

Velkommen til

Nedre Hauen 12, 9600 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Hauen 12
9600 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1950
BRA/BRA-i	221 / 219 m²
Soverom	3

Energimerke G

Eiendomsmegler1 presenterer Nedre Hauen 12.

Dette er en innholdsrik enebolig, beliggende tilbaketrukket til i sentrum. Boligen inneholder to bruksenheter, i 1. og 2. etasje. Det er etablert utleie i kjeller og i eldre garasje, men disse er ikke godkjente. Innredning av garasje er ikke ferdigstilt. Boligen holder for øvrig normal standard ut i fra alder, men ferdigstillelse og videre vedlikehold må påregnes. Parkering på egen tomt. Her bor du sentralt med kort vei til alle sentrumsfasiliteter, samt nærhet til turterreng.

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
Nedre Hauen 12, 9600 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 25, Bnr. 111, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 602 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 85 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
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 25 644,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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: 219 m²
BRA - e: 2 m²
BRA totalt: 221 m²
TBA: 48 m²
GUA: 250.00 m²
ALH: 29.00 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering

Biloppstillingsplass på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 343 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er ukjent byggegrunn. Det foreligg ingen informasjon om drens rundt boligen og en må påregne eldre drens system, stedvis registeres det nyere grunnmurspapp på enkelt vegger. Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Forstøtningsmurer er av naturstein. Skrående naturlig terreng. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1950. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomten er delvis beplantet. Innkjørsel er gruset.

Byggeår
1950 for enebolig, 1959 for garasje og 1991 for tilbygd trapp ifølge kommunen.

Innhold
U. etasje
BRA-i 38 m²: 3 manglende ferdigstilte rom.

Kjeller/U. etasje
BRA-i 67 m²: Gang, soverom, trappegang, stue/kjøkken, bad, trapperom nedgang.
BRA-e 2 m²: Bod.

1. etasje
BRA-i 67 m²: Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad, trapperom.

2. etasje
BRA-i 47 m²: Trappegang, soverom, stue, kjøkken, bad, toalettrom.

Loft
ALH 29 m²: Loftstue.

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 byggegodkjente tegninger. Dette gjelder innredning av kjeller, loft og garasje. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til ulovligheten. Kjeller, loft og garasje er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Garasje er heller ikke ferdigstilt pr. dags

dato. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

I 1. etasje gjelder dette:
- Bad etablert i kjøkken.
- To soverom og entré etablert i tidligere innkledd veranda. Det foreligger tegninger av innkledning med entré. Det tas derfor utgangspunkt i at de to soverommene er etablert i entré, og ikke søknadspliktig.

I 2. etasje gjelder dette:
- Bad, WC gang og stue etablert i soverom.
- Kjøkken etablert i soverom.

Slike tiltak regnes ikke som søknadspliktige da hoveddel er etablert i eksisterende hoveddel.

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut i fra alder. Ferdigstillelse og videre vedlikehold må påregnes.

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, 2. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte og profilert fronter. Benkeplaten er av laminat og plastbelegg. Frittstående hvitevare. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm. Ukjent slukløsning synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Bad, 2. etasje:
Eldre bad med belegg gulv og malte vegger.

Bad, kjeller:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som

tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Toalettrom, 2. etasje:
Toalettrom med belegg på gulv og malte vegger. Frittstående toalett og servant.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Innvendig i kjeller er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel samt pussede muroverflater. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte formpressede dører med varierende alder og tilstand.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe.

Rom Under Terreng:
Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Andre innvendige forhold:
Mugg og fukt lukt registreres i bolig.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Boligen har flere varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer. Både eldre og nyere sikringskap med skrusikringer og automatsikringer registere

Branntekniske forhold:
Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Dører: Det er registrert fuktskader i dørbladet. Materialene fremstår som værslitte.
- Balkonger og terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konstruksjonene har skjevheter.
- Grunnmur og fundamenter: Manglende ferdigstillelse stedvis av grunnmur. Manglende puss. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Forstøtningsmurer: Konstruksjonene har skjevheter.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Store ujevnheter og skjevheter i takplater på loftet. Løse takplater og nedheng i stuetaket i 1. etasje. Stedvis eldre overflater med skader og ufagmessig utførelse.
- Overflater - kjeller: Det er registrert skader på gulvet, samt at listverket ikke dekker kanten på parketten. Det er også observert at utførelsen ikke er fagmessig.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Eldre, bratt trapp til loftet.
Åpningene mellom trinnene og rekkverksspilene er for store, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad, kjeller: Sprekk i fuge samt mindre svelling i plate i dusjsonen. Åpninger i vegg rundt rørføringer.
Manglende fuger i hjørner. Det er ujevnheter i beleggets oppkant mot vegg. Det er tegn til løs puss bak belegget. Åpninger i vegg rundt rørføringer. Det er løse pakninger på dusjveggen. Dette kan medføre lekkasjer og redusert funksjon, og bør utbedres.
Våtrommet mangler tilluftsventilering. Det ble målt etter fukt i vegg via luke til varmtvannstank som grenser til badet, uten funn. Ved søk i gulv ble det registrert fukt. Det ble også boret hull i vegg mot terreng i naborom, hvor det ble avdekket høye fuktverdier.
- Bad, 1. etg: Manglende fuging i hjørner gir fare for fuktskader. Det er åpninger rundt rørføringer i vegg samt skader i hjørnene på baderomsplatene.
Det er også registrert sprekk i fuger. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Soppvekst på fuge.
- Kjøkken, kjeller: Skader på benkeplate. Skader på innredning. Fuktskader på sokkel.
- Kjøkken, 1. etg: Det er en dårlig løsning på avtrekkslangen, da denne er lang. Det er også en utilfredsstillende elektrisk tilkobling.
- Kjøkken, 2. etg: Avtrekkslangen er for lang, noe som kan redusere effektiviteten til ventilasjonen og øke risikoen for opphopning av fett og støv i kanalen. Det anbefales å tilpasse lengden på avtrekkslangen for å sikre optimal funksjon.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG3 - Utvendig:
- Taktekking: Råte registreres på vindskibord. Bulker i metallplater. Forhøyede fuktverdier registreres rundt pipe på loft.
- Taktekking - garasje: Det er en åpning i pappen mot veggen, noe som medfører fare for at vann kan renne inn bak pappen og forårsake fukt- og råteskader. Det er også svak tetting
- Taktekking - tilbygg til kjeller: Fuktskader i tak samt synlig vann rennende ned i sammenføyninger.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på deler av taket. Høye fuktverdier rundt pipe kan være et tegn på utettheter i beslag. Eldre renner med drypp er observert.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Vinduer: Eldre vinduer i 2 etasje. Defekt barnesikring og værslitte materialer. Fuktskader i vindusforing. Manglende innpussing av vinduer. Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres. Stedvis dårlig fall på beslag.
- Andre utvendige forhold: Leiligheten er under oppføring i tidligere garasje. Det er manglende ferdigstillelse både innvendig og utvendig.
Tilfarergulv er etablert uten dokumentasjon på tettesjikt og isolasjon mot grunnen, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens egnethet. Det foreligger generelt manglende dokumentasjon. Rekvirent for rapporten opplyser at nytt, innkjøpt kjøkken følger med.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt avvik i gulvet i kjeller til over 20 mm i stue. Det er registrert knirk og slaglyder i gulvet. Det er store skjevheter i gulvet, spesielt på loftet. Målinger av høydeforskjeller i øvrige rom bør utføres for å få en fullstendig oversikt over avvikene.
- Pipe og ildsted: Det er registrert åpninger i pipen etter tidligere ovnsmontering. Dette medfører økt risiko for røyk- og brannspredning, og bør utbedres av fagkyndig. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige.
- Rom Under Terreng: Det er benyttet plast i vegg under terreng, og isolasjonen er lagt direkte mot murveggen. Dette kan over tid føre til mugg- og fuktskader. Bruk av plast og isolasjon direkte mot murveggen øker risikoen for fuktproblemer i konstruksjonen. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Andre innvendige forhold: Det er registrert lukt av fukt og mugg på loftet og i 2. etasje. Dette indikerer mulig tilstedeværelse av skjulte skader.
- Bad, 1. etg: Sluk umulig og inspisere på grunn avliggende dusjkabinett som ikke lar seg flytte. Avtrekksviften starter ikke, og avtrekkssystemet fungerer derfor ikke tilfredsstillende.
- Bad, 2. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er manglende fall på gulvet og eldre støpejernsluk. Det er store skader på innredningen. Det er registrert drypp fra dusjkabinettet. Det er svak tetthet rundt rørføringer i vegg og gulv. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Kjøkken, kjeller: Viften fungere med luftslanger er for lang og det begrenser effekten.
- Kjøkken, 1. etg: Fukt skader i skap samt dryppe fra vask. Fuktsvelling i skrog. Skader på ovn. Manglende kantlister og fare for fuktskader i benkeplate.
- Kjøkken, 2. etg: Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Toalettrom, 2. etg: Det er påvist skader på innredning. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering.
- Vannledninger: Løse koblingspunkter. Tegn til midlertidige løsninger. Irr på kobberrør. Dårlig avrenning fra flere vasker.
- Elektrisk anlegg: Da det registeres flere avvik i form av både løse ledninger og tilkoblingspunkt samt manglende dokumnetasjon må anlegget bør det sjekkes og utbedres av elektriker.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Det mangler slukkemiddel brannvarslere i kjeller leiligheten. Mangler på utstyr.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Jobber med varmekabel og annet i kjeller. Samme utført i 2019 i 1. etasje. Utført av faglært. Ufaglært har pusset opp bad i kjeller i 2017, samme med bad i 1. etasje i 2019.

Pkt. 4: Nylig er det kommet liten lekkasje i 2.etg på toalett der røret er. Vet ikke hva årsaken er.

Pkt. 7: Arbeid med vann og strøm i den delen som var garasje tidligere, for å lage en ny leilighet i 2025. Jobben er ikke gjort ferdig.

Pkt. 15: Det er lagt rør i rør system i kjelleretasje i 2017, tror det også er gjort noe i 1.etg i 2019, og i 2025 er det lagt rør i rør i den nye leilighet som er ikke klar. Er ikke sikkert på hvem som har gjort alt dette. Tror den siste nevnte er gjort av GK Hammerfest.

Pkt. 23: Som jeg vet om så har Blix jobbet i kjeller med bad i 2017, i 2019 med bad i 1.etg. Tror også GK har jobbet med den nye leilighet i 2025. Jobben er ikke ferdig der (nesten alt er montert men ikke tilkoplet).

Pkt. 28: Huset er delt nå i tre deler, i tillegg er det bygget boenhet i det som var garasje før. Har ikke noe papir som viser om det er godkjent eller ikke.

Pkt. 30: Per dagens dato så huset har boenhet i kjeller, boenhet i 1.etg, boenhet i 2.etg som består av to etasjer, og den nye boenhet i gamle garasje. Hva som er godkjent eller ikke, vet jeg ikke noe om.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taktekkingen er av papp over garasje. Taktekkingen er av pappshingel på tilbygg kjeller. Taket er besiktiget taket. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Nedløp og beslag:
Eldre stålrenner.

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

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår med varmloft og mindre knekott i begrenset område.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende alder og tilstand. Vinduer fra 90 og 2014 tallet i andre etasje.

Dører:
Bygningen har malte formpressede ytterdører.

Balkonger og terrasser:
Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte dekke og malt rekkverk ved inngangspartiet En større veranda danner yttertakkonstruksjon over garasjen, og er tekket med papp.

Utvendige trapper:
Boligen har flere trapper i trevirke med stedvis malte rekkverk.

Andre utvendige forhold:
Leilighet på bakkeplan under terrassen. Boenheten er ikke godkjent.

Beliggenhet
Boligen ligger i et område omtrent midt i sentrum av Hammerfest, men dog tilbaketrukket fra belastet trafikk.

