

Velkommen til

Fjellgata 19, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fjellgata 19
9603 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-

Boligtype	Horisontaldelt tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	1948
BRA/BRA-i	243 / 221 m²
Soverom	4

Energimerke 

Eiendomsmegler 1 presenterer Fjellgata 19

Frittliggende horisontaldelt tomannsbolig med tilbygget carport på Molla i Hammerfest, med attraktiv beliggenhet. Boligen inneholder flere boenheter og det er gjort en del oppgraderinger inn- og utvendig. Boligen inneholder totalt 4 soverom, 2 stuer med lyse overflater, samt dusj/wc/vaskerom og kjøkken i hver etasje. I tillegg medfølger det flere boder med god lagrings- og oppbevaringsmuligheter. Det er parkeringsmuligheter i carport.

Boligen ligger fint til i utkanten av Hammerfest sentrum. Fra boligen er det korte avstander til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Nærområdet byr også på flotte turmuligheter.

Velkommen på visning!

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
Fjellgata 19, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 151, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 602 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 88 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 24 127,- pr. år 2024
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 221 m²
BRA - e: 16 m²
BRA - b: 6 m²
BRA totalt: 243 m²
TBA: 12 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
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Horisontaldelt tomannsbolig

Parkering
Parkering i carport og langs med Fjellgata, hvor man kan kjøpe beboerkort fra Hammerfest kommuneifølge selger.

Tomt
Tomtestørrelse er 298 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten bærer preg av manglende vedlikehold og framstår hovedsakelig som naturtomt. Sterkt skrånede terreng mot vest.

Byggeår
Tomannsbolig oppført i ca. 1948, ombygget i ca. 1967 og vinterhage oppført i ca. 2018 ifølge selger og kommunen.

Innhold
Loftsetasje
BRA-i 26 m²: Trappegang, loftstue og kott ute ved raft på begge sider.

1. etasje
BRA-i 70 m²: Vindfang felles og 1. og 2. etasje, gang, trapperom til kjeller, dusj/wc/vaskerom, to soverom, trapperom til 2. etasje, stue og kjøkken.

Underetasje
BRA-i 44 m²: Vindfang, dusj/wc/vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

2. etasje
BRA-i 70 m²: Trapperom, gang, bod, stue, kjøkken, to soverom og dusj/wc/vaskerom.

Kjelleretasje
BRA-i 11 m²: Trapperom og bod.

I tillegg medfølger det carport med BRA-i på ca. 16 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 2. etasje gjelder dette deler av fellesrom omgjort til kjøkken, deler av fellesrom og soverom omgjort til bad, samt deler av fellesrom og soverom omgjort til stue.

I 1. etasjen gjelder dette wc/toalett og deler av gang og bad omgjort til kjøkken, deler av soverom omgjort til bad, to soverom omgjort til stue, samt er det tilbygget en terrasse (søknadspliktig tiltak).

I kjelleretasjen gjelder dette deler av vaskerom omgjort til bad, koffertrom og grønnsaksrom omgjort til kjøkken (søknadspliktig tiltak), husholdningsrom omgjort til soverom (søknadspliktig tiltak) og sportsbod omgjort til stue (søknadspliktig tiltak).

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

Standard
Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Bygningsmassen har generelt eldre standard med en del oppgraderinger inn- og utvendig. Boligen bærer preg av en del manglende vedlikehold og ferdigstillelse.

Kjøkken, 1. etasje:
Nyere innredning fra ca. 2012 med en del bruksslitasje. Kjøkkenet har ventilator og komfyrvakt.

Kjøkken, 2. etasje:
Nyere innredning fra ca. 2012 med en del bruksslitasje. Kjøkkenet har ventilator og komfyrvakt.

Kjøkken, underetasje:
Nyere innredning fra ca. 2018 med en del bruksslitasje. Kjøkkenet har ventilator.

Dusj/wc/vaskerom, 1. etasje:
Bad restaurert i ca. 2012. Våtromsplater montert uten sokkellist, våtromsbelegg med hulkilløsning og opphøyd terskel ved dør. Lokalt fall mot sluk og deler av gulv med noe motfall mot gulvsluk. Vinylbelegg klemt i sluk. Elektrisk avtrekksvifte.

Dusj/wc/vaskerom, 2. etasje:
Bad restaurert i ca. 2012. Våtromsplater montert uten sokkellist. Våtromsbelegg med hulkilløsning og opphøyd terskel ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt, men har opphøyd utførelse ved terskel. Vinylbelegg klemt i sluk.

Dusj/wc/vaskerom, underetasje:
Fliser på gulv.

Innvendige overflater:
I loftsetasjen er det tak av malte plater og plater. Vegger har malt strie. Gulv har klikkvinyl. I 1. etasje er overflater av har malte plater, vegger har malt panel og malt strie. Gulv har laminat og vinylbelegg. Underetasje har malte plater, laminat, vinylbelegg og betong. Boligen har malte tretrapper, samt formpressede nyere dører på loft, eller malte og ubehandlet furu speildører, samt teak dør med glass.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Trebjelkelag i etasjeskille. Betongavrettet puss på grunn uisolert og uten fuktsperresjikt som var vanlig for byggeåret. Betong mot grunn med noe tilfarergulv.

Pipe og ildsted:
Pipe murt opp i tegl som er pusset og malt. Det er ikke montert peis/kubbebrennere i noen av etasjene. Kubbebrenner montert i vinterhage må ikke brukes før den er forsvarlig montert.

Vannledninger:
Det er en del forskjellig røropplegg gjennom etasjene som består av kobberrør, kobberrør plastbelagt og noe forkrommet rør på våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon på skjult sanitært ledningsnett. I oppvaskbenk kjøkken registreres det manglende tettemuffe på avsluttende transportrør.

Avløpsrør:
Avløpsrør innvendig i boligen er skiftet til plast.

Ventilasjon:
Ventilering i form av ventiler i yttervegger.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank er antatt montert i kjeller, men på grunn av mye lagret løsøre er de ikke kontrollert.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk skap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Røykvarslere og brannslokkingsapparat i henhold til dagens krav.

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

TG2 – Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur, det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, vindsperre bak kledning er ikke klemt med klemlekter og det er ikke montert musebånd.
- Takkonstruksjon: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen og hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er usikkert hvilken type undertak som er montert over taktro, det registreres en del fuktskjolder i kott på gulvbord og taktro som antas å være eldre og grunnet mye lagret løsøre på kottene er de ikke tilstrekkelig inspisert.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke, det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer og flere vinduer har værslitte og noe råteskadet trevirke i omramminger/belistning utvendig.
- Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje, aldersmessig vurdering, det registreres ikke noe grunnmursplast på mur på eksisterende boligen og det mangler klemlist på grunnmurspapp på carport.
- Vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 – Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell innenfor en lengde på to meter som ikke er i henhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtregning i kjellergulv og kjellermur. Selger har ikke akseptert hulltaking i innfôret trevegg i underetasje. Det ble ikke registrert råteskader, men på grunn av forhøyet fuktnivåer som ble målt anbefales det og følge med over tid.
- Trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet og rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører, enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- 1. etasje, dusj/wc/vaskerom: Heksesot/støvkondens på overflate, plater er montert uten sokkellist, plater bak dusjkabinett må rengjøres og kontrolleres for eventuelle fuktskader i nedkant, det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, rørgjennomføring i nedre del av plate og belegg er ikke etter forskrifter, sluk ligger under dusjkabinett og har begrenset tilkomst, sluk er dårlig rengjort over tid og våtrommet mangler tilluftsventilering.
- 2. etasje, dusj/wc/vaskerom: Heksesot/støvkondens på overflate, plater er montert uten sokkellist, plater bak dusjkabinett må rengjøres og kontrolleres for eventuelle fuktskader i nedkant, det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk og våtrommet mangler tilluftsventilering,
- Kjøkken, 1. etasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkken, underetasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkken, 2. etasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Elektrisk anlegg: Manglende dokumentasjon og det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

TG3 – Utvendig:
- Taktekking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen, aldersmessig vurdering på taktekking og undertak, og det foreligger ingen dokumentasjon på eksisterende undertak. Stedvis registreres det at innfesting har løsnet fra underliggende lekter, i fra raftekott registreres det lekkasje rundt gjennomføring for avlufting, taktekking over inngangspartiene vurderes som ikke fagmessig utført og kan føre til skader i konstruksjonen. På befaring den 11.02.2025 ble det observert lekkasje i himling og vegg i inngangsparti til hybelleilighet i underetasje som følge av feil utførelse på takpappen.
- 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 og det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Noe mindre skade på nedløp ved inngangsparti til 1. etasje, nedløp mangler fra avrenning på terrasse og nedløpsrør er avsluttet over terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur.
- Trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, det er ikke montert rekkverk, rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper, konstruksjonene har skjevheter og det er skade i trinn.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

TG3 – Innvendig:
- Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten, ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet, pipevanger er kledd med stein rundt pipe i underetasje i stue og kubbebrenner montert i vinterhage må ikke brukes før den er forsvarlig montert.
- Underetasje, dusj/wc/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Branntekniske forhold: Ukjent om røykvarslere og brannslokningsapparat har oppnådd sin levetid, eventuelt har skader.

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. 30: Bolig har leilighet med 2 soverom i 1. etasje som leies ut og hybel i kjeller med 1 soverom.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Stål/aluminiumsplater på hovedtaket, tak over inngangsparti er tekket med papp og tak over inngangsparti til underetasjen er tekket med papp. Takrenner, nedløp og beslag i stål. Plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår.

Veggkonstruksjon:
Underetasje er oppført i betong som er pusset utvendig, innvendig hovedsakelig utlektet og kledd. Over underetasje er det bindingsverkskonstruksjon. Bordkledning og vindsperre montert nytt i ca. 2013 over eksisterende kledning.

Vinduer:
Vinduer med 3-lags isolerglass og furu karm i hvit fabrikkmalt utførelse.

Dører:
Ytterdører med furu karm, samt isolert dørblad i hvit fabrikkmalt utførelse, balkongdør til vinterhage og skyvedør til vinterhage. Dørene er skiftet, men det foreligger ikke opplysninger når det er utført.

Balkonger/terrasser:
Altan i impregnerte materialer, oppgradert i ca. 2018.

Trapper:
Trapp i strekkmetall.

Grunnmur og fundamenter:
Antatte fjell og løsmasser. Ukjent om det har vært oppgradering på drenering. Antatt stripefundamenter under grunnmur.

Carport:
Gulv er grovstøpt betong og vegger oppført i bindingsverk over leca ringmur med utvendig liggende kledning. Ingen lufting mellom panel og mur. Tak av sperrer, taktro og papp. Papp er ikke fagmessig utført, spikret med oppbrett på utsiden av kledningen på boligen. Carport satt opp av forskjellige typer bindingsverk og utførelsen anses som ikke fagmessig utført. En del gjenstående arbeid inn- og utvendig. Bæring av takkonstruksjon er kraftig underdimensjonert og kan bryte sammen med store snølaster.

Beliggenhet
Frittliggende horisontaldelt tomannsbolig med tilbygget carport på Molla i Hammerfest, med attraktiv beliggenhet. Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde i utkanten av Hammerfest sentrum, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, treningssenter, kino og bibliotek m.m. Nærhet til flotte tur- og friluftsområder, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer- og vinterstid. Hammerfest har ett rikt kulturliv med bl.a. Arktisk kultursenter som ligger ca. 5-10 minutters gange fra boligen til Hammerfest sentrum, Gjenreisningsmuseet for Finnmark og Nord Troms og Isbjørnklubben.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger innflyttningstillatelse for boligen datert 27.08.1949, med tilhørende tegninger datert 05.01.1949. Det foreligger i midlertid ingen ferdigattest i kommunens arkiver.

Boligen er oppført i ca. 1949, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjent søknad ombygging datert 10.05.1967. Det foreligger i midlertid ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vinterhage og carport er oppført i ca. 2018. Det foreligger ingen tegninger, søknad, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket i kommunens arkiver. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av

overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med elektrisitet.

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
Ifølge matrikkel er det to bruksenheter i boligen som er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Det er etablert en utleieenhet i kjelleretasjen. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at bruksendring vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet som er i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko.

Radon
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 konsentrert småhusbebyggelse i eldre reguleringsplan for Hammerfest sentrum med plan-ID 20030006, datert 04.09.2003. Ifølge kommuneplanens arealdel for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 med plan-ID 2013002, datert 19.06.204, skal reguleringsplan fortsatt glede, samt avsatt til sentrumsformål.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred.

Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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 923 126,- for 2022
Sekundærverdi kr 3 507 880,-.

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
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 eindommen. 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
Mohammed Mohialdeen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 855
Dato: 24.03.1954
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 3230
Dato: 09.12.1965
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 1 490,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (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.

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 02-12-2024 av Jack-Einar Duurhuus i Duurhuus Bygg og Takst Tjenester.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 02.12.2024
Selgers egenerklæring, datert 04.12.2024
Energiattest, datert 27.06.2017
Bygningstegninger, datert 05.01.1949
Innflyttningstillatelse datert, 27.08.1949
Godkjent søknad ombygging, datert 10.05.1967
Matrikkelrapport, datert
Målebrev, datert 22.10.1951
Grunnkart, datert 28.10.2024
Kommuneplan, datert 28.10.2024
Reguleringsplan, datert 28.10.2024
Reguleringsbestemmelser, datert 04.09.2003
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Verdivurdering

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

Oppdragsansvarlig
Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 905 11 486
Epost: egil.haugen@em1nn.no

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









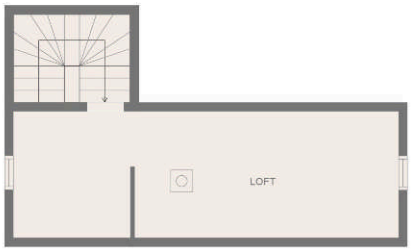




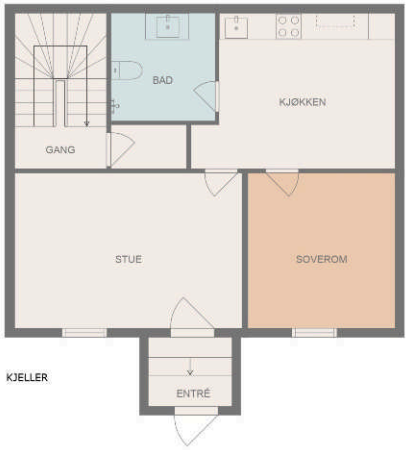
Plantegning



2. ETASJE



3. ETASJE



KJELLER



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

Horisontaldelt tomannsbolig

Carport

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST

HAMMERFEST kommune

gnr. 23, bnr. 151

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 11.02.2025 **Rapportdato:** 12.02.2025 **Oppdragsnr.:** 19009-1117 **Referansenummer:** QR5476

Autorisert foretak: Duurhuus Taksttjenester **Sertifisert Takstingeniør:** Jack-Einar Duurhuus **Vår ref:** Jack-Einar Duurhuus

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Duurhuus Taksttjenester

Rapportansvarlig

Jack-Einar Duurhuus
Uavhengig Takstingeniør
duurhuustaksttjenester@gmail.com
981 34 191

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Standarden bærer preg av noe slitasje på en del av overflater, noe slitasje og en del manglende vedlikehold slik at det må påberegnes en del kostnader for å få boligen opp til dagens standard og bokvalitet.
Våtrommene i 1 og 2 etasje er pusset opp de senere år, men det foreligger ikke noen dokumentasjon på utførelsen eller hvilket firma som har utført arbeidene.

Det registreres en del feil og mangler på dårlig utført arbeid inn- og utvendig.

Horisontaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Stål/aluminiumsplater på hovedtaket. Besiktiget fra bakken.
Tak over inngangsparti er tekket med papp. Besiktiget fra vindu på loft.
Tak over inngangsparti til underetasjen er tekket med papp.
Besiktiget fra vindu i 1 etg..
Takrenner, nedløp og beslag i stål.
U-etg. er oppført i betong som er pusset utvendig. Innvendig hovedsakelig utlektet og kledd.
over u-etg. er det bindingsverk konstruksjon.

Bordkledning montert nytt en gang mellom 2010 og 2017 utpå eksisterende kledning.

Plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår.
Vinduer med 3-lags isolerglass og furu karm i hvit fabrikkmalt utførelse.

Ytterdører med furu karm, samt isolert dørblad i hvit fabrikkmalt utførelse. Dørene er skiftet, men det foreligger ikke opplysninger når det er utført.
Altan i impregnerte materialer.
Oppgradert i 2018 av eier.
Trapp i strekkmetall.

INNVENDIG Gå til side

Loft har følgende: Tak malte halvhåre plater og plater. Vegger har malt strie. Gulv har klikkvinyl.
1 etasje har følgende: har malte plater, Vegger har malt panel og malt strie. Gulv har laminat og vinylbelegg.
U-etg. har følgende: Malte plater, laminat, vinylbelegg og betong.
Trebjelkelag i etasjeskille.
Betongavrettet puss på grunn uisolert samt uten fuktsperreskikt som var vanlig for byggeåret.
Betong mot grunn med noe tilfarergulv.
Det foreligger ikke opplysninger om oppbyggingen av gulvet etter ombygging til leilighet.

Det foreligger ikke målerapport.
Pipe murt opp i tegl som er pusset og malt. Det er ikke montert peis/kubbebrennere i noen av etasjene.

Kubbebrenner montert i vinterhage må ikke brukes før den er forsvarlig montert.

Det registreres fukt målt med protimeter i gulv og nedre del av vegg på dusj/wc/vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen erfaringsmessig over tid kan få råteskader.
Malte tretrapper. Liten frihøyde på trapp til loft. Noe knirk i trappene. Trapp til kjeller har mye slitasje og manglende rekkverk.
Forpressa nyere dører på loft. Eller malte og ubh. furu speildører.
Teak dør med glass.

VÅTROM Gå til side

Dusj/wc/vaskerom
I følge tidligere rapport er våtrommet restaurert i 2012
Våtromsplater montert uten sokkellist.
Våtromsbelegg med hulkilløsning og opphøyd terskel ved dør.

Lokalt fall mot sluk. Deler av gulv med noe motfall mot gulvsluk.
Vinylbelegg klemt i sluk.
Benke skap med heldekkende porselen vask, høyskap, dusjkabinett og toalett. Innredning med sorte fronter.
Til luft mangler under dør.
Hulltaking ikke foretatt da eier ikke ønsker hulltaking.

Dusj/wc/vaskerom
Det foreligger ikke noen dokumentasjon på våtrommet.
Hulltaking ikke foretatt da eier ikke ønsker hulltaking.

Dusj/wc/vaskerom
I følge tidligere rapport er våtrommet restaurert i 2012
Våtromsplater montert uten sokkellist.
Våtromsbelegg med hulkilløsning og opphøyd terskel ved dør.

Gulvet er tilnærmet flatt, men har opphøyd utførelse ved terskel.
Vinylbelegg klemt i sluk.
Benke skap med heldekkende porselen vask, høyskap, dusjkabinett og toalett. Innredning med sorte fronter.
Til luft mangler under dør.
Hulltaking ikke foretatt da eier ikke ønsker hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Nyere innredning med en del bruks slitasje.
Avtrekk fungerer som tenkt.
Nyere innredning med en del bruks slitasje.
Fungerer som tiltenkt.
Nyere innredning med en del bruks slitasje.
Fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er en del forskjellig røropplegg gjennom etasjene som består av kobberrør, kobberrør plastbelagt og noe forkrommet rør på våtrom.
Det foreligger ingen dokumentasjon på skjult sanitært ledningnett I oppvaskbenk kjøkken registreres det manglende tettemuffe på avsluttende transportrør.
Avløpsrør innvendig i boligen er skiftet til plast. Utvendig fra boligen og ut til kommunal ledning er det ikke kjennskap til hvilke rør. Det foreligger ikke opplysninger om utskifting av rør så det antas å være gamle keramikk rør.
Ventilering i form av ventiler i yttervegger.

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

VVB er antatt størrelse pr. boenhet. Antar at VVB er montert i kjeller, men på grunn av mye lagret løsøre er de ikke kontrollert og mulig det skal være annen TG enn TG1
El skap med automatsikringer. Alder ukjent.
Det registreres manglede røykvarslere og brann slukkere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antatte fjell og løsmasser.
Ukjent om det har vært oppgradering på drenering. Foreligger ingen dokumentasjon.
Antatt stripefundamenter under grunnmur.
Hovedsakelig flatt mot gate og sterkt hellende på sider og i bakside av boligen.
Det er ikke kjent eller opplyst om vann- og avløpsledninger er skiftet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	243 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	243 m²
Totalpris	3 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Horisontaldelt tomannsbolig

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

Rominndeling stemmer ikke med dagens bruk.

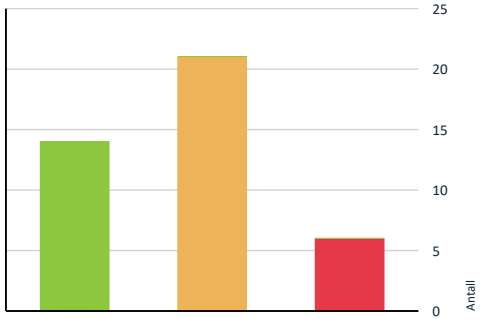
Carport

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremvist bygge meldte tegninger eller ferdigattest på carporten.

Sammendrag av boligens tilstand

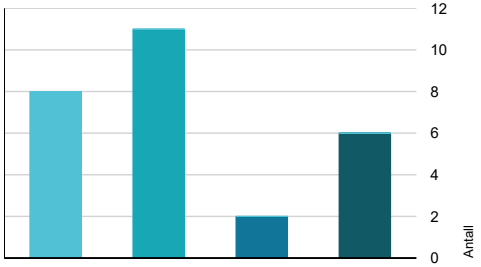
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens ansvar i forbindelse med opplysninger i denne tilstandsrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha avvik fra normal tilstand (mangler og skader) som tilstandsrapporten ikke har avdekket på grunn av utilgjengelig adkomst. Eventuelle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder.

Normal slitasje og skader som er synlig for enhver på befaring vil ikke være vektlagt. Byggeforskrifter har ikke tilbakevirkende kraft. Dette har betydning for takbelastning hvor tidligere regler hadde lavere kp/m2 som dimensjonerende snøbelastning. Dagens krav er inntil videre tilnærmet vesentlig større. Tilsvarende gjelder våtrom og bad/dusj i særdeleshet hvor utførelse vil følge tidligere anvisninger og godkjennelse fra oppføringsdato og ikke dagens krav. jfr våtromsnormen. Generell slitasje fra normal bruk over tid som er synlig for enhver kan ikke regnes å være anført/spesifisert som eget punkt på de respektive overflater.

Beskrivelse av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden, dette kan inneholde feil og forbehold tas derfor.

Alle areal er oppmålt på stede mot innvendig del av yttervegger.

Før dokumentet tas i bruk må det leses nøye igjennom av rekvirenten. Skulle det være feil- og eller mangler må disse rettes opp før dokumentet tas i bruk.

Oppsummering av avvik

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

Horisontaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Dusj/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Dusj/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Dusj/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Dusj/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Dusj/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Dusj/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Dusj/wc/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > U-etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Antatt ut fra datostemplet tegninger.

Anvendelse
Bolig m/ leilighet og hybel.

Standard
Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Bygningsmassen har generelt eldre standard med en del oppgraderinger inn- og utvendig.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av en del manglende vedlikehold og ferdigstillelse. Det registreres en del ikke fag-messig utført arbeid på bygningen.

Tilbygg / modernisering

2018	Vinterhage	Antatt.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Stål/aluminiumsplater på hovedtaket. Besiktiget fra bakken.
Tak over inngangsparti er tekket med papp. Besiktiget fra vindu på loft.
Tak over inngangsparti til underetasjen er tekket med papp. Besiktiget fra vindu i 1 etg..

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det foreligger ingen dokumentasjon på eksisterende undertak.
Erfaringsmessig viser
det seg at taktekke med elde undertak over tid kan skjule skade i konstruksjonene/taktro. Stedvis registreres det at
innfesting har løsnet fra underliggende lekter. I fra raftekott registreres det lekkasje rundt gjennomføring for avlufting.

Taktekking over inngangspartiene vurderes som ikke fagmessig utført og kan føre til skader i konstruksjonen. På befaring den 11.02.2025 ble det observert lekkasje i himling og vegg i inngangsparti til hybelleilighet i u-etg. som følge av feil utførelse på takpappen.

Konsekvens/tiltak
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utskifting og utbedringer må påberegnes for å unngå ytterligere følgeskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde viser hovedtak.



Bilde viser tak over inngangsparti til u-etg..

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser tak over inngangsparti til u-etg.



Bilde viser manglende feieplattform og snøfangere.



Bilde viser tak over inngangsparti til 1 og 2 etg..



Bilde viser takrenne og manglende nedløp til u-etg..

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i 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, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenner og nedløp i stål. Noe mindre skade på nedløp ved inngangsparti til 1 etasje. Nedløp mangler fra avrenning på terrasse. Nedløpsrør er avsluttet over terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Plattform for feier må monteres.

Det er ikke montert feieplattform.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

U-etg. er oppført i betong som er pusset utvendig. Innvendig hovedsakelig utlektet og kledd.
over u-etg. er det bindingsverk konstruksjon.

Bordkledning montert nytt en gang mellom 2010 og 2017 utpå eksisterende kledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Vindsperre bak kledning er ikke klemt med klemlekter. Det er ikke montert musebånd.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales at vindsperre festes med klemlekter og musebånd monteres. Kan utføres ved å løsne nederste panel bord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bilde viser fasade mot sør og vest.



Bilde viser fasade mot vest.



Bilde viser fasade mot øst.



Bilde viser fasade mot øst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er usikkert hvilken type undertak som er montert over taktro som har stor betydning for oppbyggingen av isolert konstruksjon på loft som mangler dokumentasjon. Gjennomføringer bør utbedres. Det registreres en del fuktskjoller i kott på gulvbord og taktro som antas å være eldre. Grunnet mye lagret løsøre på kottene er de ikke tilstrekkelig inspisert. Det anbefales ytterligere undersøkelse når kottene er tømt for løsøre.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Gjennomføring av luftekanaler i tak må utbedres. Gjenbygget isolert konstruksjon må kontrolleres og utbedres. Fukt og råteskadet taktro bør utbedres for å forhindre større skader i konstruksjon og taktro.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser lagret løsøre på kott.



Bilde viser lagret løsøre på kott.

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser lagret løsøre på kott.



Bilde viser lagret løsøre på kott.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass og furu karm i hvit fabrikkmalt utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Vindu på soverom i 1 etg. lar seg ikke åpne. Flere vinduer har værslitte og noe råteskadet trevirke i omramminger/belistning utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer må generelt justeres og smøres. Råteskadet belistning/omramming må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser råteskadet omramming/belistning.



Bilde viser vindu som ikke kan åpnes..



Bilde viser råteskadet omramming/belistning.



Bilde viser råteskadet omramming/belistning.

TG 1 Dører

Ytterdører med furu karm, samt isolert dørblad i hvit fabrikkmalt utførelse. Dørene er skiftet, men det foreligger ikke opplysninger når det er utført.

Tilstandsrapport



Bilde viser dør til 1 og 2 etg..



Bilde viser skyvedør til vinterhagen.



Bilde viser balkongdør til vinterhagen.



Bilde viser dør til u-etg..

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i impregnerte materialer.
Oppgradert i 2018 av eier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Bilde viser altan utenfor vinterhagen.



Bilde viser fundamentering av terrassen. Søyler kan være underdimensjonert med tanke på snø belastning.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i strekkmetall.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverk mangler på en side.

Trapp har avvik og skade i trinn.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Rekkverk må monteres og skade i trinn bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser utvendig trapp.



Bilde viser manglende rekkverk.



Bilde viser skadet trinn.



Bilde viser gammel betong trapp under strekkmetall trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Loft har følgende: Tak malte halvhåre plater og plater. Vegger har malt strie. Gulv har klikkvinyl.
1 etasje har følgende: har malte plater, Vegger har malt panel og malt strie. Gulv har laminat og vinylbelegg.
U-etg. har følgende: Malte plater, laminat, vinylbelegg og betong.



Bilde viser overflate på vegger og tak på loft.



Bilde viser overflate på vegger og taki 1 etg..



Bilde viser overflate på vegger og tak i 2 etg..

Tilstandsrapport



Bilde viser overflate på vegger og tak i u-etg..

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag i etasjeskille.
Betongavrettet puss på grunn uisolert samt uten fuktsperreskikt som var vanlig for byggeåret.
Betong mot grunn med noe tilfaregulv.
Det foreligger ikke opplysninger om oppbyggingen av gulvet etter ombygging til leilighet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken til høydeforskjell er nok fra byggetiden med noe setninger opp gjennom årene.

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 registreres at det er lytt mellom boenhetene, luft og trinnlyd.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ikke utført radonmålinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Radonmåling må foretas over to måneder, fortrinnsvis i vinterhalvåret (midten av oktober til midten av april) og måling kan enten foretas med sporfilm eller elektronisk apparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Pipe murt opp i tegl som er pusset og malt. Det er ikke montert peis/kubbebrennere i noen av etasjene.

Kubbebrenner montert i vinterhage må ikke brukes før den er forsvarlig montert.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Pipevanger er kledd med stein rundt pipe i u-etg. i stue.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kubbebrenner montert i vinterhage må ikke brukes før den er forsvarlig montert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser kubebrenner montert i vinterhage. OBS!!!! Må ikke fyres i før den er forsvarlig montert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det registreres fukt målt med protimeter i gulv og nedre del av vegg på dusj/wc/vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at konstruksjonen erfaringsmessig over tid kan få råteskader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.

Det ble ikke registrert råteskader. På grunn av forhøyet fuktnivåer som ble målt anbefales det og følge med over tid.

Konsekvens/tiltak
• Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales tiltak for å stoppe fukt inntrenging gjennom vegg. Her må utvendig drenering påregnes utbedret.

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser lagring av løsøre i kjeller slik at det ikke er mulig å foreta fuktmålinger på gulv og vegg.



Bilde viser lagring av løsøre i kjeller slik at det ikke er mulig å foreta fuktmålinger på gulv og vegg.



Bilde viser lagring av løsøre i kjeller slik at det ikke er mulig å foreta fuktmålinger på gulv og vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Malte tretrapper. Liten frihøyde på trapp til loft. Noe knirk i trappene.
Trapp til kjeller har mye slitasje og
manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Ved oppgradering/restaurering anbefales det å lukke avviket i rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Ved oppgradering/restaurering anbefales det å lukke avviket i rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser trapp til loft.



Bilde viser trapp til kjeller.



Bilde viser trapp til kjeller.

Tilstandsrapport



Trapp til 2 etg..

TG 2 Innvendige dører

Forpressa nyere dører på loft. Eller malte og ubh. furu speildører. Teak dør med glass.

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

Noen dører bærer preg av slitasje.
Noen dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.

Justeringer av dører bør utføres for å unngå unødvendig slitasje på dørblad/karm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser dør i 2 etg.



