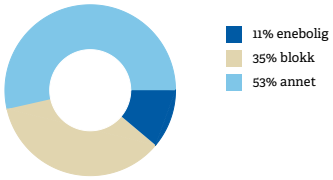
STØYNIVÅET

Lite støynivå 73/100

SPORT

Breilia skole Aktivitetshall	**9 min** 0.7 km
Hammerfest stadion Fotball, friidrett	**13 min** 1 km
Feel24 Hammerfest	**1 min**
Gym1 Hammerfest	**12 min**

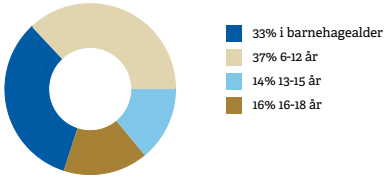
BOLIGMASSE



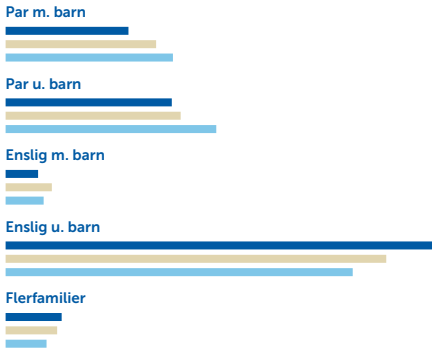
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**10 min**
Apotek 1 Hammerfest	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

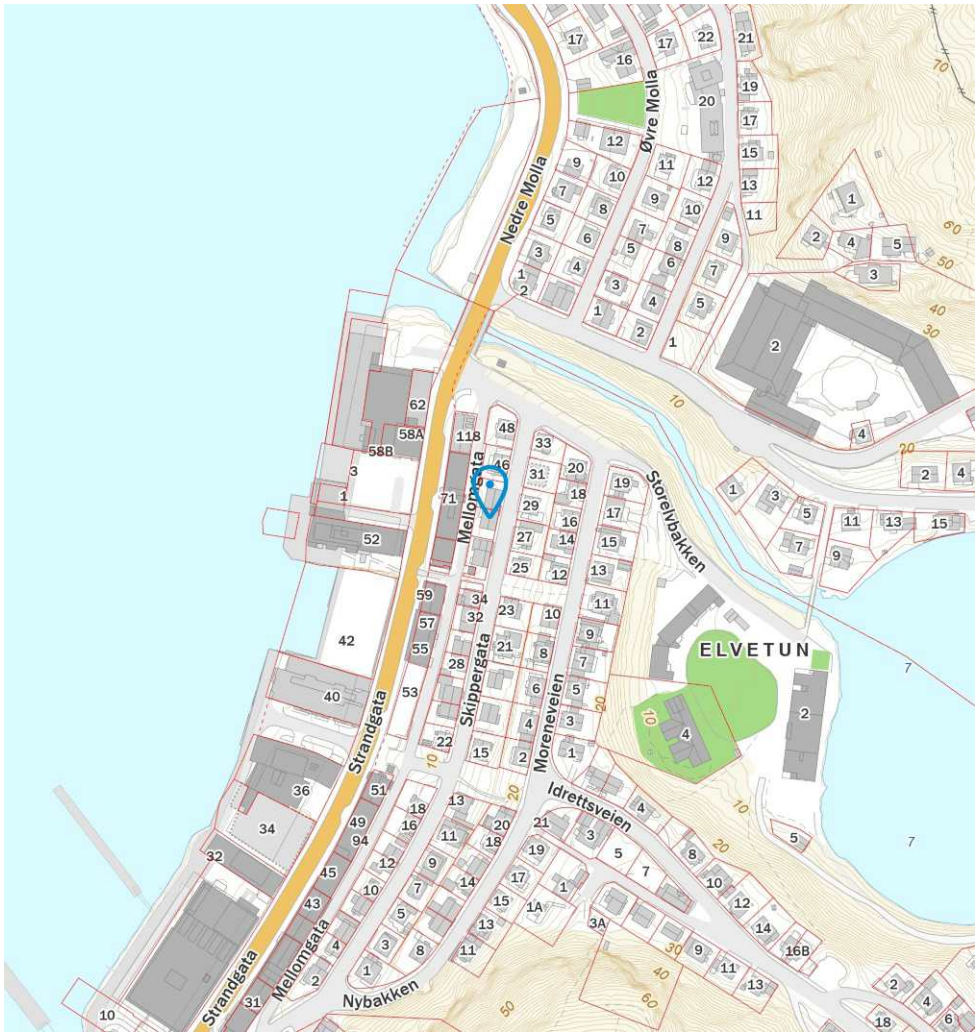


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260016 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Skippergata 42, 9603 Hammerfest.
Gnr. 24, Bnr. 207, Snr. 2, Hammerfest kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 4260016
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.03.2026

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no