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

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

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Boligen har ferdigattest datert 01.11.1950. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje, trapp og entré:
- Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasje datert 02.06.1959, samt godkjent vedtak datert 04.06.1959. På tegningene fremkommer også "tidligere veranda som kles inn" gjeldende inngangsparti. Det gjøres oppmerksom på at inngangspartiet er ikke nevnt i vedtak om garasje, og megler kan derfor ikke verifisere om dette tiltaket også er godkjent.
- Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg i form av trapp med godkjent søknad, datert 01.07.1991.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Adgang til utleie
Det er to bruksenheter i boligen, i 1. og 2. etasje.
Disse enhetene er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Det er senere etablert utleie i kjeller og i garasjen. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egne boenheter 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
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg iht. områderegulering for Hammerfest sentrum med planID 20170002, datert 13.06.2019. I følge kommunedelplanen skal reguleringsplanen fortsatt gjelde.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

Eiendommen ligger innenfor felt BV6, hvor bebyggelsen i området er verneverdig gjenreisningsbebyggelse som skal bevares. Ved istandsetting av eksisterende bygninger skal disse tilbakeføres til (eller beholde) sitt opprinnelige preg. Dette gjelder målestokk, takform, fasade, dør- og vindusutforming, samt material- og fargebruk iht. områdereguleringen.

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 797 180,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 188 719,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

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

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

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

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

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

Eier
Abdallah Fadel Alenezy

Heftelser og servitutter
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).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 19-11-2025 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 19.11.2025
Selgers egenerklæring, datert 11.11.2025
Energiattest, datert 28.11.2025
Bygningstegninger, datert 10.11.1945
Bygningstegninger garasje m/vedtak, datert 1954 og 1959
Bygningstegninger trapp m/vedtak, datert 1991
Ferdigattest, datert 01.11.1950
Matrikkelrapport, datert 20.10.2025
Målebrev, datert 22.06.1951
Grunnkart, datert 20.10.2025
Kommuneplan, datert 20.10.2025
Reguleringsplan, datert 20.10.2025
Reguleringsbestemmelser, datert 13.06.2019
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



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

Enebolig
Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 25, bnr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 07.11.2025 **Rapportdato:** 19.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21852-1362 **Referansenummer:** MI1695

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

Byggtakst AS

MESTER

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

Byggtakst as.

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

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen
Uavhengig Takstingeniør
ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no
476 68 965

Byggtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

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

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

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Egenskaper særlig for varmeisolering, vindsperresjikt og ventilasjon vil være
svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.
Boligen bærer preg av eldre og manglende vedlikehold på enkelte byggingsdeler de senere år.
Enkelte utdrag fra rapporten.
Godkjent byggemeldte tegninger av boligen stemmer ikke med dagens bruk.
Sprekker, skader og manglende ferdigstillelse av grunnmuren.
Drens er sviktende noe forhøyede fuktverdier indikere ved hullborring.
Skader i tak/beslag må påregnes da det registeres forhøyede fuktverdier rundt pipe
Stedvis råte i enkelte utvendig trebord og det må påregnes utbedringer også her.
Det må påregnes utbedringer/utskiftinger stedvis av vinduer og dører
Både eldre og nyere våtrom.Det elsdte oppgraderes i sin helhet skal de tilfredsstille krav til tetthet.
Boligen har flere kjøkken som krever tiltak
Vann og avløpsrør fra byggeår som fungere men skader kan plutselig oppstå på eldre rørføringer.
Både nyere og eldre elektrisk anlegget som må utbedres av elektriker.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

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

Eldre stålrenner
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår med varmloft og mindre knekott i begrenset område
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Varierende alder og tilstand
Vinduer fra 90 og 2014 tallet i andre etasje.
Bygningen har malte formpressede ytterdører.
Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte dekke og malt rekkverk ved inngangspartiet En større veranda danner yttertakkonstruksjon over garasjen, og er tekket med papp.
Boligen har flere trapper i trevirke med stedvis malte rekkverk
Leilighet på bakkeplan under terrassen.
Boenheten er ikke godkjent.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og belegg. Veggene har tapet,trepanel,malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har trepanel samt pussede muroverflater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte formpressede dører med varieren alder og tilstand.
Mugg og fukt lukt registeres i bolig

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon er fremlagt fra bygfr
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger rundt badet består av betong.
Det ble målt etter fukt i vegg via luke til varmtvannstank som grenset til badet uten funn, men ved søk i gulv ble det registert fukt i tillegg ble det borret hull i vegg mot terreng i naborom og der ble det avdekket høye fuktverdier

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon fremlagt
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm
Ukjent slukløsning synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Eldre bad med belegg gulv og malte vegger
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte og profilert fronter.
Benkeplaten er av laminat og plastbelegg
Frittstående hvitevare.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv og malte vegger.
Frittstående toalet og servant

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har flere varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer.
Både eldre og nyere sikringskap med skrusikringer og automatsikringer registere
Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det foreligg ingen informasjon om drens rundt boligen og en må påregne eldre drens system, stedvis registeres det nyere grunnmurspapp på enkelt vegger
Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Skrående naturlig terreng
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1950. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

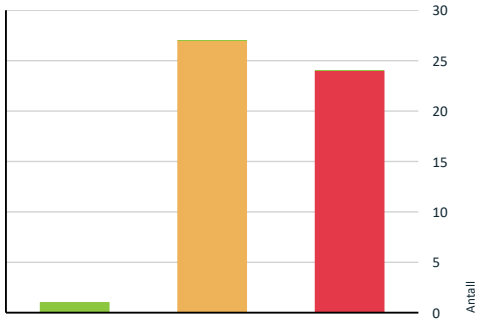
Enebolig

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

Det registeres 3 boenheter i boligen per dags dato samt en som er under oppføring.
Det er kun godkjent 2 boenheter.
Det registeres forandringer i romløsninger samt utvendig fasade, mye av dette er søknadsplikt arbeid som ikke er godkjent.
Ny eier bører ansvar og risiko i forhold til dette. Nærmere undersøkelser kreves.

Sammendrag av boligens tilstand

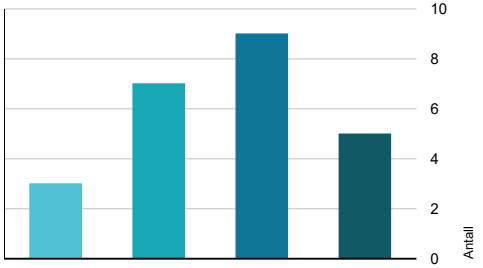
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Utvendige beslag har utettheter.

Råte registreres på vindskibord.
Bulker i metallplater.
Forhøyede fuktverdier registreres rundt pipe på loft.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Taktekking - garasje Gå til side

Det er avvik:

Det er en åpning i pappen mot veggen, noe som medfører fare for at vann kan renne inn bak pappen og forårsake fukt- og råteskader.
Det er også svak tetting rundt gjennomgående rekkverksstolper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Taktekking - tillbygg til kjel Gå til side

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

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 er avvik:

Fuktskader i tak samt synlig vann rennen ned i sammenføyninger

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på deler av taket.
Høye fuktverdier rundt pipe kan være et tegn på utettheter i beslag.
Eldre renner med drypp er observert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Eldre vinduer i 2 etasje
Defekt barnesikring og værslitt matrialer
Fuktskader i vindusforing.
Manglende innpussing av vinduer.
Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres.
Stedvis dårlig fall på beslag

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Leiligheten er under oppføring i tidligere garasje.
Det er manglende ferdigstillelse både innvendig og utvendig.
Tilfaregulv er etablert uten dokumentasjon på tettesjikt og isolasjon mot grunnen, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens egnethet.
Det foreligger generelt manglende dokumentasjon.
Rekvirent for rapporten opplyser at nytt, innkjøpt kjøkken følger med.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik i gulvet i kjeller til over 20 mm i stue. Det er registrert knirk og slaglyder i gulvet.
Det er store skjevheter i gulvet, spesielt på loftet.

Målinger av høydeforskjeller i øvrige rom bør utføres for å få en fullstendig oversikt over avvikene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Det er registrert åpninger i pipen etter tidligere ovnsmontering. Dette medfører økt risiko for røyk- og brannspredning, og bør utbedres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er avvik:

Det er benyttet plast i vegg under terreng, og isolasjonen er lagt direkte mot murveggen. Dette kan over tid føre til mugg- og fuktskader.

Bruk av plast og isolasjon direkte mot murveggen øker risikoen for fuktproblemer i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert lukt av fukt og mugg på loftet og i 2. etasje. Dette indikerer mulig tilstedeværelse av skjulte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Løse koblingspunkter.
Tegn til midlertidige løsninger.
Irr på kobberrør.
Dårlig avrenning fra flere vasker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer. Både eldre og nyere sikringskap med skrusikringer og automatsikringer registere

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann Gå til side

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er registrert avvik med avtrekk.

Viften fungere med luftslanger er for lang og det begrenser effekten

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Det ble målt etter fukt i vegg via luke til varmtvannstank som grenser til badet, uten funn. Ved søk i gulv ble det registrert fukt. Det ble også boret hull i vegg mot terreng i naborom, hvor det ble avdekket høye fuktverdier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Fukt skader i skap samt dryppe fra vask.
Fuktsvelling i skrog
Skader på ovn
Manglende kantlister og fare for fuktskader i benkeplate

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk umulig og inspisere på grunn avliggende dusjkabinet som ikke lar seg flyte

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Avtrekksviften starter ikke, og avtrekkssystemet fungerer derfor ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er påvist skader på innredning.
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er avvik:

Høy slitasje på overflater

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Det er manglende fall på gulvet og eldre støpejernsluk.
Det er store skader på innredningen.
Det er registrert drypp fra dusjkabinettet.
Det er svak tetthet rundt rørføringer i vegg og gulv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører Gå til side

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

Det er registrert fuktskader i dørbladet.
Materialene fremstår som værslitte.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitt mateialer og manglende vedlikehold.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Store ujevnheter og skjevheter i takplater på loftet.
Løse takplater og nedheng i stuetaket i 1. etasje.
Stedvis eldre overflater med skader og ufagmessig utførelse.

Innvendig > Overflater - kjeller Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skader på gulvet, samt at listverket ikke dekker kanten på parketten.

Det er også observert at utførelsen ikke er fagmessig.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Eldre, bratt trapp til loftet.
Åpningene mellom trinnene og rekkverkspilene er for store, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Manglende ferdigstillelse stedvis av grunnmur
Manglende puss

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Konstruksjonene har skjevheter.

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

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

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

Skader på benkeplate.
Skader på innredning.
Fuktskader på sokkel.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Det er avvik:

Sprekk i fuge samt mindre svelling i plate i dusjsonen
Åpninger i vegg rundt rørføringer.
Manglende fuger i hjørner

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er avvik:

Det er ujevnheter i beleggets oppkant mot vegg.
Det er tegn til løs puss bak belegget.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Åpninger i vegg rundt rørføringer

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist skader på innredning.
Det er avvik:

Det er løse pakninger på dusjveggen. Dette kan medføre lekkasjer og redusert funksjon, og bør utbedres.

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

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er avvik:

Det er en dårlig løsning på avtrekkslangen, da denne er lang. Det er også en utilfredsstillende elektrisk tilkobling.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er påvist avvik i fuger.

Manglende fuging i hjørner gir fare for fuktskader.
Det er åpninger rundt rørføringer i vegg samt skader i hjørnene på baderomsplatene.
Det er også registrert sprekk i fuger.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.

Soppvekst på fuge

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

Avtrekkslangen er for lang, noe som kan redusere effektiviteten til ventilasjonen og øke risikoen for opphopning av fett og støv i kanalen. Det anbefales å tilpasse lengden på avtrekkslangen for å sikre optimal funksjon.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Pusset opp badet i kjeller. El
2019	Modernisering	Pusset opp badet i 1 etasje.El
2025	Modernisering	Arbeidet med vann og strøm i den delen som var garasje tidligere for å lage en ny leilighet. Jobben er ikke gjort ferdig. GK-Hammerfest
2025	Modernisering	Pågående ombygging av garasje til lelighete er utført av ufaglærte
2017	Modernisering	Oppgradering av rør i kjeller i 2017 og 2019 første etasje

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Råte registreres på vindskibord.
Bulker i metallplater.
Forhøyede fuktverdier registreres rundt pipe på loft.

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

Tilstandsrapport

Råteskadde vindskibord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Bulker i metallplatene bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre at taktekkingen fortsatt er tett og beskytter mot vanninntrenging.