Bilde viser dør til 2 etg.



Bilde viser dør til bad i u-etg..



Bilde viser dør til dusj/wc/vaskerom i 1 etg.

VÅTROM

ETASJE 1 > DUSJ/WC/VASKEROM

Generell

I følge tidligere rapport er våtrommet restaurert i 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bilde viser dusj/wc/vaskerom i 1 etg.

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser dusj/wc/vaskerom i 1 etg.



Bilde viser dusj/wc/vaskerom i 1 etg.



Bilde viser dusj/wc/vaskerom i 1 etg.

ETASJE 1 > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater montert uten sokkellist.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Heksesot/støvkondens på overflate

Plater er montert uten sokkellist.
Plater bak dusjkabinett må rengjøres og kontrolleres for eventuelle fuktskader i nedkant.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Rengjøring og kontroll for å unngå skader på plater og konstruksjon på lengere sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser overflater på himling og vegg.



Bilde viser overflater på himling og vegg.



Bilde viser vegg plater bak dusjkabinett.

ETASJE 1 > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg med hulkilløsning og opphøyd terskel ved dør.

Lokalt fall mot sluk. Deler av gulv med noe motfall mot gulvsluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Badet fungerer med dette avviket men vannsøl på gulv vil kunne bli liggende og ikke renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Det er i dag dusjkabinett slik at våtrommet fungerer med dette avviket.
Ved oppgradering av våtrommet bør fall til sluk opparbeides.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser forhøyning ved terskel.



Bilde viser fuktmåling ved dusjkabinett



Bilde viser gulv overflate.



Bilde viser gulv overflate bak/under dusjkabinett.

ETASJE 1 > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg klemt i sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rørgjennomføring i nedre del av plate og belegg er ikke etter forskrifter. Sluk ligger under dusjkabinett og har begrenset tilkomst. Sluk er dårlig rengjort over tid.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Dusjkabinett må flyttes for å få tilgang til rengjøring av sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser fuktmåling vend sluk.



Bilde viser dårlig rengjøring bak dusjkabinett. Mot fall til sluk.



Bilde viser fuktmåling foran dusjkabinett.

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser belegg klemt til sluk.

ETASJE 1 > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benke skap med heldekkende porselen vask, høyskap, dusjkabinett og toalett. Innredning med sorte fronter.



Bilde viser innredning og vaskemaskin/tørketrommel.



Bilde viser Dusjkabinett og toalett.

ETASJE 1 > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Til luft mangler under dør.

Vurdering av avvik:

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

Ikke spalte for til luft under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser el-avtrekksvifte.



Dør til dusj/wc/vaskerom mangler tilluft.

ETASJE 1 > DUSJ/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da eier ikke ønsker hulltaking.

U-ETG. > DUSJ/WC/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke noen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dusjkabinett og det registreres heller ikke noen fuktskader, men endret bruk "kan" føre til annen belastning av våtrommet.

TG 3 settes på grunn av at det ikke finnes dokumentasjon på utførelse og heller ikke eksakt årstall for utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer etter dagens bruk med dusjkabinett, men endret bruk "kan" føre til annen belastning av våtrommet. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse er det anbefalt og følge med om det skulle bli endret bruk av våtrommet.

TG 3 settes på grunn av at det ikke finnes dokumentasjon på utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde viser fliser på dusj/wc/vaskerom i u-etg..



Bilde viser fliser på dusj/wc/vaskerom i u-etg..



Bilde viser fliser på dusj/wc/vaskerom i u-etg..



Bilde viser vegg tak på dusj/wc/vaskerom i u-etg..

U-ETG. > DUSJ/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da eier ikke ønsker hulltaking.

ETASJE 2 > DUSJ/WC/VASKEROM

Generell

I følge tidligere rapport er våtrommet restaurert i 2012

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bilde viser vegg bak dusj/wc/vaskerom i 2 etg..



Bilde viser dusj/wc/vaskerom i 2 etg..

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser sluk på dusj/wc/vaskerom i 2 etg..



Bilde viser gulv på dusj/wc/vaskerom i 2 etg..

ETASJE 2 > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater montert uten sokkellist.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Heksesot/støvkondens på overflate

Plater er montert uten sokkellist.
Plater bak dusjkabinett må rengjøres og kontrolleres for eventuelle fuktskader i nedkant.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Rengjøring og kontroll for å unngå skader på plater og konstruksjon på lengere sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser vegg/gulv bak dusjkabinett



Bilde viser vegg bak dusjkabinett.

ETASJE 2 > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg med hulkilløsning og opphøyd terskel ved dør.

Gulvet er tilnærmet flatt, men har opphøyd utførelse ved terskel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

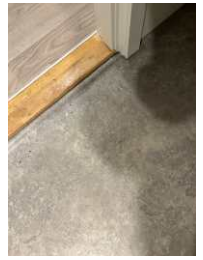
Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Badet fungerer med dette avviket men vannsøl på gulv vil kunne bli liggende og ikke renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det er i dag dusjkabinett slik at våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bilde viser belegg ved terskel.

ETASJE 2 > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg klemt i sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Bilde viser belegg klemt i sluk.



Bilde viser fuktmåling ved sluk.



Bilde viser fuktmåling ved toalett.

ETASJE 2 > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benke skap med heldekkende porselen vask, høyskap, dusjkabinett og toalett. Innredning med sorte fronter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bilde viser innredninger



Bilde viser innredninger.

ETASJE 2 > DUSJ/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Til luft mangler under dør.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Ikke spalte for til luft under dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Ikke spalte for til luft under dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 2 > DUSJ/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da eier ikke ønsker hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nyere innredning med en del bruks slitasje.

Vurdering av avvik:

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Innredningen har bruks slitasje utover normal bruk.

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

Deler av innredning må utbedres og noe må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser innredning



Bilde viser skader på innredningen.



Bilde viser skade på sokkel foran oppvaskmaskin.



Bilde viser skade på benkeplate.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer som tenkt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bilde viser ventilator og komfyrvakt.

U-ETG. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nyere innredning med en del bruks slitasje.

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

Innredningen har bruks slitasje utover normal bruk.

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

Deler av innredning må utbedres og noe må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bilde viser innredning og skade på benkeplate.



Bilde viser benkeskap.



Bilde viser benkeplate med skade.



Bilde viser innredning.

U-ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Bilde viser ventilator.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nyere innredning med en del bruks slitasje.

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

Innredningen har bruks slitasje utover normal bruk.

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

Deler av innredning må utbedres og noe må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser benkeskap med skade på skrogside



Bilde viser skuffer som er skjeve og må justeres.

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser innredning og skade på benkeplate.



Bilde viser skade på sokkelfront og løs plate under kjøleskap.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fungerer som tiltenkt.



Bilde viser ventilator og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er en del forskjellig røropplegg gjennom etasjene som består av kobberrør, kobberrør plastbelagt og noe forkrommet rør på våtrom. Det foreligger ingen dokumentasjon på skjult sanitært ledningnett I oppvaskbenk kjøkken registreres det manglende tettemuffe på avsluttende transportrør.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør innvendig i boligen er skiftet til plast. Utvendig fra boligen og ut til kommunal ledning er det ikke kjennskap til hvilke rør. Det foreligger ikke opplysninger om utskifting av rør så det antas å være gamle keramikk rør.

Årstall: 1948 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Ventilering i form av ventiler i yttervegger.



Bilde viser ventil som mangler ventil kappe.



Bilde viser ventiler som mangler ventil kappe og svanhalser uten bend bøyd nedover for å motstå nedbør til å trenge inn i ventiler

TG 1 Varmtvannstank

VVB er antatt størrelse pr. boenhet. Antar at VVB er montert i kjeller, men på grunn av mye lagret løsøre er de ikke kontrollert og mulig det skal være annen TG enn TG1

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El skap med automatsikringer. Alder ukjent.

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.
   1949 El-skap og mye av fordeler nett er skiftet i 1, 2 og u-etasje, men det foreligger ikke opplysninger om årstall. 2Loft og kjeller fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Generell kommentar

El tilhører annen faggruppe og er ikke vektlagt inspisert av undertegnede. For kontroll kontakt det stedlige el-tilsynet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser el-skap i 1 etg..



Bilde viser el-skap i 2 etg..



Bilde viser el-skap i u-etg..

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 3 Brannteknikse forhold

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

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

Det registreres manglede røykvarslere og brann slukkere.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatte fjell og løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent om det har vært oppgradering på drenering. Foreligger ingen dokumentasjon.

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

Det registreres ikke noe grunnmursplast på mur på eksisterende boligen. Tilbygget carport-del har grunnmurspapp. Det mangler klemmlist på grunnmurspapp på carport.

Konsekvens/tiltak

• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde viser plast mellom grunnmurplate og kedning på tilbygget v.f. for u-etg. Kledningen avsluttet nært terreng.



Bilde viser ingen synlig grunnmurs papp.



Bilde viser mye søppel på baksiden av inngangsparti. Ikke mulig og sjekke bakenforliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antatt stripefundamenter under grunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Hovedsakelig flatt mot gate og sterkt hellende på sider og i bakside av boligen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Sikringstiltak mot skred er utført av kommunen.
Drenering for bortledning av vann fra baksiden inn mot boligen bør utføres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tomt er å anse som naturtomt.

Justering av terreng rund boligen er å anbefale da det er innredet hybel i u-etg..

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde viser terreng inn mot boligen på baksiden.



Bilde viser terreng inn mot boligen på baksiden.



Bilde viser terreng inn mot boligen og carporten.

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Det er ikke kjent eller opplyst om vann- og avløpsledninger er skiftet.

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.

Det må forventes at vann og avløp ut til kommunal ledning må skiftes på sikt. Ingen tegn til svekkelse under befaring.

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 og følge med på vann og avløps ledninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Eget bruk. Parkering/lager

Byggeår

Kommentar
Ikke opplyst om byggeår.

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

Vedlikehold
Det registreres noe manglende vedlikehold og ferdigstillelse.

Beskrivelse
Gulv er grovstøpt betong.

Vegger oppført i bindingsverk over leca ringmur med utvendig liggende kledning. Ingen lufting mellom panel og mur.

Tak av sperrer, taktro og papp. Papp er ikke fagmessig utført, spikret med oppbrett på utsiden av kledningen på boligen.

Carport satt opp av forskjellige typer bindingsverk og utførelsen anses som ikke fagmessig utført. En del gjenstående arbeid inn- og utvendig.

Bæring av takkonstruksjon er kraftig underdimensjonert og kan bryte sammen med store snølaster.



Bilde viser carport.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

243 m²/237 m²

Horisontaldelt tomannsbolig: 6 Trapperom, Kott, Loftstue, Vindfang, 4 Stuer, 3 Bad/vaskerom, 5 Soverom, 3 Kjøkken, Gang, 2 Bod
Carport: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 700 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger flott til med gode solforhold. Adkomsten er god og eiendommen ligger i et populært område. Disse forholdene vurderes som attraktive.

Markedsprisen er satt ut fra hva undertegnede mener det er mulig å få for eiendommen i dagens marked med tanke på beliggenhet, størrelse, standard og etterspørsel av denne typen boliger.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjellgata 39 ,9603 HAMMERFEST 184 m² 1953 3 sov		4 890 000				**26 576**
2	Skippergata 13 ,9603 HAMMERFEST 146 m² 1954 0 sov	31-03-2022	2 790 000	**3 020 000**		3 020 000	**20 685**
3	Skippergata 24 ,9603 HAMMERFEST 199 m² 1955 4 sov	26-11-2023	3 750 000	**3 500 000**		3 500 000	**17 588**
4	Breilia 63 ,9603 HAMMERFEST 219 m² 1957 6 sov		3 600 000				**16 438**
5	Moreneveien 10 ,9603 HAMMERFEST 268 m² 1948 6 sov	08-07-2021	3 600 000	**3 860 000**		3 860 000	**14 403**
6	Moreneveien 5 ,9603 HAMMERFEST 216 m² 1949 4 sov	02-06-2024	2 900 000	**2 900 000**		2 900 000	**13 426**
7	Idrettsveien 1 ,9603 HAMMERFEST 239 m² 1959 4 sov	12-03-2024	3 450 000	**3 200 000**		3 200 000	**13 389**

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringer (antatt)	Kr.		14 000
Kommunale avgifter (antatt)	Kr.		24 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.		20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**58 000**

Teknisk verdi bygninger

Horisontaldelt tomannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 050 000
Sum teknisk verdi - Horisontaldelt tomannsbolig	Kr.		**3 300 000**
Carport			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**80 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 380 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

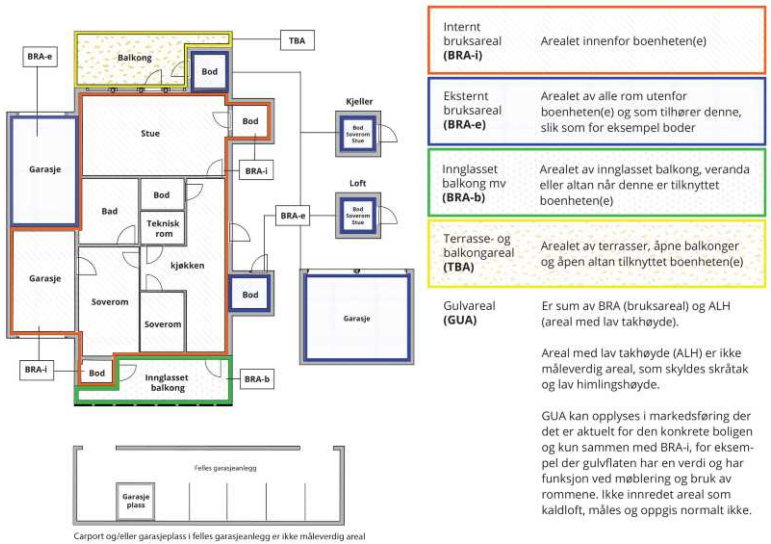
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Horisontaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	26			26	
Etasje 1	70		6	76	12
U-etg.	44			44	
Etasje 2	70			70	
Kjeller	11			11	
SUM	**221**		**6**		**12**
SUM BRA	**227**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trappegang, Loftstue, Kott ute ved raft på begge sider		
Etasje 1	Vindfang felles for 1 og 2 etg., Gang, Trapperom til kjeller., Dusj/wc/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Trapperom til 2 etg., Stue, Kjøkken		
U-etg.	Vindfang, Dusj/wc/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom		
Etasje 2	Trapperom, Gang, Bod, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Dusj/wc/vaskerom		
Kjeller	Trapperom, Bod		

Kommentar

BRA oppmålt på befaring.

Takhøyde kjeller fra 2060-2100 mm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke brannskille mellom etasjene.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: -Rømningsvei fra loftstue.
- Dagslysflate hybel i u-etg..
-Dagslysflate 1. etasje: Kjøkken.
-Dagslysflate 2. etasje: Kjøkken.
-Dagslysflate på loftstue.
-Takhøyde Kjeller og u-etg.: Alle rom under 2,2 meter. varierer fra 2060-2100 mm.

Carport

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	16			16	
SUM	**16**				
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt på befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist bygge meldte tegninger eller ferdigattest på carporten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Carporten er ikke kledd innvendig ihht. byggeteknisk forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Horisontaldelt tomannsbolig	205	16
Carport	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Jack-Einar Duurhuus	Takstingeniør
17.10.2024	Jack-Einar Duurhuus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	23	151	0	0	298.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fjellgata 19

Hjemmelshaver
Mohialdeen Mohammed Ismael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende horisontaldelt tomannsbolig med leilighet i underetasje og tilbygget carport på Molla i Hammerfest, med attraktiv beliggenhet. Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde i utkanten av Hammerfest sentrum, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, treningssenter, kino og bibliotek m.m. Nærhet til flotte tur- og friluftsområder, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer- og vinterstid. Hammerfest har ett rikt kulturliv med bl.a. Arktisk kultursenter som ligger ca. 5-10 minutters gange fra boligen til Hammerfest sentrum, Gjenreisnings museet for Finnmark og Nord-Troms og Isbjørn klubben.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra kommunal gate (Fjellgata).