Forhøyede fuktverdier rundt pipe på loft bør undersøkes nærmere av fagperson, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å forhindre utvikling av råte- og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bulker på tak samt rst på skruer.

TG 3 Taktekking - garasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp over garasje.Taket er besiktiget taket

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en åpning i pappen mot veggen, noe som medfører fare for at vann kan renne inn bak pappen og forårsake fukt- og råteskader.
Det er også svak tetting rundt gjennomgående rekkverksstolper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpningen i pappen mot veggen må tettes, og tettingen rundt gjennomgående rekkverksstolper må utbedres for å hindre vanninntrengning.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Åpning i papp mot vegg og fare for vann kan renne inn bak pappen og skape fukt og råteskader



Svak tetting rundt gjennomgående rekkverkstoler

TG 3 Taktekking - tillbygg til kjel

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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 er avvik:

Fuktskader i tak samt synlig vann rennen ned i sammenføyninger

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse og utbedring av taktekkingen og undertaket for å utbedre fuktskader og sikre at vann ikke trenger inn i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for ytterligere fuktskader, råte og følgeskader på byggets bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktskader i tak samt synlig vann rennen ned i sammenføyninger

TG 3 Nedløp og beslag

Eldre stålrenner

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på deler av taket.
Høye fuktverdier rundt pipe kan være et tegn på utettheter i beslag.
Eldre renner med drypp er observert.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Andre tiltak:

Det bør etableres snøfangere på taket for å hindre fare for personskade ved snøras.

Beslag rundt pipe bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å forhindre vanninntrenging og fuktskader.

Eldre renner med drypp bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eldre renner med drypp



Tette renner på tilbygg til kjeller.



Manglende bortledning av vann fra renner

TG 2 Veggkonstruksjon

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

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

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å redusere risikoen for fuktskader og råte.
Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden.
Det anbefales å montere musebånd eller museklosser for å forhindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råteskader, fuktproblemer og inntrenging av skadedyr, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



Råteksader



Manglende lufting og musesperres samt værslitt eldre kledning

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår med varmloft og mindre knekott i begrenset område

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

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres utbedringer av skjevheter og fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Ventileringen må forbedres for å hindre videre fuktskader og råteutvikling.
Det må påregnes skjulte fukt og råte i konstruksjon som må skiftes, dette på bakgrunn av fukt og sopp lukt

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere konstruksjonsskader, redusert levetid og mulige følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskader i taket rundt pipe.



Høye fuktverdier i tak



Tegn til råte i enkelt takbord

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Varierende alder og tilstand
Vinduer fra 90 og 2014 tallet i andre etasje.

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

Tilstandsrapport

Eldre vinduer i 2 etasje
Defekt barnesikring og værslitt matrialer
Fuktskader i vindusforing.
Manglende innpussing av vinduer.
Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres.
Stedvis dårlig fall på beslag

Konsekvens/tiltak

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

Eldre vinduer med defekt barnesikring og værslitte materialer bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjon og sikkerhet.

Fuktskader i vindusforing og manglende innpussing må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.

Omramming som står ned mot beslag under vinduer bør justeres for å unngå fuktopptrekk i kledningen, da dette kan redusere levetiden på bygningsdelen.

Dårlig fall på beslag må rettes opp for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for fuktskader.

Komplett utskiftning av en del vinduer må påregnes

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktskader i vindusforing.



Eldre vinduer i 2 etasje
Defekt barnesikring og værslitt matrialer



Høy fuktighet måles i enkelte vinduer

TG 2 Dører

Bygningen har malte formpressede ytterdører.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktskader i dørbladet.
Materialene fremstår som værslitte.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med fuktskader og værslitasje for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for inntrenging av fukt i konstruksjonen.
Utbedring av utettheter og justering av dører bør utføres for å unngå kald trekk og sikre funksjonell bruk.



Åpning mellom karm og ramme



Fuktskader i dørblad



Værslitt matrialer

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte dekke og malt rekkverk ved inngangspartiet En større veranda danner yttertakkonstruksjon over garasjen, og er tekket med papp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav, og skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å sikre stabilitet og sikkerhet. Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskade og ytterligere skade på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Stedvis for lave rekkverk og værslitte matrialer

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har flere trapper i trevirke med stedvis malte rekkverk

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitt mateialer og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Rekkverkshøyder bør tilpasses gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.
Værslitte materialer og manglende vedlikehold bør utbedres for å forlenge trappenes levetid og hindre ytterligere forringelse av konstruksjonen.
Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å sikre stabilitet og trygg bruk.
Siden trappene var snødekte og ikke nærmere vurdert, anbefales det en ny inspeksjon når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Værslitt matrialee samt rekkverk for lavt



Manglende ferdigstillesle/åpninger for stor mellom trinn

TG 3 Andre utvendige forhold

Leilighet på bakkeplan under terrassen.
Boenheten er ikke godkjent.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Leiligheten er under oppføring i tidligere garasje.
Det er manglende ferdigstillelse både innvendig og utvendig.
Tilfaregulv er etablert uten dokumentasjon på tettesjikt og isolasjon mot grunnen, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonens egnethet.
Det foreligger generelt manglende dokumentasjon.
Rekvirent for rapporten opplyser at nytt, innkjøpt kjøkken følger med.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser i forhold til godkjenning må utføres, da manglende godkjenning kan medføre at boenheten ikke kan benyttes lovlig, samt risiko for pålegg om tilbakeføring fra myndighetene.

Videre bør det gjennomføres undersøkelser av konstruksjonsoppbyggingen, spesielt med hensyn til tilfarergulv, tettesjikt og isolasjon mot grunnen, for å avdekke eventuelle mangler som kan føre til fukt- og råteskader.

Ferdigstillelse av overflater både utvendig og innvendig må påregnes, inkludert komplette kjøkken og bad, for å sikre at boenheten oppfyller gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende ferdigstillelse innvendig



Manglende ferdigstillelse av strøm



Manglende ferdigstillelse av utvendig fassader og fare for fuktskader

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Store ujevnheter og skjevheter i takplater på loftet.
Løse takplater og nedheng i stuetaket i 1. etasje.
Stedvis eldre overflater med skader og ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Store ujevnheter og skjevheter i takplater på loftet, samt løse takplater og nedheng i stuetaket i 1. etasje, bør utbedres for å unngå fare for videre skade eller nedfall.

Eldre overflater med skader og ufagmessig utførelse kan medføre økt risiko for ytterligere forringelse og bør vurderes utbedret for å opprettholde byggets verdi og sikkerhet.



Store ujevnheter/skjevheter i takplater på loft



Løse takplater, heng i stuetak.1 etasje

TG 2 Overflater - kjeller

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel samt pussede muroverflater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skader på gulvet, samt at listverket ikke dekker kanten på parketten.

Det er også observert at utførelsen ikke er fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avviket.
Skader på gulvet og manglende dekning fra listverk kan føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på gulvet, samt estetiske mangler.
Mangelfull utførelse kan også medføre økt risiko for fuktskader og redusert funksjon.



Skader på gulv samt listverk som ikke dekker kanten på parketen



Stevis ikke fagmessig utførsel



Ikke fagmessig utførsel.



Skader

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik i gulvet i kjeller til over 20 mm i stue. Det er registrert knirk og slaglyder i gulvet.
Det er store skjevheter i gulvet, spesielt på loftet.

Målinger av høydeforskjeller i øvrige rom bør utføres for å få en fullstendig oversikt over avvikene.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Store skjevheter og knirk i gulv kan medføre redusert bokomfort, økt slitasje og risiko for følgeskader på gulvkonstruksjonen.

Tiltak bør vurderes ut fra egne behov, men det er normalt med skjevheter i eldre boliger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



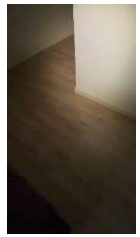
Store ujvenheter i betong gulv på soverom



Løst gulv og ujevnheter i betonggulv.



Glipper mellom list og gulv



Store skjevheter på loftsgulv

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyet radonkonsentrasjon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Det er registrert åpninger i pipen etter tidligere ovnsmontering. Dette medfører økt risiko for røyk- og brannspredning, og bør utbedres av fagkyndig.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Åpninger i pipen etter tidligere ovnsmontering bør tettes av fagkyndig for å redusere risikoen for røyk- og brannspredning.
Manglende ildfast plate under sotluke/feieluke bør utbedres for å hindre brannfare ved eventuell glød eller aske på gulvet.
At pipevanger ikke er synlige gjør det vanskelig å vurdere tilstanden, noe som øker usikkerheten rundt brannsikkerheten. Videre undersøkelser anbefales.
Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing.
Det anbefales å få gjennomført en kontroll av ovner og trekkforhold, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller dårlig trekk i ildstedet.
Utbedringer må påregnes dersom det avdekkes feil eller mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.


Åpning i pipe


Pipe kled inn.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
• Det er avvik:

Det er benyttet plast i vegg under terreng, og isolasjonen er lagt direkte mot murveggen. Dette kan over tid føre til mugg- og fuktskader.

Bruk av plast og isolasjon direkte mot murveggen øker risikoen for fuktproblemer i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør fjernes plast og isolasjon som ligger direkte mot murveggen, og det bør etableres en løsning med kapillærbrytende sjikt mellom treverk og mur for å redusere risikoen for fukt- og muggskader.

Videre bør fuktnivået overvåkes jevnlig, og nødvendige tiltak iverksettes for å hindre utvikling av skader på konstruksjonen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for muggvekst, sopp og råte, samt ødelagte bygningsmaterialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Bruk av plast, isolasjon er tillegg lagt rett må murveggen

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Eldre, bratt trapp til loftet.
Åpningene mellom trinnene og rekkverkspilene er for store, og rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Trappen må påregnes skiftes ut.
• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Det bør monteres håndløper og rekkverk med tilstrekkelig høyde og mindre åpninger for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.
Trappen bør vurderes utbedret eller skiftet ut, da bratthet og slitasjegrad kan medføre økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.
Manglende tilpasning til dagens forskriftskrav gir økt risiko for ulykker.


Eldre bratt trapp til loft.
Åpniger for stor mellom trinn og rekkverkspiler samt rekkverk for lavt.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede dører med varieren alder og tilstand.

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.

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

Det må påregnes utskifting og utbedring av enkelte dører for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetisk standard.
Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.



Skader på dør



Dør tar i karm

TG 3 Andre innvendige forhold

Mugg og fukt lukt registeres i bolig

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert lukt av fukt og mugg på loftet og i 2. etasje. Dette indikerer mulig tilstedeværelse av skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fuktskader utover det som er avdekket i rapporten, for å unngå risiko for helseskadelige forhold og ytterligere skade på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Mugg og fukt lukt.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon er fremlagt fra bygfr

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Det er avvik:

Sprekk i fuge samt mindre svelling i plate i dusjsonen
Åpninger i vegg rundt rørføringer.
Manglende fuger i hjørner

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
• Det må foretas utbedring av skadede plater.
• Tiltak:

Det bør utbedres sprekk i fuger og svelling i plate i dusjsonen, samt tettes åpninger rundt rørføringer og etablere nødvendige fuger i hjørner.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skjulte fuktskader, råte og soppdannelse.



Sprekk i fuge samt mindre svelling i plate i dusjsonen



Åpninger i vegg rundt rørføringer.



Manglende fuger i hjørner.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ujevnheter i beleggets oppkant mot vegg.
Det er tegn til løs puss bak belegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ujevnheter i beleggets oppkant mot vegg og tegn til løs puss bak belegget bør utbedres for å hindre fuktskader og redusere risikoen for at vann trenger inn i konstruksjonen. Dette vil bidra til å opprettholde gulvets funksjon og levetid.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Åpninger i vegg rundt rørføringer

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det bør utføres utbedring rundt rørgjennomføringer for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Mangelfull tetting kan føre til fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler i våtsonen.



Plastsluk med vinylbelegg på gulv

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Det er løse pakninger på dusjveggen. Dette kan medføre lekkasjer og redusert funksjon, og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Løse pakninger på dusjveggen bør utbedres for å hindre lekkasjer og redusert funksjon.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå vannskader på omkringliggende konstruksjoner, samt økt risiko for sopp- og råteskader.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Løse pakkinger på dusjvegg.



Skader på innredning.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

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

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger rundt badet består av betong.
Det ble målt etter fukt i vegg via luke til varmtvannstank som grenset til badet uten funn, men ved søk i gulv ble det registert fukt i tillegg ble det borret hull i vegg mot terreng i naborom og der ble det avdekket høye fuktverdier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble målt etter fukt i vegg via luke til varmtvannstank som grenser til badet, uten funn. Ved søk i gulv ble det registrert fukt. Det ble også boret hull i vegg mot terreng i naborom, hvor det ble avdekket høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til de høye fuktverdiene i gulv og vegg mot terreng.
Tiltak for utbedring må iverksettes for å hindre videre fuktskader og mulig utvikling av skjulte følgeskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ved fuktmåling i lettvegg inne på selve badet ble det ikke avdekket fukt



Høye fuktverdier måles i gulv under belegg

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon fremlagt

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist avvik i fuger.

Manglende fuging i hjørner gir fare for fuktskader.
Det er åpninger rundt rørføringer i vegg samt skader i hjørnene på baderomsplatene.
Det er også registrert sprekk i fuger.

Konsekvens/tiltak
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det må foretas lokal utbedring.

Fuger må utbedres, og åpninger rundt rørføringer må tettes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det bør også vurderes å bytte ut eller beskytte uegnede materialer i våtsonen for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og skade på tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



Manglende fuge i hjørner og fare for fuktskader



Åpninger rundt rørføringer i vegg samt skader i hjørner på baderomsplater.



Sprekk i fuger.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

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

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent slukløsning synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk umulig og inspisere på grunn avliggende dusjkabinet som ikke lar seg flyte

Konsekvens/tiltak
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

Det bør etableres tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring, for å unngå risiko for tette sluk, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å oppdage og utbedre eventuelle feil eller skader i tide, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Umulig tilkommst til sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Soppvekst på fuge

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Påviste skader og riss/sprekker i utstyr og innredning bør utbedres for å hindre videre forringelse, redusert brukstid og risiko for fuktskader.

Soppvekst på fuge bør fjernes og årsaken til soppdannelsen utbedres, for å unngå videre soppvekst og potensiell skade på materialer samt dårlig inneklima.


Skader på dusjkabinett samt soppvekst


Løs folie på innredning


Soppvekst på fuge

1 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Avtrekksviften starter ikke, og avtrekkssystemet fungerer derfor ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
• Avtrekksystemet må utbedres.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Avtrekksviften og avtrekkssystemet må utbedres slik at de fungerer som forutsatt.
Manglende ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

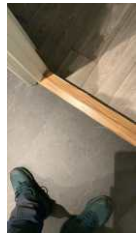
Kostnadsestimat: Under 20 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport


Vifte vil ikke start.


Manglende tilluft

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson




Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Eldre bad med belegg gulv og malte vegger

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

Det er manglende fall på gulvet og eldre støpejernsluk.
Det er store skader på innredningen.
Det er registrert drypp fra dusjkabinettet.
Det er svak tetthet rundt rørføringer i vegg og gulv.

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.
Manglende fall på gulvet, eldre støpejernsluk, skader på innredning, drypp fra dusjkabinett og svak tetthet rundt rørføringer medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.
Videre bruk av badet uten utbedring kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende fall på gulv og eldre støpsjernsluk



Store skader på innredning



Drypp fra dusjkabinett



Svak tetthet rundt rørføringer i vegg og gulv.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det ble ikke målt fukt i vegg men dette kan ikke utelukkes



Høye fuktverdier ble målt i gulv

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilert fronter. Benkeplaten er av laminat og plastbelegg
Frittstående hvitevare.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Skader på benkeplate.
Skader på innredning.
Fuktskader på sokkel.

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

Det bør foretas utbedring eller utskiftning av skadet benkeplate og innredning for å hindre ytterligere forringelse og opprettholde funksjonalitet.

Fuktskader på sokkel bør utbedres for å redusere risiko for videre fuktskader og mulig utvikling av mugg eller råte.



Skader på benkeplate.



Fuktskader på sokkel



Ujevheter på benkeplate.



Skader på innredning.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Viften fungere med luftslanger er for lang og det begrenser effekten

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Viften bør byttes ut eller luftslangene bør kortes ned for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være risiko for redusert luftkvalitet og opphopning av stekeos på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Viften fungere med luftslanger er for lang og det begrenser effekten

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Fukt skader i skap samt dryppe fra vask.
Fuktsvelling i skrog
Skader på ovn
Manglende kantlister og fare for fuktskader i benkeplate

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader i skap og skrog, samt utbedring av lekkasje fra vask for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.

Manglende kantlister på benkeplate bør ettermonteres for å beskytte mot ytterligere fuktskader.

Skader på ovn bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre forsvarlig bruk og unngå ytterligere skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Fukt skader i skap samt dryppe fra vask.



Skader på ovn



Fuktsvelling i skrog



Manglende kantlister

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en dårlig løsning på avtrekkslangen, da denne er lang. Det er også en utilfredsstillende elektrisk tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksslange bør kortes ned og monteres korrekt, og elektrisk tilkobling må utbedres av kvalifisert fagperson.

Konsekvensen av dagens løsning er redusert effektivitet på ventilasjonen, økt risiko for brann og mulige elektriske feil.



Dårlig løsning på avtrekkslang da den er lang,samt på den elektriske tilkoblingen.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Konsekvens/tiltak
• Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.
• Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Drypp fra vask



Fuktskader på fronter



Futskader på sokkel



SKader på benkeplate samt manglende kantlister.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekkslangen er for lang, noe som kan redusere effektiviteten til ventilasjonen og øke risikoen for opphopning av fett og støv i kanalen. Det anbefales å tilpasse lengden på avtrekkslangen for å sikre optimal funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekkslangen bør tilpasses til anbefalt lengde for å sikre optimal ventilasjonseffekt og redusere risikoen for opphopning av fett og støv i kanalen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til dårligere luftkvalitet og økt fare for brann i avtrekkskanalen.

SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og malte vegger.
Frittstående toalet og servant

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Høy slitasje på overflater

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Tiltak:
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppgraderinger av rommet som helhet må påregnes for å utbedre høy slitasje på overflater og manglende ventilering.

Manglende ventilasjon og tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og redusert levetid på overflater og innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktsvellig på innredning



Stor slitasje på overflater



Tegn til fuktskader bak toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.Det er besiktiget i rørskap.

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

Løse koblingspunkter.
Tegn til midlertidige løsninger.
Irr på kobberrør.
Dårlig avrenning fra flere vasker.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

Løse koblingspunkter og tegn til midlertidige løsninger bør utbedres av fagperson for å redusere risiko for lekkasjer og vannskader.

Irr på kobberrør indikerer mulig tæring og bør undersøkes nærmere for å forhindre lekkasjer.

Dårlig avrenning fra flere vasker bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre tilbakeslag eller vannskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Løse kobblingspunkt



Irr på kobberør



Dårlig avrenning.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og redusere risikoen for tilbakeslag eller kondens i rørsystemet.

Videre bør det vurderes utskiftning av eldre avløpsrør, da skader kan oppstå plutselig når forventet brukstid er overskredet, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Hovedsakelig eldre jern rør i boligen

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventiler, nettinger og gjennomføringer bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktnivå og risiko for mugg- og råteskader.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har flere varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Det er 2 varmtvannsbereder på 200 liter i kjeller som er kobblet via stikk.

TG 3 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.

Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer. Både eldre og nyere sikringskap med skrusikringer og automatsikringer registere

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.
   1950

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

   Det registreres utbedringer i nyere år og det er ikke fremlagt samsvarserklæring

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?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det registeres flere avvik i form av både løse ledninger og tilkoblingspunkt samt manglende dokumnetasjon må anlegget bør det sjekkes og utbedres av elektriker

Generell kommentar

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Løse ledninger.



Løse ledninger og stikkkontakter.



Eldre skrisikkringer i 2 etasje og manglende kursfortegnellse.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

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

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 20 000

Tilstandsrapport



Eldre og defekt slukemiddel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligg ingen informasjon om drens rundt boligen og en må påregne eldre drens system, stedvis registeres det nyere grunnmurspapp på enkelt vegger

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og fuktsikring rundt boligen.
Ved manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det registeres grunnmurspapp på en vegg



Manglende fuktsikring på enkelte vegger



Høye fuktverdier måles i rom under terreng

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Manglende ferdigstillelse stedvis av grunnmur
Manglende puss

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres pussing og ferdigstillelse av grunnmuren der dette mangler, for å hindre videre forvitring, fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.
Sprekker og løs puss bør utbedres for å redusere risiko for ytterligere skader, setninger og svekkelse av murens bæreevne.

Tilstandsrapport



Manglende ferdigstillelse stedvis av grunnmur



Manglende puss



Overflate avvik

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Skjevheter i gjerde og støttemur

TG 2 Terrengforhold

Skrående naturlig terreng

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og et dårligere innemiljø.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1950. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

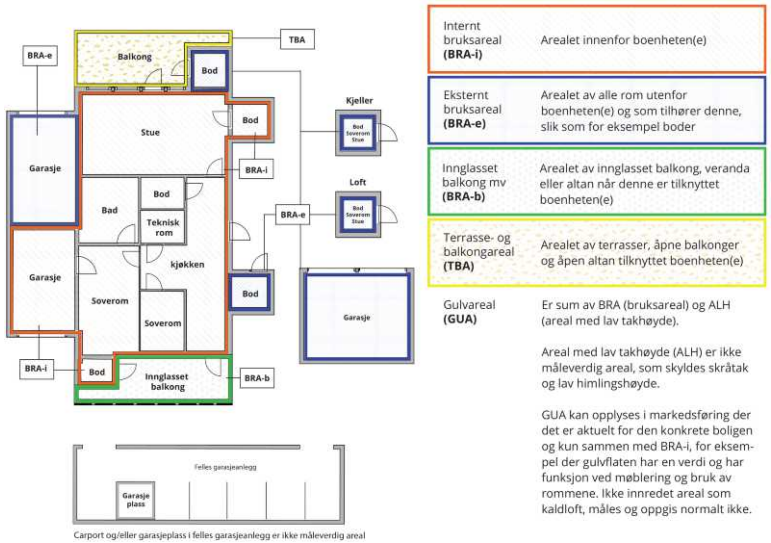
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	38			38			38
Kjeller	67	2		69			69
1 Etasje	67			67	6		67
2 Etasje	47			47	42		47
Loft						29	29
SUM	**219**	**2**			**48**	**29**	**250**
SUM BRA	**221**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Manglende ferdigstilt rom, manglende ferdigstilte rom, manglende ferdigstilt rom		
Kjeller	Gang, soverom, trappegang, stue/kjøkken, bad, trapperom nedgang.	Bod	
1 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, trapperom, stue, kjøkken, bad		
2 Etasje	Trappegang, soverom, kjøkken, toalettrom, bad, stue		
Loft	Loftstue		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det registeres 3 boenheter i boligen per dags dato samt en som er under oppføring.
Det er kun godkjent 2 boenheter.
Det registeres forandringer i romløsninger samt utvendig fasade, mye av dette er søknadsplikt arbeid som ikke er godkjent.
Ny eier bører ansvar og risiko i forhold til dette. Nærmere undersøkelser kreves.