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten bærer preg av manglende vedlikehold og framstår hovedsakelig som naturtomt.
Parkering i carport og i gaten (Fjellgata, beboerparkering).
Sterkt skrånede terreng mot vest.
Støttemur mot gate oppført i Leca-mur.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente.

Opplysninger i egenerklæring gjengitt nedenfor:

- Pkt. 15 Det blir pusset opp og fikk egen elektrisk sikrings skap. Arbeid utført av el-firma.
- Pkt. 18.1 En leilighet 1 etg., og en hybel i kjeller.
- Pkt. 24 Oppussing i kjeller.
- Pkt. 25 1 etg. og 2 etg..

Ny egenerklæring datert den 04.12.2024 mottatt fra Eiendomsmegler 1 v/ Egil Haugen, egenerklæringen er kun utfylt med nei, ikke som jeg kjenner til på alle punkter. Egenerklæringer som ikke er tilstrekkelig utfylt av eier kan føre til feil- og eller manglende opplysninger i rapporten.

Svar på kontrollpunkter:
1.Sluker,sotluken og stoppekranen er tilgjenglige.
2.Vannledning og Avløp til kommunal ledning ikke skiftet.
3.Ikke gjort noe med dreneringen.
4.Huset ble kjøpt I 2017, og forrige eieren har skiftet kjøkkenet, ventilator, vinduer, baderoms innredninger og baderommet for første og andre etasje. Men vet ikke akkurat merke på tingene. Fikk beskjed av megleren at hele huset pusset opp I 2013.
5.Kjelleren pusset opp av meg i 2018. Hvor kjøkkenet og vinduer ble kjøpt fra Monter/Hammerfest. Baderommet kjøpt fra Komfort.
6.Terrasse ble pusset opp i 2018 .
7.Har vanlig røykvarsel på taket.
8.Har ikke El-rapport og ble ikke kontrollert siden jeg bode I huset, og det gjelder feierapport.

Kostnader for ting som jeg gjort selv etter at jeg kjøpte huset:
1.Terrasse ca. 100 000 kr.
2.Pusset opp i kjelleren 500 000 kr.
3.Parkering med tak for bilen ved siden av huset. Kostet ca. 75 000 kr.

På generelt grunnlag anbefales det at aktuelle kjøpere har med byggeteknisk fagmann på befaring i forbindelse med visning da det er en del byggetekniske løsninger som må forbedres.

Befaring 11.02.2025 var for å ta nye bilder og fukt målinger på våtrommene og kjøkken.

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	09.11.1948	Stemmer ikke med dagens planløsning.	Fremvist	9	Ja
Grunnbokutskrift	27.11.2024		Innhentet	1	Ja
Tegninger ombygging	09.05.1967	Stemmer ikke med dagens planløsning.	Fremvist	5	Ja
Målebrev	24.03.1954		Fremvist	4	Ja
Egenerklæring	20.09.2024		Innhentet	10	Ja
Salgsoppgave	27.06.2017		Fremvist	92	Ja
Matrikkelutskrift	22.05.2017		Fremvist	3	Ja
Innflytningstillatelse	27.08.1949		Fremvist	1	Ja
Beskrivelser av utført arbeid m/ kostnader.		mottatt på mail den 11.10.2024	Gjennomgått	1	Ja
Egenerklæring	04.12.2024		Gjennomgått	6	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Fjellgata 19, 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 151
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QR5476

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

bankID SIGNERT 04.12.2024
Mohialdeen, Mohammed Ismael

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

Mohammed Mohialdeen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fjellgata 19
9603 Hammerfest

5603-23/151/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

Bolig har leilighet med 2 soverom i 1 etg som leies ut og hybl i kjeller med 1 soverom

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

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 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 øke 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. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

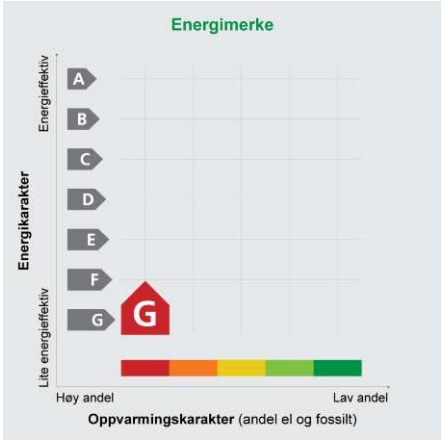
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fjellgata 19
Postnr	9603
Sted	Hammerfest
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	23
Bnr.	151
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-790877
Dato	27.06.2017



Eier	Aleksander Mietinen
Innmeldt av	Aleksander Mietinen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	221
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellgata 19
Postnr/Sted: 9603 Hammerfest
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 27.06.2017 12:46:52
Energimerkenummer: A2017-790877
Ansvarlig for energiattesten: Aleksander Mietinen
Energimerking er utført av: Aleksander Mietinen

Gnr: 23
Bnr: 151
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 8: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 9: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

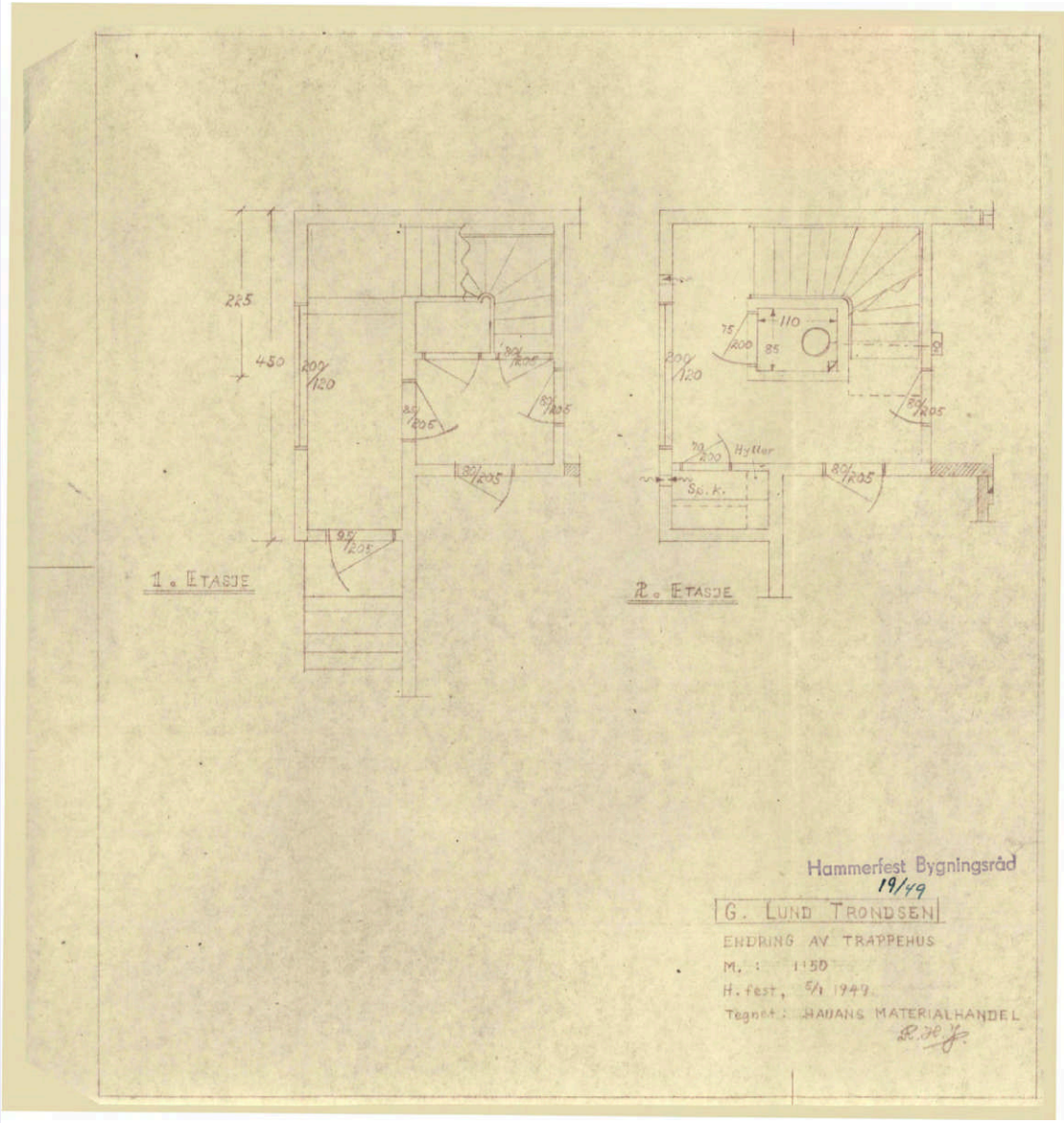
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

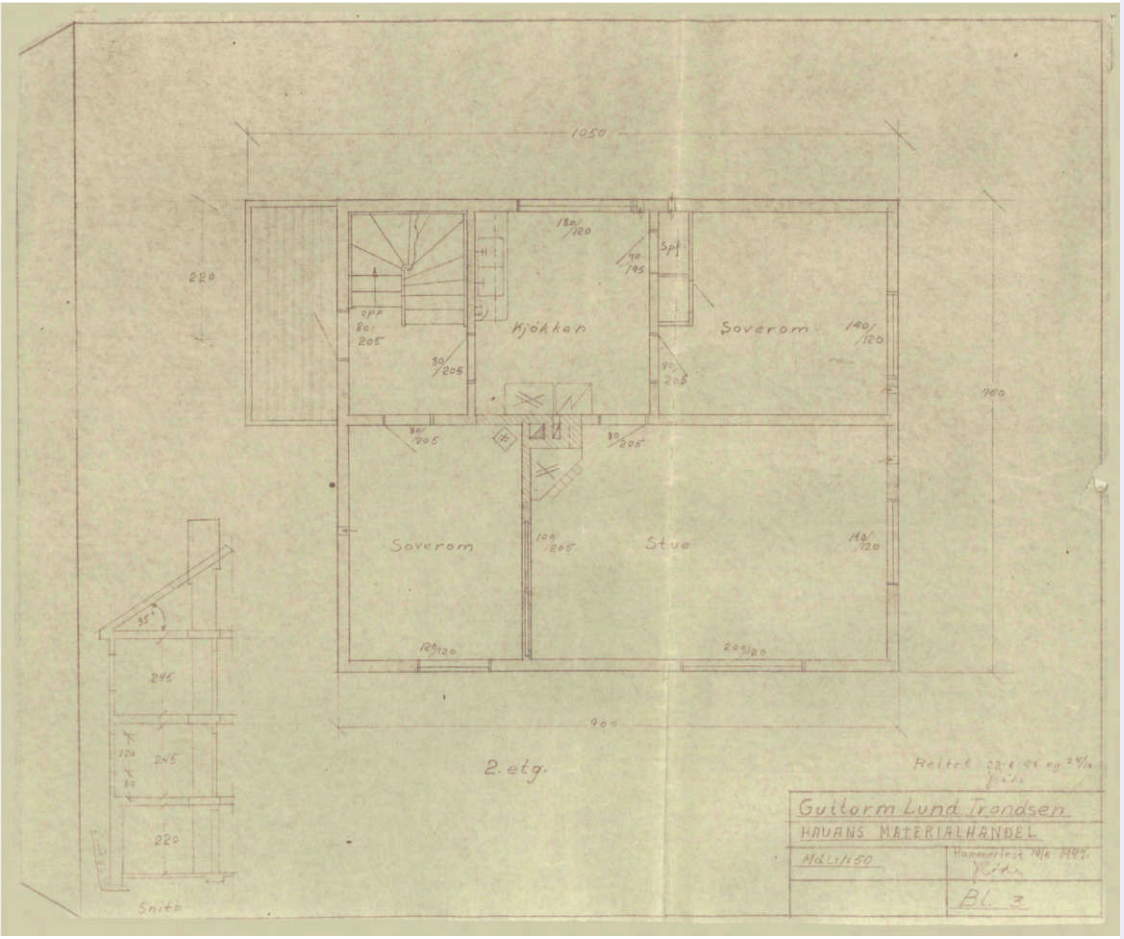
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

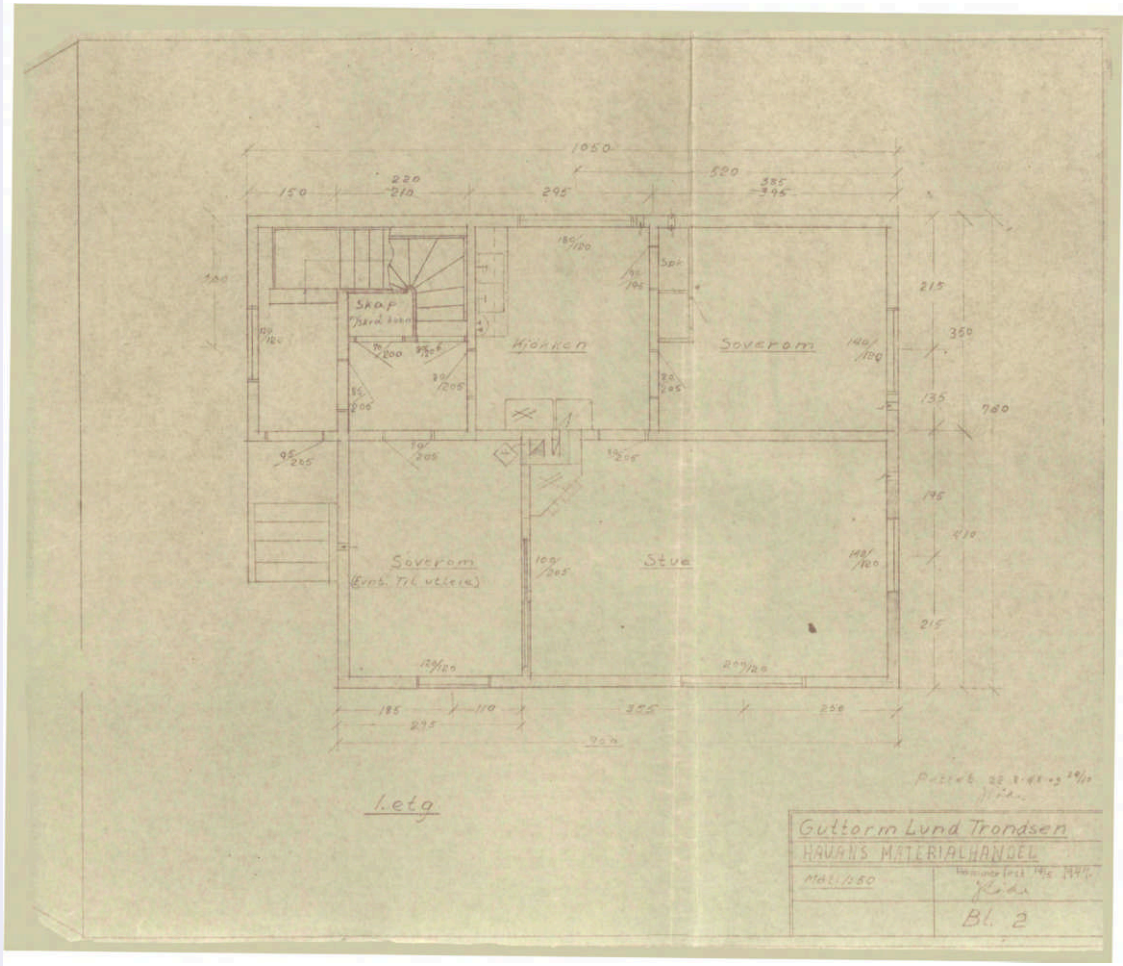
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