Brannceller

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

Kommentar: Det registeres ikke synlige brannceller i forhold til dagens krav mellom enhetene.
Boer i kjeller opplyser i tillegg at lytt mellom etasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring/ moderniseringer

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Boenheter i kjeller har ikke godkjent rømingsveier fra soverommet samt at dagslysflate ikke tilfredstiller dagens krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	67	154

Kommentar

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

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Faez Johanna Maroki	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	25	111		0	343.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Hauen 12

Hjemmelshaver
Alenezy Abdallah Fadel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger i et område omtrent midt i sentrum av Hammerfest, men dog tilbaketrukket fra belastet trafikk.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten
Tomten er delvis beplantet. Innkjørsel er gruset.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.11.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.03.1949		Gjennomgått		Nei
Målebrev	22.06.1951		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.06.1959	Tillbygg	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.06.1990	Trapp	Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.06.1959	Garasje	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.11.1950		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Nedre Hauen 12 , 9600 HAMMERFEST
Gnr 25 - Bnr 111
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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





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

Faez Johanna Maroki

Abdallah Fadel Alenezy

Boligen

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Hauen 12
9600 Hammerfest

5603-25/111/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Blix

Beskrivelse av arbeidet: Jobber med varmekabel, og annet i kjeller. I 2019 er det gjort det samme, men i 1. etg

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Pusse opp bad i kjeller. I 2019 er det gjort det samme, men i 1. etg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Nylig er det kommet liten lekkasje i 2.etg på toaletter der røret er. Vet ikke hva årsaken er.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: GK Hammerfest

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet med vann og strøm i den delen som var garasje tidligere for å lage en ny leilighet. Jobben er ikke gjort ferdig.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Jobbe med den som var gamle garasje for å lage ny leilighet. Jobben er ikke gjort ferdig.

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjort rør i rør system i kjeller etasje i 2017, tror det er også gjort noe i 1.etg i 2019, og i 2025 er det gjort rør i rør i den nye leilighet som er ikke klar. Er ikke sikkert på hvem som har gjort alt dette. Tror den siste nevnte er gjort av GK Hammerfest

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

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

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

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

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Blix

Beskrivelse av arbeidet: Som jeg vet om så har Blix jobbet i kjeller med bad i 2017, i 2019 med bad i 1.etg. Tror også GK har jobbet med den nye leilighet i 2025. Jobben er ikke ferdig der(nesten alt er montert men ikke tilkoplet).

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?

• **Ja**

Huset er delt nå i tre deler, i tillegg er det bygget boenhet i det som var garasje før. Har ikke noe papir som viser om det er godkjent eller ikke.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Per dagens dato så huset har boenhet i kjeller, boenhet i 1.etg, boenhet i 2.etg som består av to etasjer, og den nye boenhet i gamle garasje. Hva som er godkjent eller ikke, vet jeg ikke noe om.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Per dagens dato så huset har boenhet i kjeller, boenhet i 1.etg, boenhet i 2.etg som består av to etasjer, og den nye boenhet i gamle garasje. Hva som er godkjent eller ikke, vet jeg ikke noe om.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

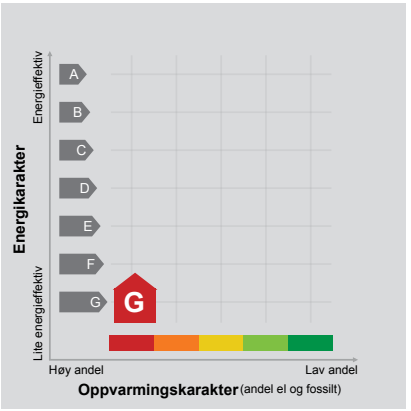
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Hauen 12
Postnummer	9600
Sted	HAMMERFEST
Kommunenavn	Hammerfest
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	111
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	192396042
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-193971
Dato	28.11.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Luft kort og effektivt
- Termografering og tetthetsprøving
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montering tetningslister

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	219
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

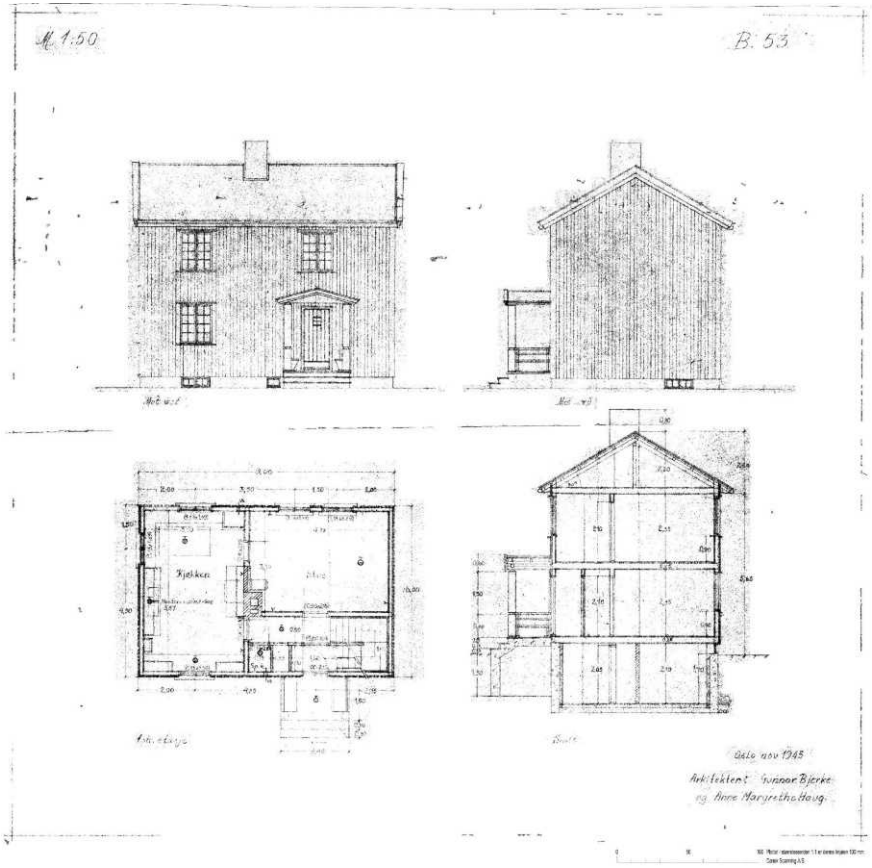
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

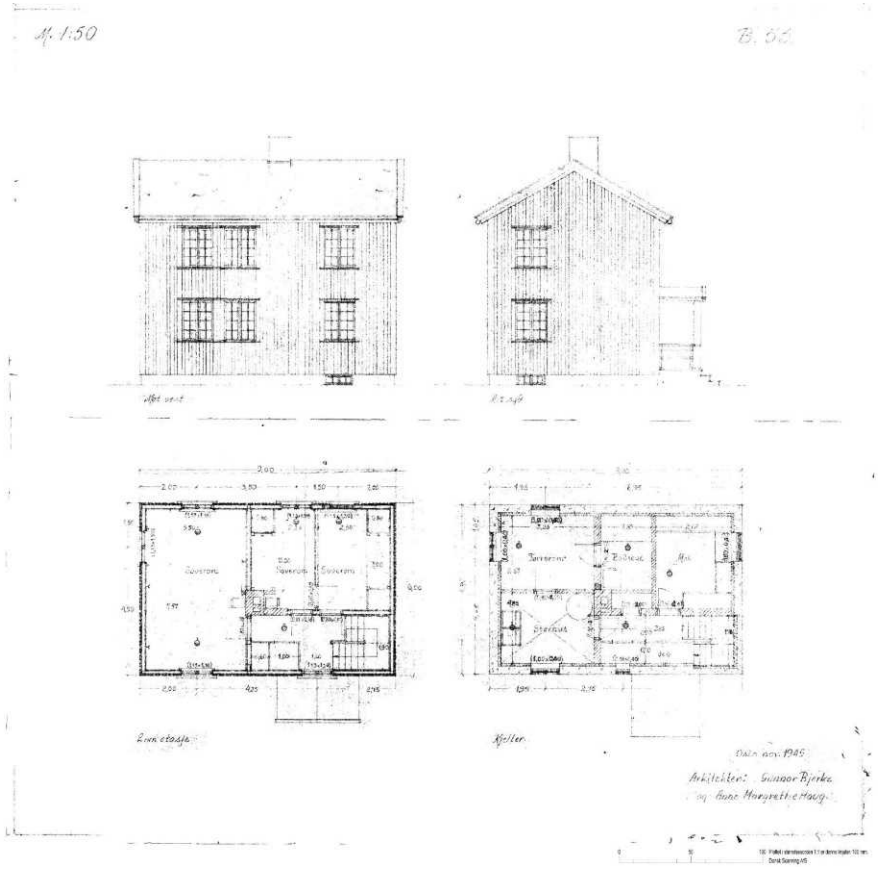
Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

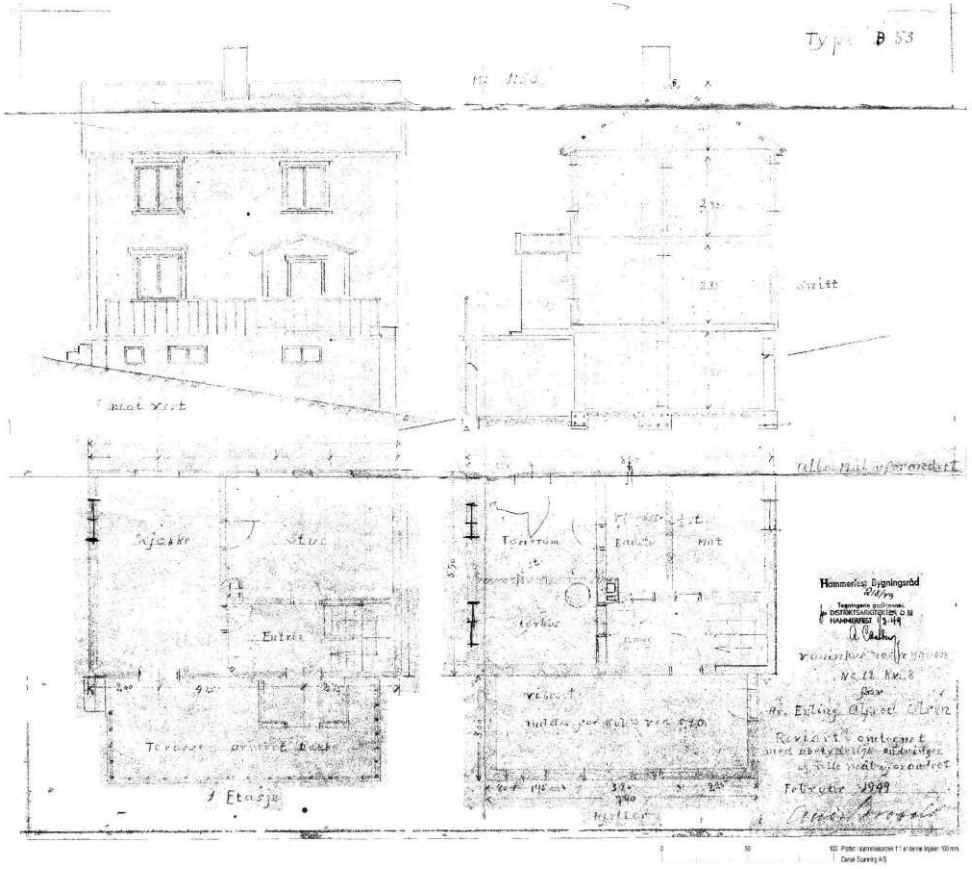
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