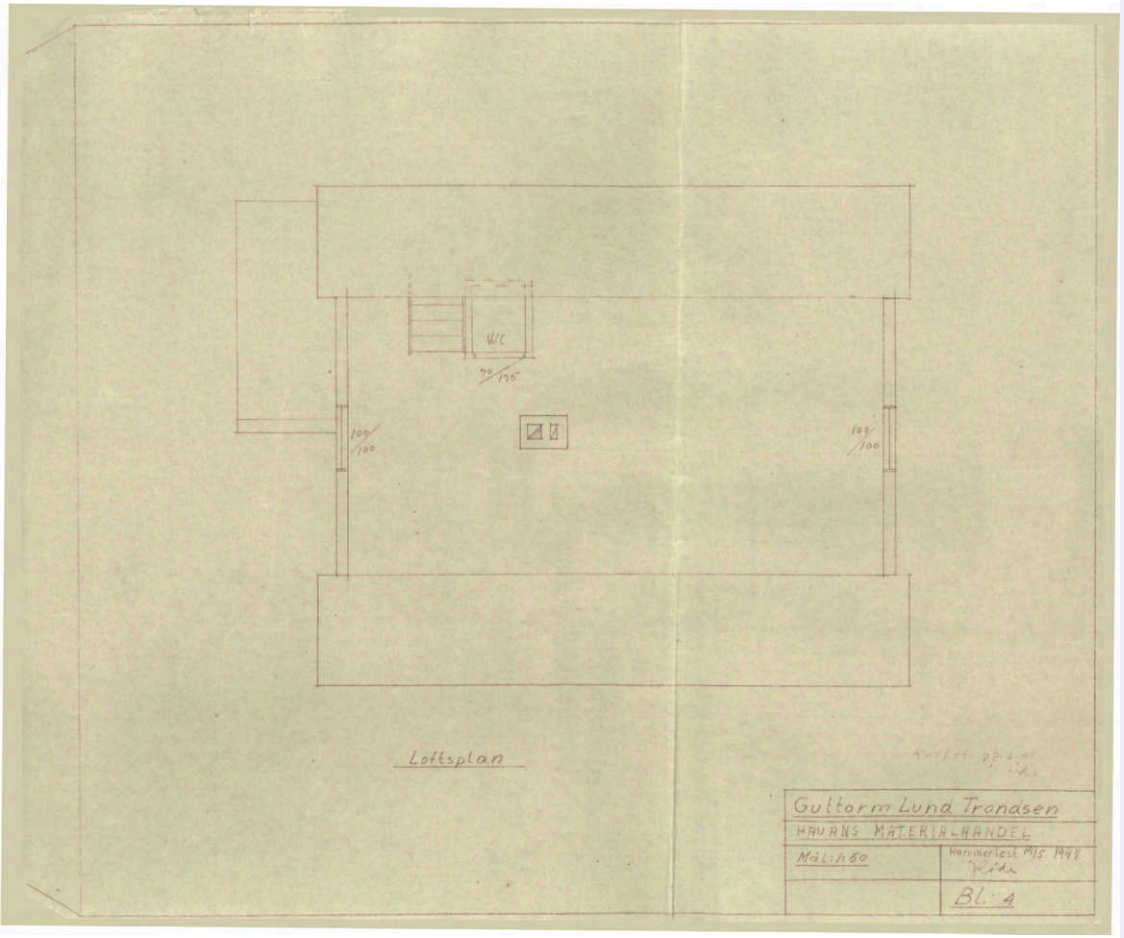
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

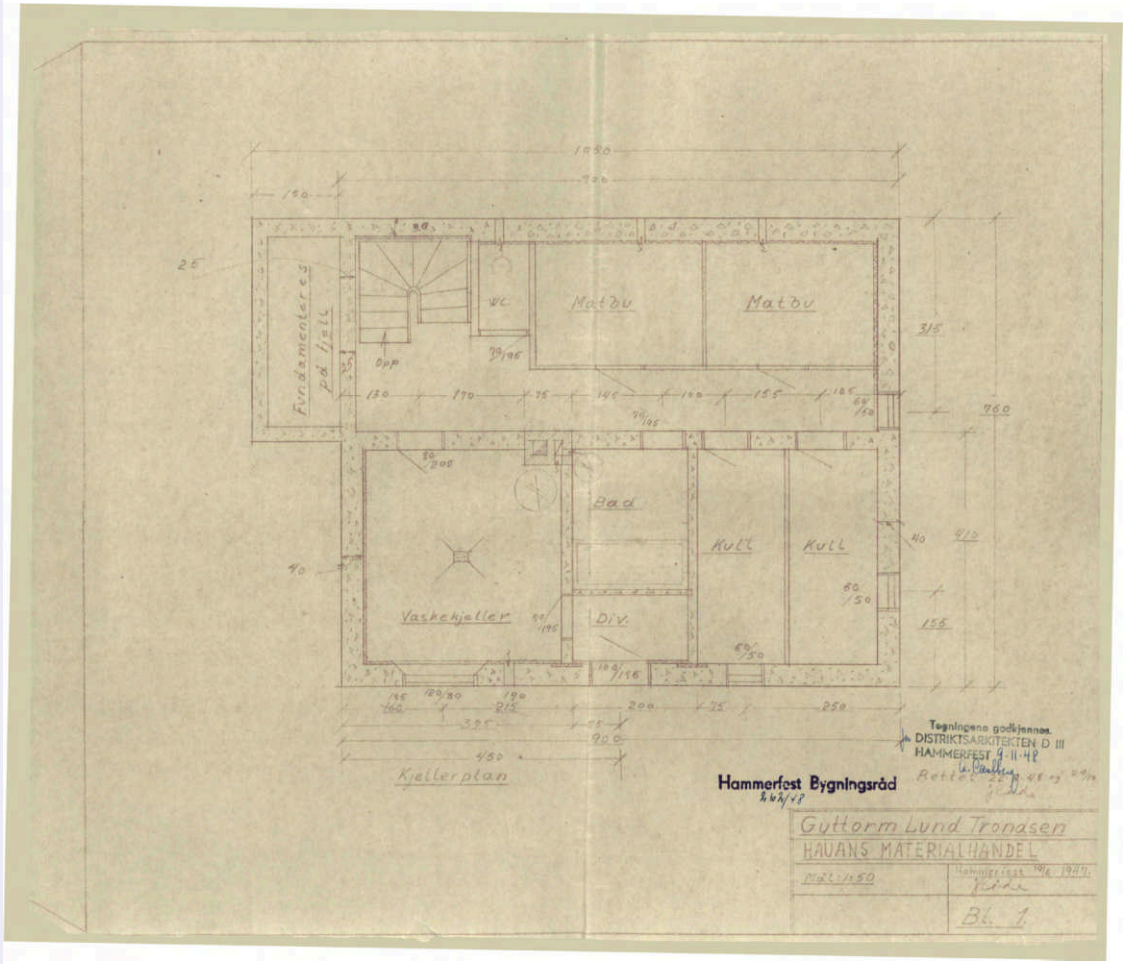
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

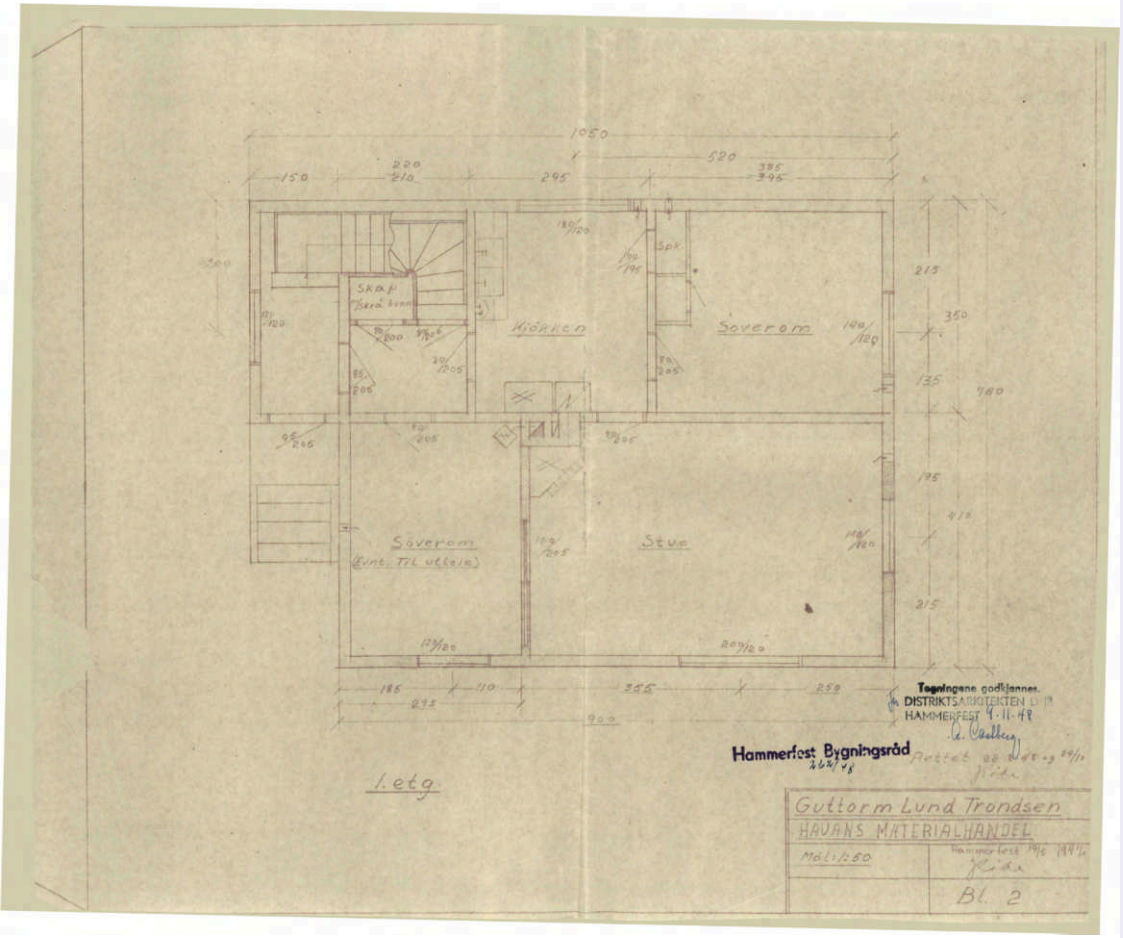


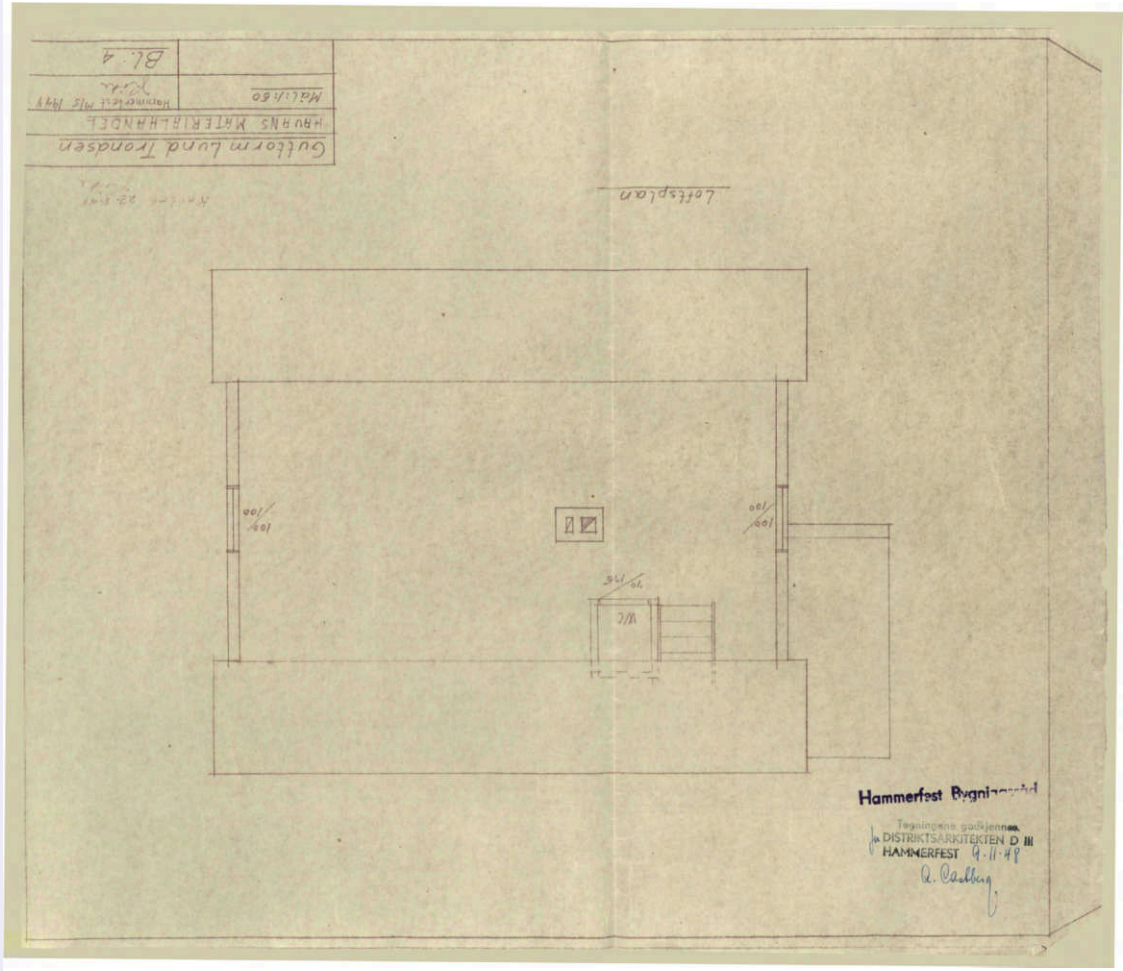

1050
220
780
900
Kjökken
Soverom
Soverom
Stue
Spf
Skap
2. etg.
Gutlorm Lund Trondsen
HAVANS MATERIALHANDEL
Bl. 2

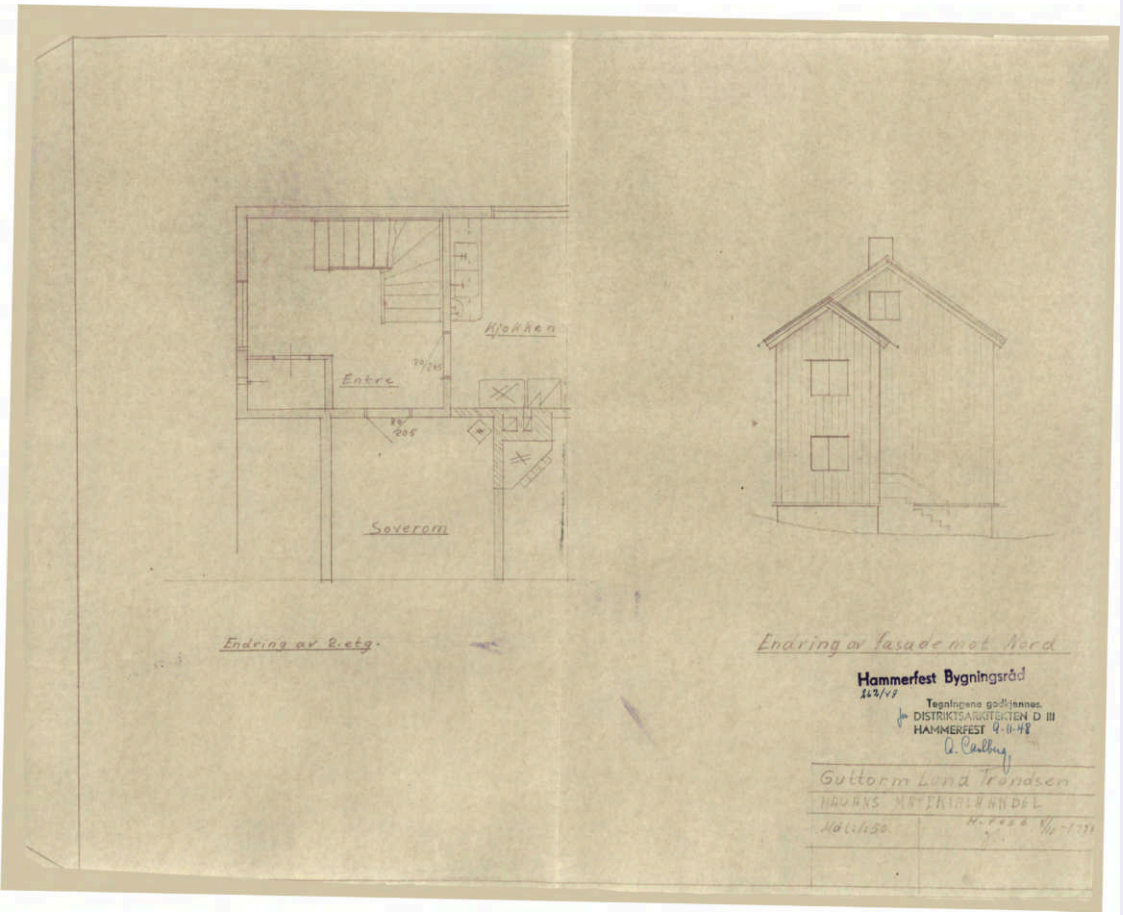

1050
780
Skap
Kjökken
Soverom
Soverom
(Evnt. Tk utleie)
Stue
1. etg
Gutlorm Lund Trondsen
HAVANS MATERIALHANDEL
Bl. 2


WC
Loftsplan
Guttorm Luna Tronasen
HAVANS MATERIALHANDEL
Mål: 1:50
Hammerfest
Bl. 4


Fundamentering på fjell
WC
Matbu
Matbu
Bad
Kull
Kull
Vaskekjeller
Div.
Kjellerplan
Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST
Hammerfest Bygningsråd
Guttorm Lund Tronasen
KAUANS MATERIALHANDEL
Mål: 1:50
Bl. 1.


1050
520
150
220
210
295
385
395
Skap
Kjøkken
Soverom
Soverom
(Evnt. Til utleie)
Stue
215
350
135
180
195
415
215
185
110
355
250
900
1. etg
Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST 9.11.49
Hammerfest Bygningsråd
Gutlorm Lund Trondsen
HAVANS MATERIALHANDEL
Mål: 1:50
Bl. 2


Gutlorm Lund Trondsen
HAVANS MATERIALHANDEL
Mål: 1:50
Bl. 4
Loftsplan
Hammerfest Bygningsråd
Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST 9.11.49



Tillegg. 19.

OL/RJ
J.nr. 853/49

Herr G. Lund – Trondsen,

h e r.

Ad.: Søknad om innflytningstillatelse.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 25. aug. 1949 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse i henhold til bygningslovens par. 142 punkt 3 på betingelse av at helserådets og brannstyrets tillatelse fåes. Betingelser for ferdigattest er:

1. Feieluke må innsettes over øverste bjelkelag jfr. forskr. par. 53 pkt. 3.
2. Vaskekjeller må skaffes dampavtrekk.
3. Klosett i kjeller må skaffes dampavtrekk.
4. Resterende pussarbeide gjøres ferdig.
5. Resterende blikkenslagerarbeide gjøres ferdig.
6. Kjellernedgang må anordnes og kjellerhals gis avløp til kloakk.

Hammerfest, den 26. august 1949

O. Langsether
Bygningssjef

Gjenpart for Statens Distriktsark. D. III.
Hauans Materialhandel
Formannskapet
Byingeniøren

Fr-H/Åo
J. nr. 181/67
ark. 5030

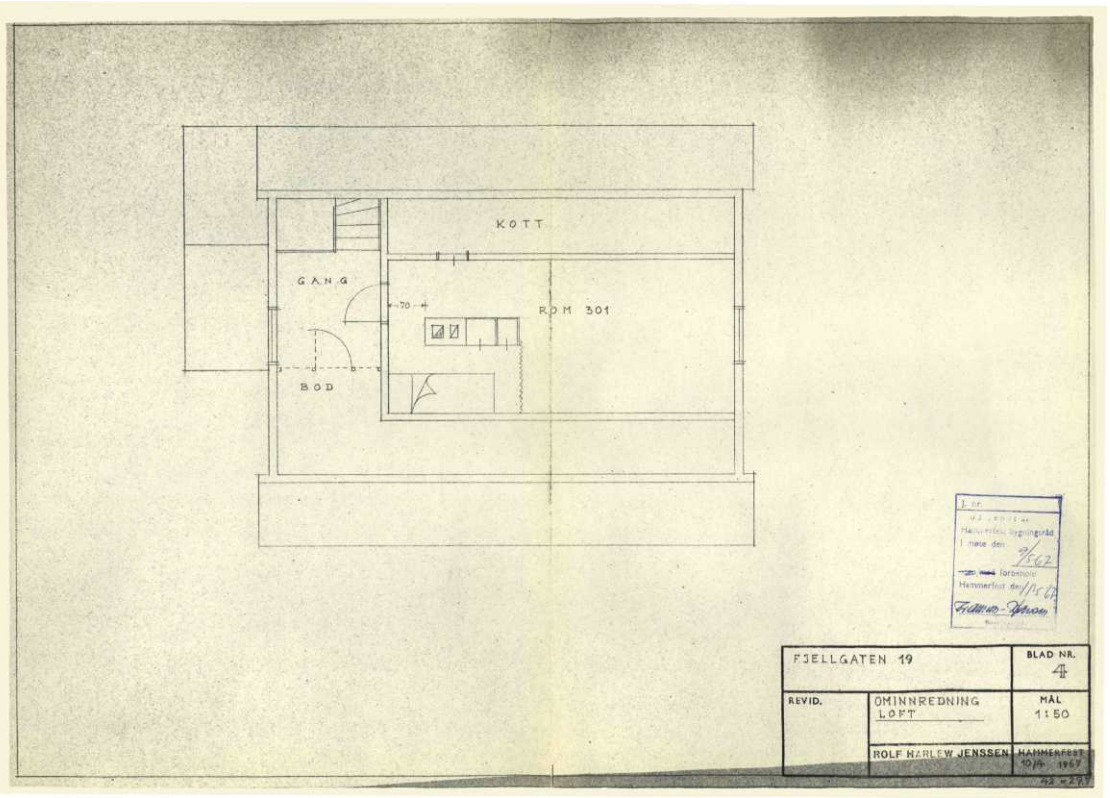
10. mai 1967.

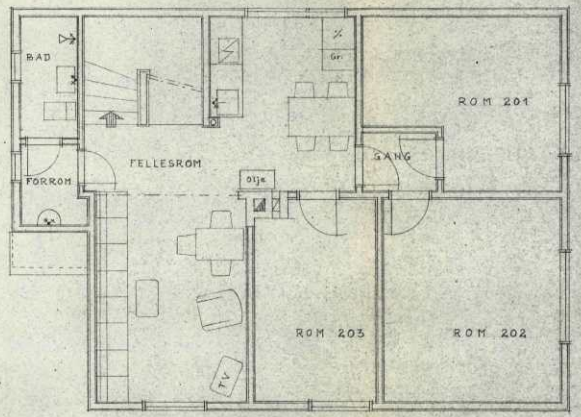
Konsulent Rolf Harlew Jenssen,
Idrettsvegen 3,
h e r.

Vedr. Fjellgata 19 - ombygging.

Bygningsrådet har i møte 9. ds. behandlet søknad om ombygging av Fjellgata 19 til betjeningsbolig for Pensjonærhjemmet, og følgende vedtak ble fattet: Godkjennes.

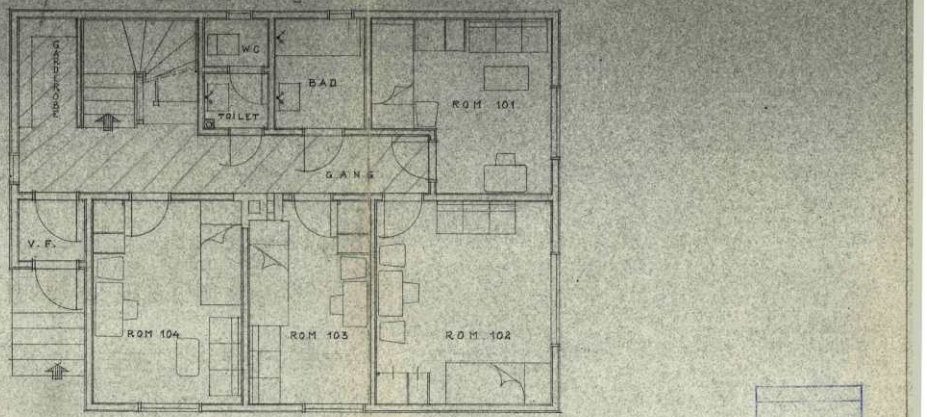
Framnes-Hansen
byingeniør



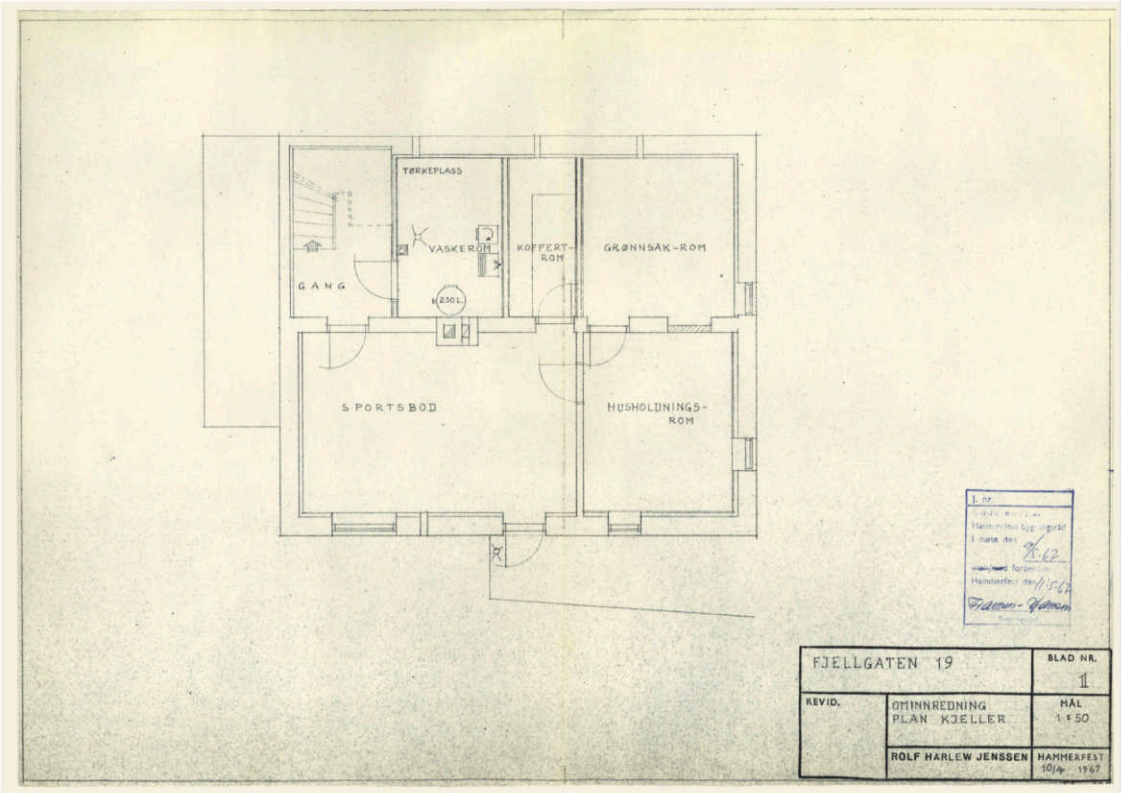


For møblering av rom 201, 202 og 203 – se 1. et. plan.

FJELLGATEN 19		BLAD NR. 3
REVID.	OMINNREDNING 2. ETASJE	MÅL 1:50
	ROLF HARLEW JENSSEN	HAMMERFEST 10/4 1967



FJELLGATEN 19		BLAD NR. 2
REVID.	OMINNREDNING 1. ETASJE	MÅL 1:50
	ROLF HARLEW JENSSEN	HAMMERFEST 10/4 1967



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELLGATA 19 M1330	Beregnet areal	298.8
Etablert dato	24.03.1954	Historisk oppgitt areal	299
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	23/151
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/151
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 3/151/0/0		23/151
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	24.03.1954			23/151

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843669.26	378101.56	0	Ja	298.8	

Tinglyste eierforhold

Adresse

Vegadresse: Fjellgata 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	109 Molla	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192391741		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Ferdigattest (FA)	24.08.1949

1: Bygning 192391741: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Ferdigattest 24.08.1949

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	201
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	201
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	215
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	215
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	72
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.11.1948	02.04.2001
Ferdigattest	24.08.1949	22.05.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjellgata 19	H0201	23/151	62	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Fjellgata 19	H0101	23/151	67	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	16	0	16	17	0	17
H02	1	62	0	62	66	0	66
H01	1	67	0	67	72	0	72
K01	0	56	0	56	60	0	60

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HAMMERFEST
POSTBOKS 34
9615 HAMMERFEST

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Tor Egil Johansen - 4240180
Vår referanse: 3616179/25203657
Bestilling: C3 2024-10-29 (3) 77

Dato
29.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
855	83	24.3.1954	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5603 HAMMERFEST	23	2	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 855/19 54.
Hammerfest sorenskriverembete

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

FJELLGATA 19.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning.

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

Mandag den 22. oktober 1951 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: Fjellgata 19 (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 T.Kristoffersen
Ved forretningen møtte:1)
G.Trondsen som er tildelt Fjellgata 19.
For nabo T.Trondsen Fjellgata 17, møtte G.Trondsen.

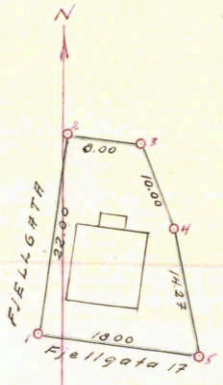
[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist 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 22,00 m. mot nord 8,00 m.
mot ost 10,00 m. mot ost 14,27 m. og mot syd 18,00 m.
Arealet er beregnet til 299,0 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest koordinatsystem.
Forretningen sluttet.

T.Kristoffersen (u)
kartvitne.

A.Bergland (u)
oppm.sjef.

K A R T
over Fjellgata 19.
M = 1 : 500.