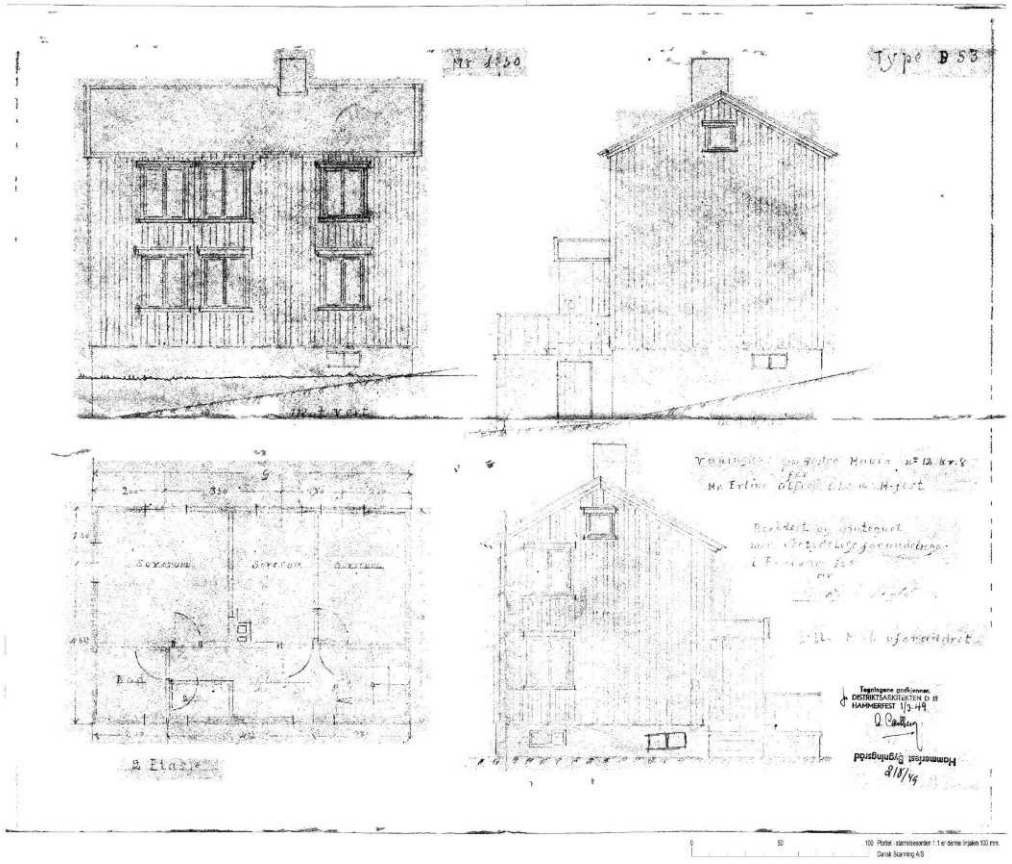
Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

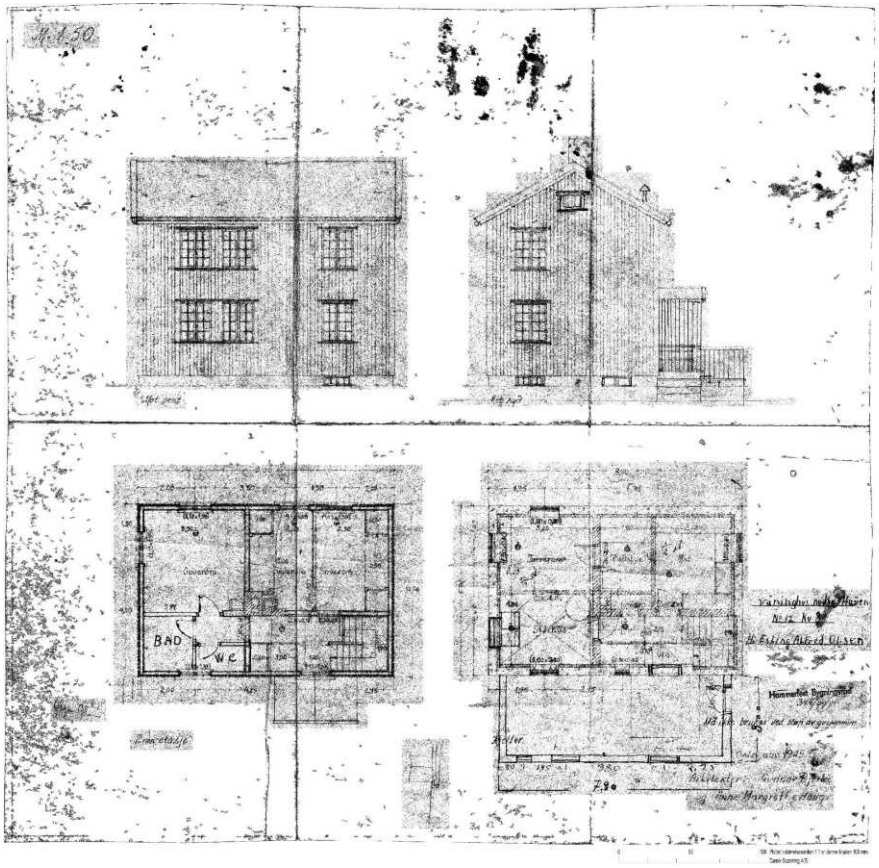
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

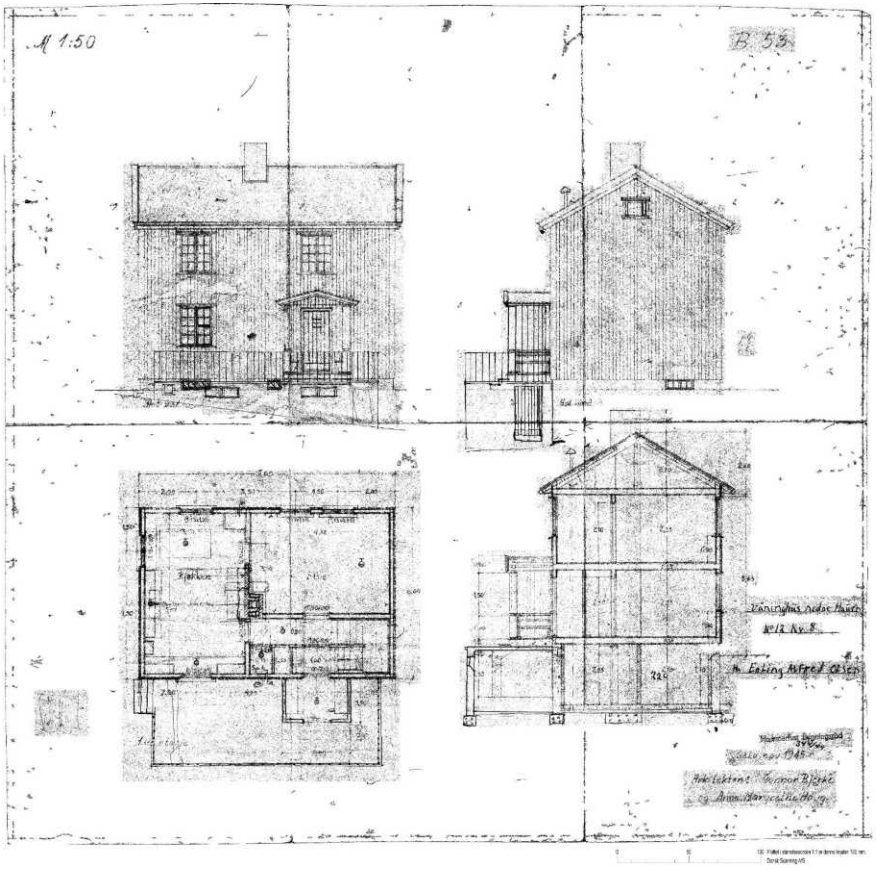



M. 1:50
B. 53
Mot vest
Etasje
2 Soverom
2 Soverom
Soverom
Stue
Entrée
Terrasse
Kjeller
Arkitekter: Gunnar Bjerke
og Rune Horgrette Haug


Type B 53
Mot vest
Snitt
Kjøkke
Stue
Entrée
Terrasse
Terrasse overdekt
1 Etasje
Kjeller
Hammerfest Bygningsråd
Hr. Erling Olsen


Nr 1:50
Type B 53
Soverom
Soverom
Gang
Bad
2. Etasje
Tegningene godkjennes
DISTRIKTSARKITEKTEN
HAMMERFEST 1/3-49
Hammerfest Bygningsråd
8/11/49


M. 1:50
BAD
WC
Hammerfest Bygningsråd



Fr-H/BJ.

Herr Erling Olsen,
Nedre Hausen 12,
h e r.

Ad.: Søknad om oppsetting av garasje.

Deres søknad om oppsetting av garasje har vært forelagt bygnings - rådet som under møte den 26. ds. fattet sålydende vedtak:

1. Godkjennes på betingelse av at erklæring fra tilstøtende naboer foreligges og at garasjen utføres av brannsikre materialer.

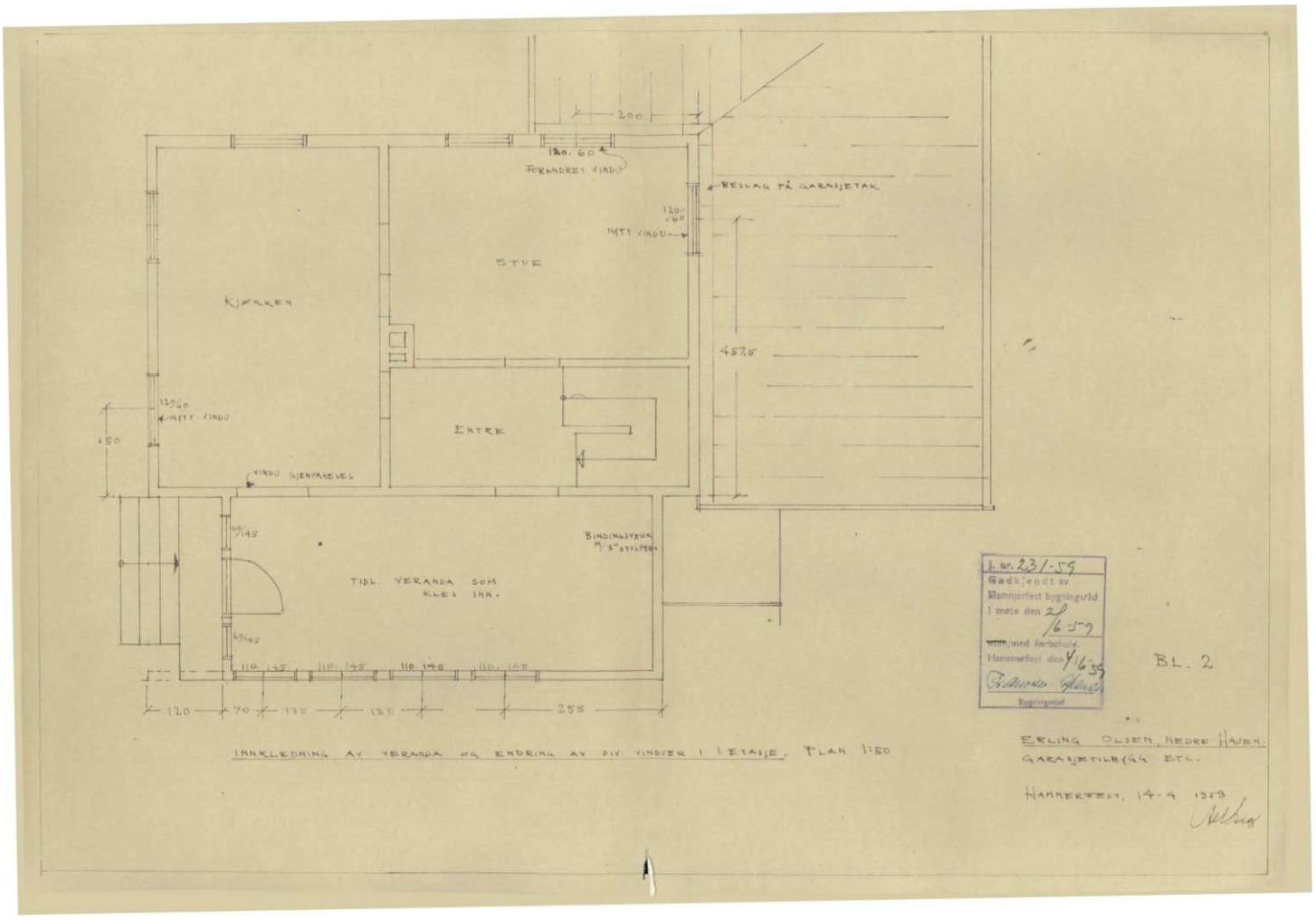
2. Tegninger av garasjen må innsendes bygningsrådet.

I henhold til pkt. 1 har en utarbeidet erklæringer som vedlegges.
For tinglysing av disse betales kr. 15,-.

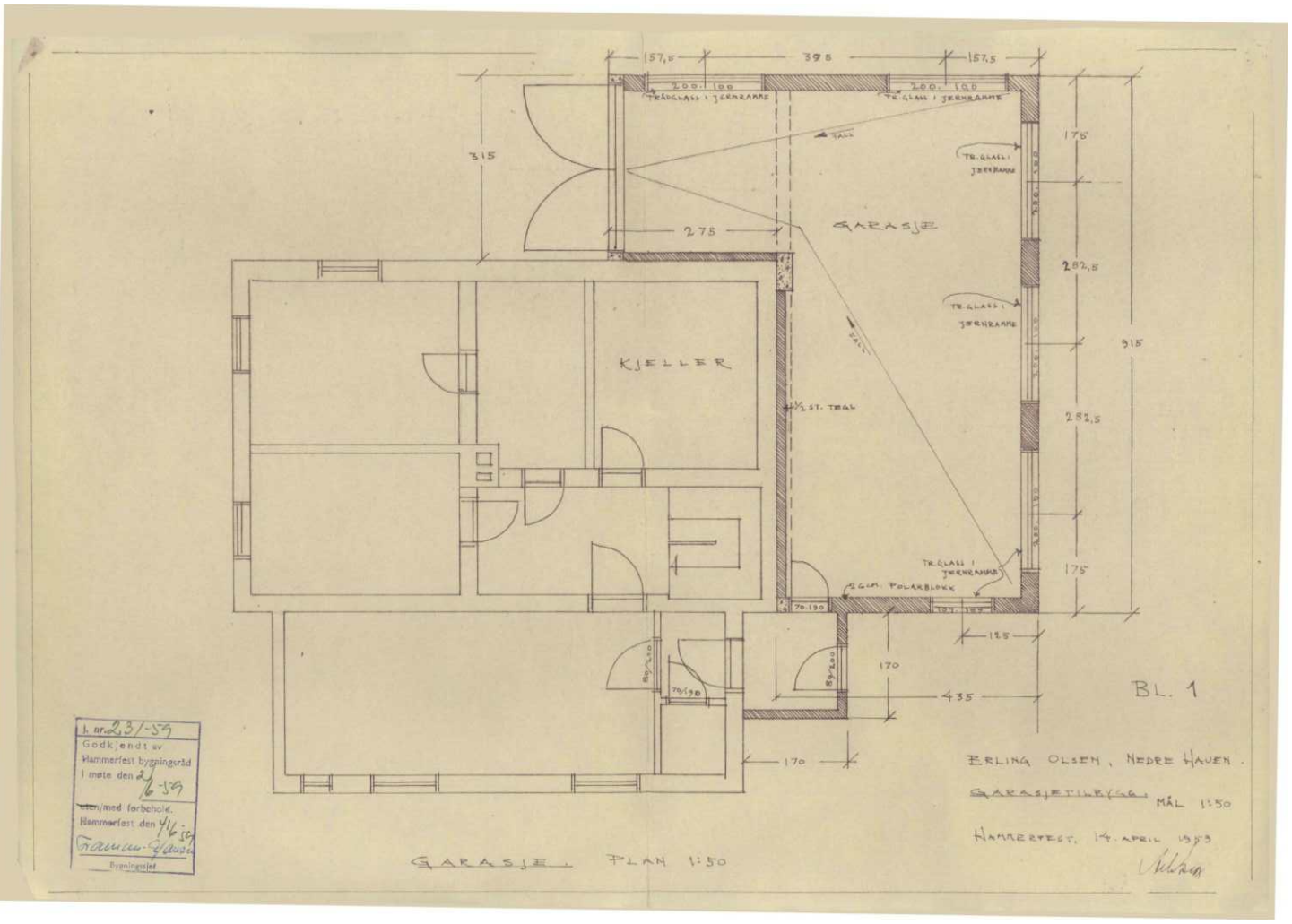
Hammerfest, den 1. februar 1954.

Fr. H.
Frønnes - Hansen
bygningsdir.

Gjenpart for Distriktsarkitekten D.III.


200
120. 60
FORANDRET VINDU
BESLAG TÅ GARASJETAK
120. 60
NYTT VINDU
STUE
KJØKKEN
457,5
ENTRE
150
VINDU UTBYTTES
TIDL. VERANDA SOM KLES INN.
120
70
135
125
255
INNKLEDNING AV VERANDA OG ENDRING AV DIV. VINDUER I 1 ETASJE. PLAN 1:50
J. nr. 231-59
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
I møte den 2/6 59
Hammerfest den 4/6 59
Bygningssjef
BL. 2
ERLING OLSEN, NEDRE HAVEN.
GARASJETILBYGG ETC.
HAMMERFEST, 14-4 1959

61


157,5
395
157,5
200. 100
TRÅDGLASS I JERNRAMME
TR. GLASS I JERNRAMME
TAK
TR. GLASS I JERNRAMME
315
175
275
GARASJE
282,5
TR. GLASS I JERNRAMME
315
KJELLER
½ ST. TEGL
282,5
TR. GLASS I JERNRAMME
26cm. POLARBLOKK
175
70. 190
195
170
435
170
BL. 1
J. nr. 231-59
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
I møte den 2/6 59
Hammerfest den 4/6 59
Bygningssjef
ERLING OLSEN, NEDRE HAVEN.
GARASJETILBYGG. MÅL 1:50
HAMMERFEST, 14. APRIL 1959
GARASJE. PLAN 1:50

Fr-H/LJ. 4. Juni 1959.

Herr Erling A. Olsen,

H e r.

Byggeanmeldelse garasje Nedre Hauen nr. 12.

Ovennevnte byggeanmeldelse ble behandlet i bygningsrådets møte den 2. ds. og ble der fattet dette

vedtak:

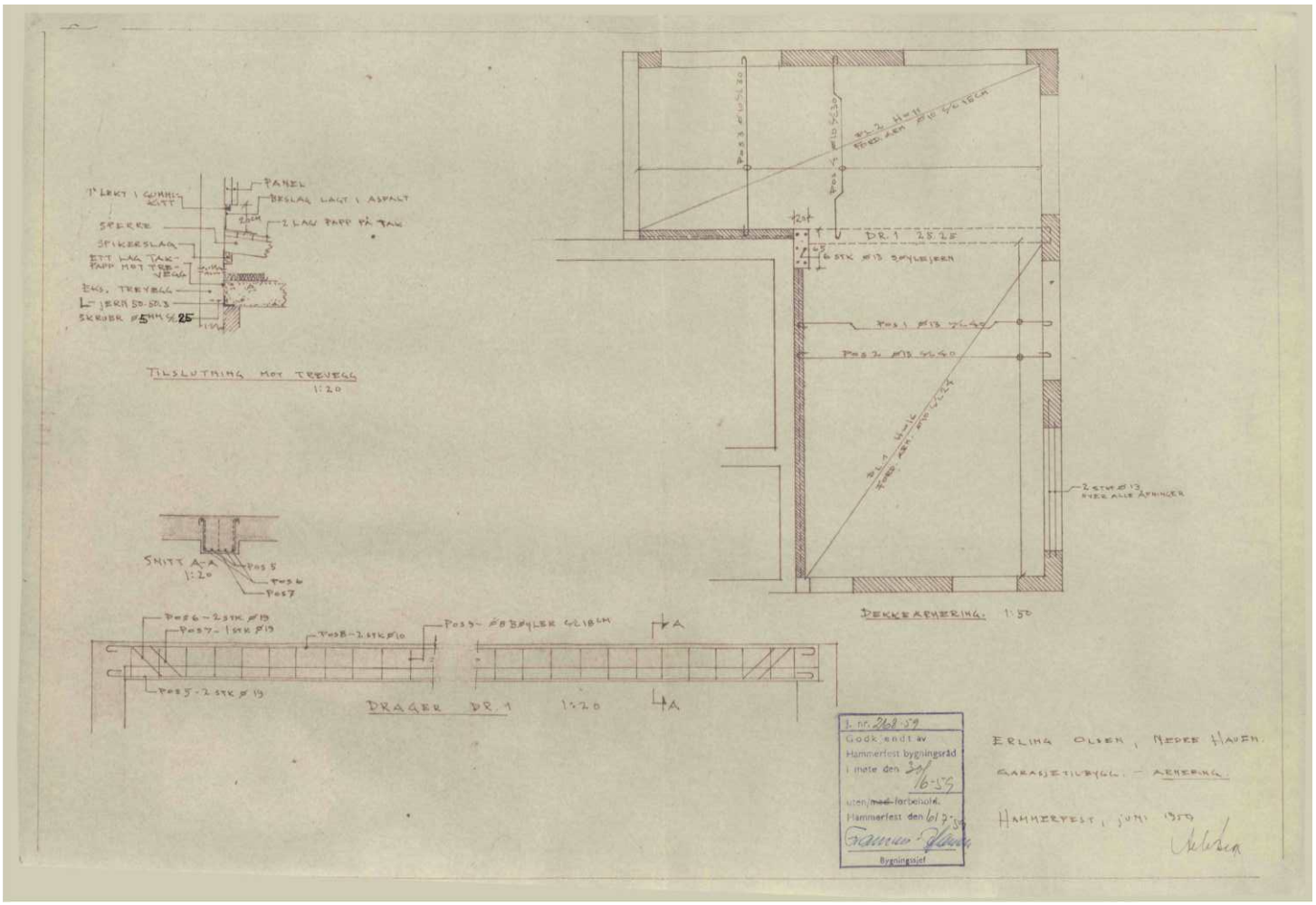
1. Godkjennes.
2. Der innsendes statiske beregninger for dekke over garasje.
3. Se bygn.rådets tidligere godkjenning.
4. Godkjennes på betingelse av at avstanden til nabogrense ikke overstiger 2.5cm.

Fr.H

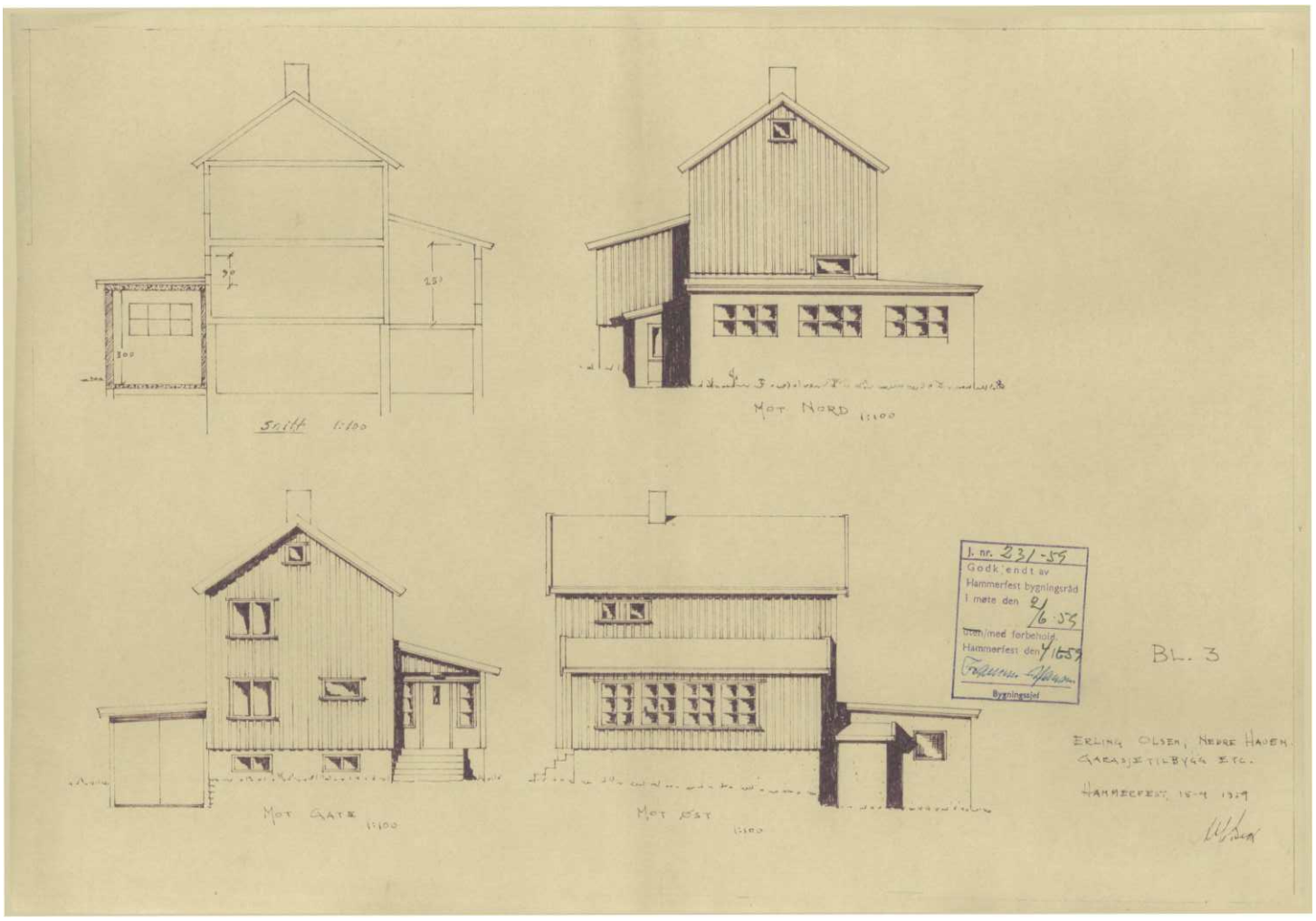
Frantzen - Hansen
bygningsingeniør.