2950 X

6230 Y

Koordinater

Nr.	Y	X
1	6247.42	7940.26
2	250.47	942.05
3	258.29	950.94
4	262.24	961.71
5	265.25	962.76

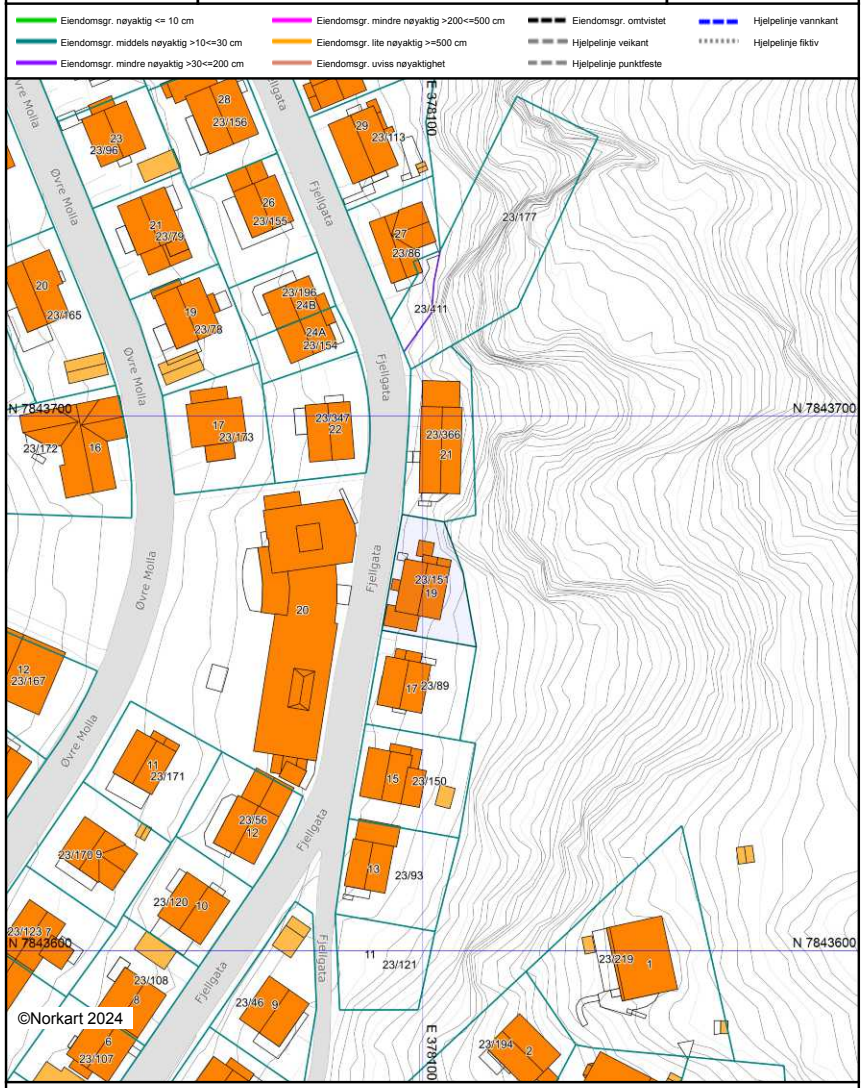
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/151
Adresse: Fjellgata 19
Dato: 28.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

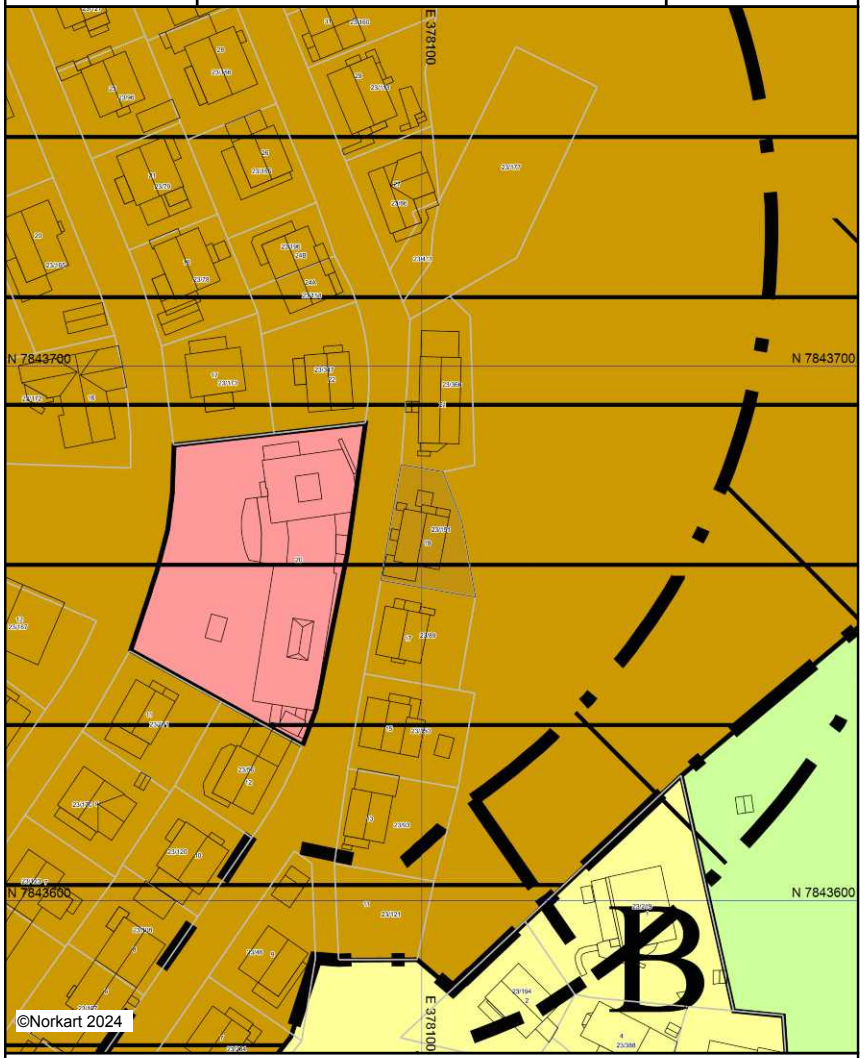
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/151
Adresse: Fjellgata 19
Utskriftsdato: 28.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

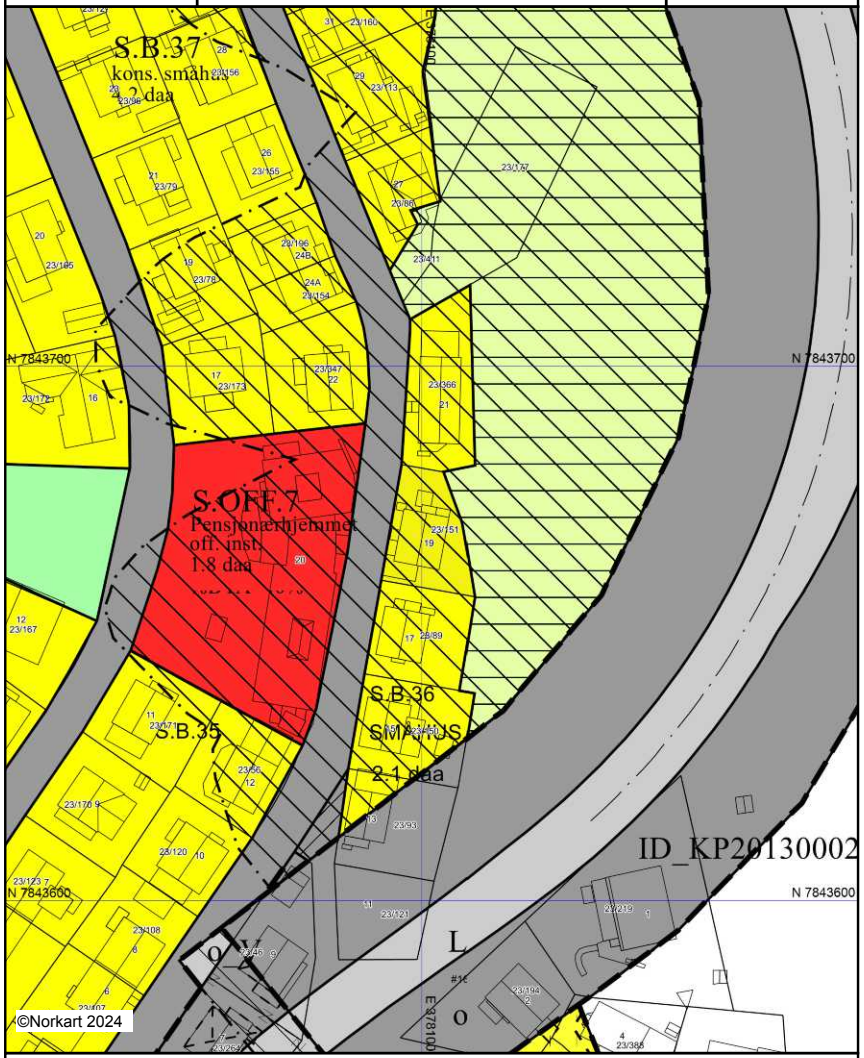
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/151
Adresse: Fjellgata 19
Utskriftsdato: 28.10.2024
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
Offentlig institusjon (sykehus,aldershjem,syk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Offentlige trafikkområder
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Område med rasfare
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
Kjøreveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
Friluftsformål
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Andre sikringssoner
Videreføring av reguleringsplan
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Detaljeringgrense
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nye reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Hammerfest Sentrum datert 02.05.03 vedtatt 04.09.03.

§ 1 Gjeldende planer som oppheves

Ved stadfestelse av denne planen oppheves følgende planer innenfor planområdet:
-Regulering av Øvre Hauen, stadfesta av Forsynings- og Gjenreisningsdepartementet 12. februar 1948.
- Tverrgate mellom Gammelvegen og oppkjørselsveg, stadfesta av Kommunal- og arbeidsdepartementet 13. februar 1964.
- Området ovenfor kirkegården, sist endra ved mindre vesentlig endring 20.03.75.
- Hammerfest sentrum, godkjent i kommunestyret 22.05.86.
- Området K9, Kirkegata 2, godkjent i kommunestyret 19.05.87.
- Område K5, Sjøgata/Kirkegata/Storgata/Sørøygata, godkjent i kommunestyret 08.09.87.
- Område K22, Hamnegata 7, godkjent i kommunestyret 08.09.87.
- Område Kl, Hotell, godkjent i kommunestyret 18.11.87.
- Område B16, Bospareklubben, godkjent 09.02.88.
- Krysset Strandgata/Nybakken, Strandgata 29, godkjent i kommunestyret 23.03.88. -Parkgata 30, byggelinje, mindre vesentlig endring 15.02.89.
- Område Kl 1, Hammerfest Hotell, godkjent av kommunestyret 28.02.90.
- Sjøgata 4, Biblioteket, mindre vesentlig endring 27.11.91.
- Del av Hammerfest sentrum, gjenreisningsmuseum m.m., godkjent i kommunestyret 28.04.94.
- Område ved Dungan, godkjent i kommunestyret O 1.12.94.
- Odd Fellow godkjent 24.02.97
- Gjenreisningsmuseet, godkjent i kommunestyret 27.06.97 .
- Alle mindre vesentlige reguleringsendringer i området per dato for godkjenning av denne planen.
- Reguleringsplan for Hammerfest Sentrum stadfestet i 04.05.01.

§ 2 Fellesbestemmelser

2a)

- Planområdet reguleres til de formål som er vist på reguleringsplankartet med tilhørende tegnforklaring og ytterligere presiseringer i bestemmelsene.
- Regulert areal skal brukes og eventuelt bebygges i samsvar med formål og grad av utnytting som forutsatt på plankartet og i de bestemmelsene som gjelder for hvert formål og delfelt. Der det kan bygges i mer enn to etasjer er maksimal bygningshøyde oppgitt med kotehøyde på plankartet.
-Som grunnlag for byggemelding skal det i følgende områder først foreligge godkjent bebyggelsesplan i samsvar med § 28-2 i plan- og bygningsloven.

S.B.10, 13, og 15.
S.B/F/K 18 og 23 samt bakgårdsarealene i 2, 3 og 7
S.P/F/B. 2 og 3

- For offentlige trafikkområder skal det som grunnlag for godkjenning av byggeprosjekter lages gatebruksplaner eller andre helhetlige utredninger.

2b)

- Før et melde-/søknadspliktig tiltak fremmes, skal søker kontakte kommunen for avholdelse av forhåndskonferanse, jfr. plan- og bygningslovens § 93a.
- Nybygg skal ivareta god byggeskikk ved klimatilpassa byggeteknikk og fullverdig estetisk utforming, og ha en bevisst holdning til nåværende bebyggelse i planområdet, til tomtesituasjonen og til gjenreisingsbyens struktur og formspråk
- Byggesøknader skal redegjøre for hvordan materialbruk og byggemåte ivaretar aktuelle miljøkrav.
- Byggetiltaket skal ha et opplegg for avfallsoppbevaring og -henting som tilfredsstiller renovasjonsforskriftene og avfallsplanen og som ikke er til ulempe hygienisk, estetisk eller trafikalt.
- Muligheter for gjennomføring av snørydding skal også vurderes.
- Eventuell høydetilpasning mellom veg/fortau og atkomst -for eksempelvis rullestol, vareinntak, søppelhenting -skal skje på tiltakets reguleringsformål, dvs. ikke på reguleringsformål " offentlig trafikkområde".

2c)

- Ved byggemelding skal det leveres plan for ubebygd tomteareal og av hensyn til både utseende og klima skal nåværende vegetasjon søkes ivaretatt. N år det gis byggetillatelse stilles det krav til ferdigstilling av uteareal som vilkår for ferdigattest. -Mot veg skal bebyggelse tilpasses etablert byggelinje. Før gatebruksplan med nødvendig informasjon foreligger, skal bygningsplassering og avkjørsel mot riksveg godkjennes også av vegkontoret.
- Mot offentlige friområder kan det bygges i tomtegrense.

2d)

- Nybygg, ombygging og bruksendring skal ha parkeringsdekning i samsvar med kommunale vedtekter som gjelder på byggemeldingstidspunktet i forhold til bruksareal og enheter.
- Parkeringsdekning kan skje ved lovhjemlet rett i privat eller offentlig fellesanlegg, eller på egen grunn der planen tillater det. Trær og grøntområder med betydning for klima og boligmiljø bør ikke fjernes til fordel for parkeringsplasser uten etter spesiell tillatelse fra kommunen.
-For manglende parkeringsdekning skal det svares frikjøpsgebyr slik kommunestyret til enhver tid bestemmer. I tilfelle trange forhold, bør det svares frikjøpsgebyr og parkering skaffes i anlegg.

§ 3 Bestemmelser for områder for boliger i småhus (S.B.1-9, 11-12, 16-38)

- I områder for boliger i småhus kan det bygges boliger med tilhørende anlegg. Kommunen kan godta at det innredes for mindre forretninger eller tjenesteytende virksomhet som ikke er visuelt, trafikalt eller på annen måte til belastning for boligmiljøet.
- Bolighus skal være i to etasjer med saltak. Loft kan innredes. Der terrenget ligger til rette for det kan bolighus ha sokkeletasje med 1 etasje og innredet loft i tillegg. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter.
- Ved endring av gjenreisningshus skal gjenreisningspreget ivaretas. Der dette vilkåret oppfylles og forholdet til tomt og nabo gjør det mulig, kan hus gis tilbygg på inntil 40% av opprinnelig grunnflate.
- Saltak kan ha en takvinkel på inntil 45 grader og på inntil 30% av takflata kan det plasseres opplett med inntil samme høyde som mønsåsen. Opplettet skal ha markert skråtak og plasseres harmonisk i takflaten slik at gesims og takets hovedfonn beholdes.
- Taktekkingsmaterialet skal være slik at det bidrar til å gi et enhetlig og rolig inntrykk av taklandskapet. Taktekkingsmaterialet skal helst være skifer .
- Nedskjæring i saltakflater tillates ikke.
- Nybygg i småhusbebyggelsen kan tillates med samme utnyttelsesgrad som for nåværende bygninger.
- Slike nybygg skal ivareta god byggeskikk ved klimatilpassa byggeteknikk og fullverdig estetisk utforming, og ha en bevisst holdning til nåværende bebyggelse i planområdet, til tomtesituasjonen og til gjenreisingsbyens struktur og formspråk. Bygningskropp, høyde og takfonn er her særlig viktig. Takmaterialet skal helst være skifer. Hvis ikke, skal det være et materiale som understreker det enhetlige og rolige inntrykket bebyggelsens opprinnelige taklandskap gir.

§ 4 Bestemmelser for konsentrert boligbebyggelse (S.B.10, 13, 14, 15)
- I S.B.10, 13, 14, 15 kan det bare bygges etter godkjent bebyggelsesplan.
- I S.B.10, 13, 14, 15 kan det bygges boliger. Det kan innredes for allmennyttige tiltak som bidrar til å styrke bokvalitetene i bebyggelsen -så som kafe, hjemmetjeneste, legekontorer og kultur- og fritidstilbud.
- I S.B10 skal det legges til rette for parkering der også bruk av sokkel/kjeller til dette skal utredes. Bebyggelsen i S.B.13, 14 og 15 kan helt eller delvis innfri kravet til parkeringsdekning ved frikjøp.
- Utnyttelsesgraden er angitt med TU på kartet. Grense mellom områder med ulik, avsnitt, maksimal høyde er markert med byggegrense på planen.

§ 5 Bestemmelser for forretningsbebyggelsen (S.B/F/K2 -23)
- l områder for bolig/forretning/kontor skal det være forretning, mindre verksteder, tjenesteyting, forenings-/kurs-/forsamlingslokaler eller servering i gateplan etasje. I etasjene over denne kan det også være kontor, losjering og/eller bolig.
- I S.B/F /K 4, 5, 13, 15, 16 og 19 i Salsgata og i S.B/F/K 23 kan det være boliger også i gateplan etasjen.
- Som grunnlag for bebyggelse i S.B/F /K 18 og 23, samt bakgårdarealene i 2, 3 og 7 skal det være godkjent bebyggelsesplan.
- Bygninger skal kunne oppføres i nabogrense og formålsgrense med den maksimale bygningshøyden som er vist på planen med kotehøyde.
- I S.B/F/K 4 skal det bygges i to etasjer med saltak inntil 45 grader. Loft kan innredes. Gesimshøyden skal ikke overstige 7 meter.
- I S.B/F/K 18 skal det bygges med saltak røstet ned mot havna i ens grad. Dette for å få en enhetlig utforming.
- I de andre S.B /F/K-områdene kan det bygges med fri takform i den høyden som er anvist på plankartet.
- Nybygg skal ivareta god byggeskikk ved klimatilpassa byggeteknikk og fullverdig estetisk utforming, og ha en bevisst holdning til nåværende bebyggelse i planområdet, til tomtesituasjonen og til gjenreisingsbyens struktur og formspråk.
- Gårdsrommene i områdene S.B/F /K 2, 3 og 7 skal kunne bygges igjen, eventuelt med glasstak.
- I S.B/F/K 23 skal det være parkeringsdekning på egen grunn. I de andre områdene kan manglende parkering dekkes inn ved frikjøp.

§ 6 Bestemmelser *for* områder *for* parkering, forretning, bolig (S.P /F/B 2 og 3)
Bygninger kan oppføres i nabogrense og formålsgrense med den maksimale bygningshøyden som er vist på planen med kotehøyde.

6a)
- I S.P /F /B 1, 2 og 3 kan det bare bygges etter godkjent bebyggelsesplan.

6b)
- I S.P /F /B.2 (Gabrielsenkaia og Hauankaia) kan det oppføres byggverk for parkering, forretning, kontor og bolig.
-I bygninger i disse områdene skal hele grunnplanet på kainivå disponeres til bilatkomst/parkering/varemottak og levering. Et byggetiltak her skal dekke sitt eget behov for parkering på egen tomt.
- I gateplan kan det være forretning/tjenesteyting/kontor/bolig.
- Byggetiltak på dette området skal oppføres i tre etasjer over gateplan med boliger ide to øverste, som kan gjennomføres samtidig med første etasje eller i et senere byggetrinn. Maksimal bygningshøyde er vist på plankartet med kotehøyde.

6c)
- I S.P /F /B.3 (kvartalet Kirkegata/Storgata/Salsgata/Parkgata) kan det oppføres byggverk for parkering, forretning, kontor og bolig. Ved nybygg som dekker mer enn halve kvartalet skal bygget, i tillegg til å dekke eget behov for parkering, inneholde minst 100 parkeringsplasser for utleie.
- For å tilfredsstille kravet til tillatt TU=1100% kan det bygges under tilstøtende gater og nedover i grunnen.

§ 7 Bestemmelser for områder for forretning (S.F.l)
- l område for forretning skal det- innenfor den utnyttelsesgraden og byggehøyden som er vist på kartet oppføres byggverk for forretningsvirksomhet og tjenesteyting.

§ 8 Bestemmelser for områder for kontor (S.K.l, 2,3)
- l områder for kontor skal det- innenfor den utnyttelsesgraden og byggehøyden som er vist på kartet bygges for bank, tjenesteyting og andre kontorbedrifter.

§ 9 Bestemmelser for områder for hotell (S.HOT .l, 2)
- l område for hotell kan det innenfor den utnyttelsesgraden og byggehøyden som er vist på kartet bygges hotell med tilhørende anlegg.

§ 10 Bestemmelser for områder for industri (S.IND.I, 2,3)
- l område for industri kan det- innenfor den utnyttelsesgraden og byggehøyden som er vist på kartet oppføres byggverk for industri med tilhørende anlegg.

§ 11 Bestemmelser for områder for offentlige bygg (S.OFF)
- Bygninger skal oppføres med utnyttelsesgrad og høyder som oppgitt på planen.

11 a)
- Område S.OFF.1 er for kirke.

11 b)
- Område S.OFF.2 er for gjenreisningsmuseum, tjenesteyting og kontor.

11 c)
- Område S.OFF.3 er for rådhus.

11 d)
- Område S.OFF.4 er for bibliotek, kontor og utstillingslokaler.

11 e)
- Område S.OFF.5 er for tollstasjon og bolig.

11 f)
- Område S.OFF.6 er for kino/kulturhus/kontor.

11 g)
- Område S.OFF.7 er for pensjonærhjem/pleiehjem.

§ 12 Bestemmelser for områder for allmennyttige bygg (S.ALL.2 -6)

12a)
- Område S.ALL.2 er for byggverk for atelier og utstillingslokale. Det kan innredes for bolig. Bygningshøyden skal ikke overstige kote 20 og utnyttelsesgrad er angitt på plankartet.

12b)
- Områdene S.ALL.3 og 4 er for byggverk for foreningslokale og kontor. Det kan bygges i to etasjer med saltak inntil 45 grader. Gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter . Utnyttelsesgrad er angitt på plankartet.

12c)
- Område S.ALL.6 er byggverk for foreningslokale/kontor. Det kan bygges i to etasjer med saltak inntil 45 grader. Gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter .

12d)
- Område S.ALL.5 er for kirke med tilhørende lokaler og anlegg, med høyde og utnyttelsesgrad som oppgitt på planen.

§ 13 Bestemmelser for allmennyttig / forretning / herberge / bolig (ALL/F.l)
- Byggverk i område ALL/F.l kan brukes til allmennyttig formål kulturell og sjøretta virksomhet, forretning, kontor, herberge og bolig med høyde og utnyttelsesgrad som oppgitt på planen.

§ 14 Bestemmelser for områder for offentlige trafikkområder
- Offentlige trafikkområder skal opparbeides i samsvar med godkjente byggeplaner som skal bygge på gatebruksplaner og liknende som viser en overordnet og helhetlig vurdering av hvordan offentlig trafikkområder disponeres til ulike formål som kjøreareal, parkering, gangareal, eventuelle sykkelbaner og kjøretilknytning til tomter . Det kan også være skiltplaner som viser foreslåtte trafikktiltak som kjøreretninger, fartsgrenser og andre anvisninger.
- Tilgjengelighet for bevegelses- og orienteringshemmede skal ivaretas.
- I gatebruksplanen for Torget skal det innarbeides lekeplass.

§ 15 Bestemmelser for friområder (S.FR. 1, 3, 6, 7- 20)
- Uteoppholdsarealer for beboerne søkes dekka med offentlige friområder og plasser særlig Torget som planlegges opparbeidet for lek og opphold.
- Friområder som er merka med LEK eller PARK skal opparbeides i samsvar med byggetillatelse på grunnlag av situasjonsplan med nødvendige detaljplaner. Øvrige friområder skal ha et naturpreg.
- l område S.FR 7 kan det i samsvar med byggetillatelse som også fylkeskommunale kulturmyndigheter skal ha hatt til uttalelse - opparbeides inntil 1,5 m brede gangveger . Terrenginngrep skal være minst mulig og nødvendige murer utføres som tørrmur.

§ 16 Bestemmelser for fareområder (S.FARE. 1,2)
I fareområder skal skadeforebyggende tiltak gjennomføres før bygging settes i gang.

§ 17 Bestemmelser for spesialområder
17 a)
- l områder for verneverdig bebyggelse (S.BEV.OMR 1, 2, 3, 4) skal gjenreisningsbebyggelsen bevares.
- Ved istandsetting av eksisterende bygninger skal karakter; målestokk, takform, fasade, dør- og vindusutforming samt material- og fargebruk tilbakeføres til- eller beholde- sitt opprinnelig preg.
- Det tillates ikke nye takoppbygg.
- Det tillates oppført tilbygg/påbygg med maksimum grunnflateareal 1/3 av opprinnelig bygning. Tilbygget skal ta hensyn til gjenreisningens arkitektur slik at opprinnelige bygningsformer respekteres og er synlige etterpå.
- Nybygg etter brann eller ved utskifting av andre grunner skal ha et ytre som er i samsvar med gjenreisningsarkitekturen.
- Et hvert tiltak som kommer inn under det som er nevnt her skal sendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.

17 b)
- l områder med verneverdige kulturminner (S.KULTUR 2) skal planer for tiltak. for opprustning og vedlikehold sendes kulturmyndighetene for uttalelse.
- Sikksakkveien og terrenget inntil (S.KULTUR2) skal mest mulig beholde sitt autentiske preg. Nye gangveger i friområdet vest for Sikksakkveien kan knytte seg til denne når dette skjer på en nennsom måte slik at det ikke skjer skadelige inngrep i den historiske vegen eller terrenget inntil.

17 c)
l områder for snølager (S.SL.l, 2, 3, 4) kan det tippes brøytesnø.

17 d)
Kirkegården skal brukes som gravplass og urnelund.

17 e)
I S.RETURA kan det settes opp en stasjon for mottak av avfall. Stasjonen skal fylle avfallsplanens krav og utformes, drives og vedlikeholdes på måter som tilpasses hensynsfullt til omgivelsene.

§ 18 Bestemmelser for fellesområder

- Felles avkjørsel skal benyttes til kjøretilknytning og varelevering for de eiendommer som er tilknyttet vedkommende fellesareal.

FJELLGATA 19

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Breilia skole	Linje 31, 258	3 min / 0.2 km
Hammerfest lufthavn		5 min
Alta lufthavn		2 t 5 min

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.)	22 min
149 elever, 14 klasser	1.6 km
Baksalen skole (1-7 kl.)	23 min
308 elever, 24 klasser	1.7 km
Breilia skole (8-10 kl.)	0.1 km
299 elever, 24 klasser	
Hammerfest videregående skole	19 min
500 elever, 30 klasser	1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	19 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

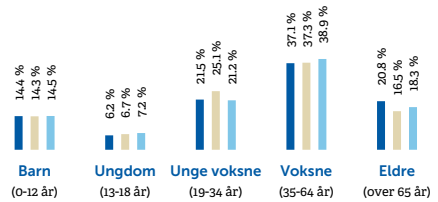
KVALITET PÅ SKOLENE

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)	6 min
83 barn	0.4 km
Tyven barnehage (1-5 år)	24 min
55 barn	1.8 km
Mylingen barnehage (1-5 år)	27 min
36 barn	2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Coop Prix Strandgata Hammerfest	11 min
Post i butikk, PostNord	0.8 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 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 77/100

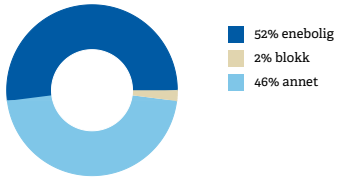
STØYNIVÅET

Lite støynivå 73/100

SPORT

Breilia skole	2 min
Aktivitetshall	0.1 km
Hammerfest stadion	19 min
Fotball, friidrett	1.4 km
Feel24 Hammerfest (2024)	7 min
Gym1 Hammerfest	19 min

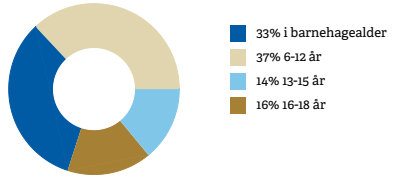
BOLIGMASSE



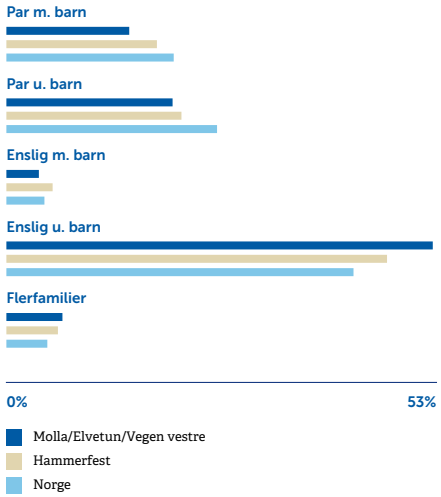
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	16 min
Apotek 1 Hammerfest	11 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 2024





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 2024

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.

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

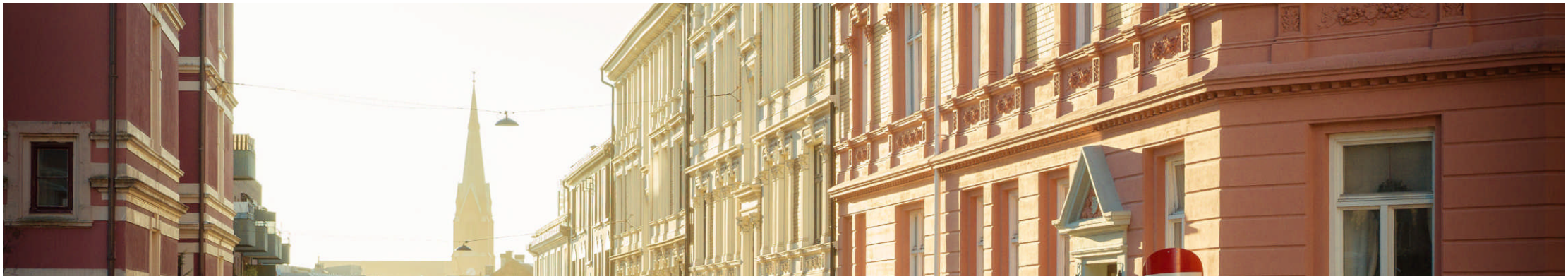
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 4240180 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Fjellgata 19, 9603 Hammerfest.
Gnr. 23, Bnr. 151, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 4240180
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.02.2025

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no