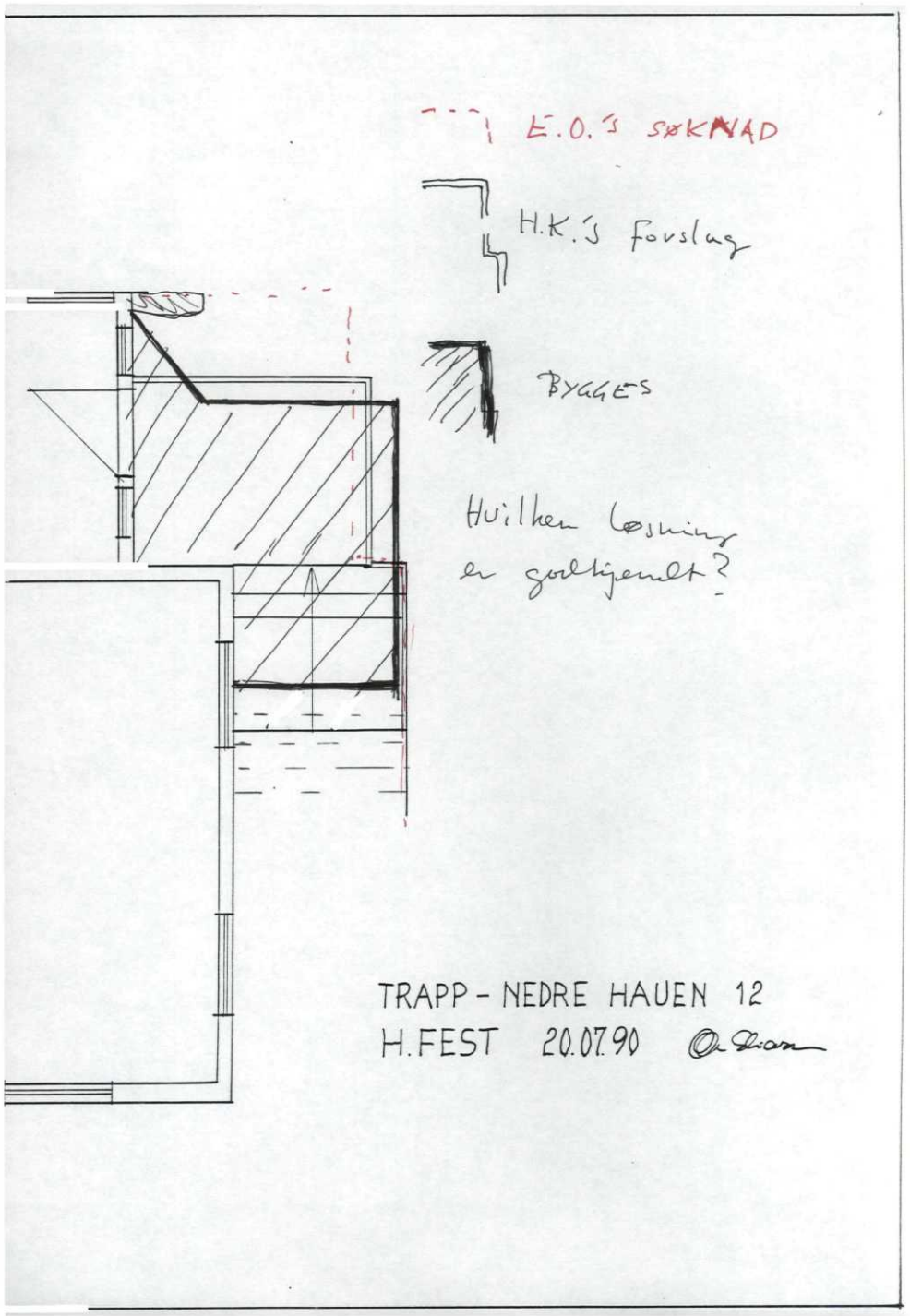
5. Ansvarshavende for betong- mur- og jernbetongarbeide - anmeldes til Bygningsrådet.

Gjenpart for: Distriktsarkitekten D. III.


PANEL
BESLAG LAGT I ASFALT
2 LAG PAPP PÅ TAK
SPERRE
SPIKERSLAG
ETT LAG TAK-PAPP MOT TRE-VEGG
EKS. TREVEGG
JERN 50·50·3
SKRUER Ø5MM c/c 25
TILSLUTNING MOT TREVEGG
1:20
DR. 1 28.28
6 STK Ø13 BØYLEJERN
Pos 1 Ø13 c/c 56
Pos 2 Ø13 c/c 56
2 STK Ø13 OVER ALLE ÅPNINGER
DEKKEARMERING. 1:50
SNITT A-A
1:20
Pos 5
Pos 6
Pos 7
Pos 6 - 2 STK Ø13
Pos 7 - 1 STK Ø13
Pos 8 - 2 STK Ø10
Pos 5 - 2 STK Ø13
DRAGER DR. 1 1:20
A
A
J. nr. 268-59
Godk.endt av
Hammerfest bygningsråd
i møte den 3/16-59
uten/~~med~~ forbehold.
Hammerfest den 6/7-59
Bygningssjef
ERLING OLSEN, NEDRE HAUEN.
GARASJETILBYGG. — ARMERING.
HAMMERFEST, JUNI 1959

63


Snitt 1:100
MOT NORD 1:100
MOT VEST 1:100
MOT ØST 1:100
J. nr. 231-59
Godk.endt av
Hammerfest bygningsråd
i møte den 2/6-59
uten/med forbehold.
Hammerfest den 4/6-59
Bygningssjef
BL. 3
ERLING OLSEN, NEDRE HAUEN.
GARASJETILBYGG ETC.
HAMMERFEST 15-4 1959



MERFEST KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

J.nr.: 264/91
Ark nr.: 5030

Deres ref.: Vår ref.: GS/tse 9601 HAMMERFEST, 01.07.91
Postboks 105

Erling A. Olsen
Nedre Hauen 12
9600 HAMMERFEST

VEDR. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE - TRAPP TIL NEDRE HAUEN 12.

Viser til tidligere korrespondanse i denne saken.

Etter andre gangs behandling i bygningsrådet, hvor de opprettholdt sitt vedtak etter det første møtet ble sakens dokumenter oversendt til Fylkesmannen i Finnmark for endelig avgjørelse.

Vi har nå fått svar fra Fylkesmannen som sier at:

"Fylkesmannen stadfester Hammerfest bygningsråds vedtak av
"19.09.91, sak 31/90 jfr. sak 48/90.
"Hjemmel for vedtaket er pbl. § 93 bokstav b jfr. § 87 nr. 2
"bokstav c.

"Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

Bygningsrådets vedtak var som følger:

"Bygningsrådet godkjenner søknad om oppføring av ny
"inngangstrapp, med bakgrunn i at det bor en person
"som har vansker med å bevege seg i trapper.

Søknad om byggetilatelse av 26.06.90 for oppføring av ny inngangstrapp er godkjent av bygningsrådet og stadfestet av Fylkesmannen i Finnmark på følgende vilkår:

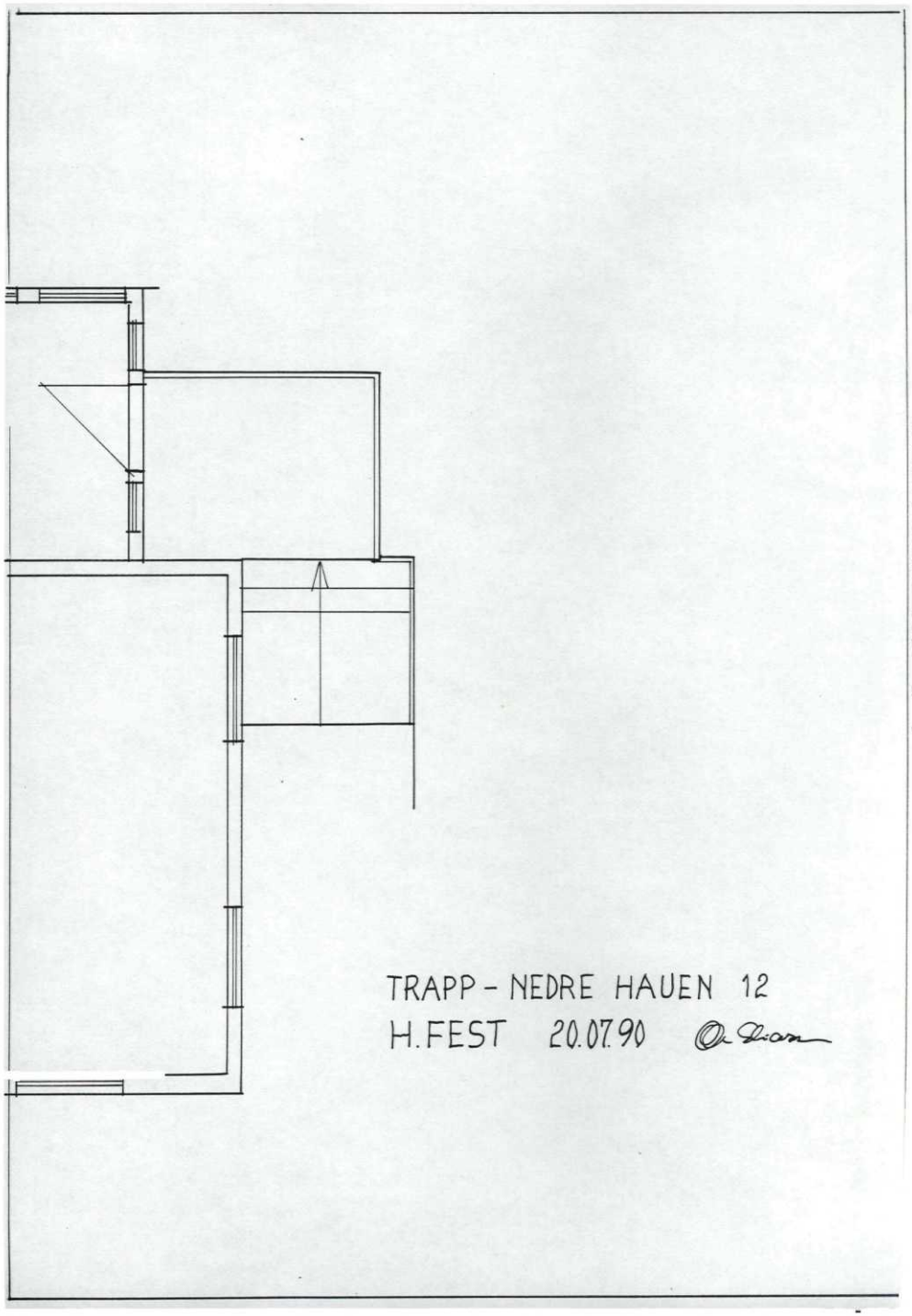
- Ansvarshavende må godkjennes av bygningsrådet.
- Trappa kan oppføres maks 2 m fra husveggen.
- Rekkverk på trappa skal oppføres etter Byggeforskrift 87, kap. 43:31. Rekkverkets høyde skal være 0,9 m.

Jan Tor Pedersen
adm.leder

Geir Simonsen

Geir Simonsen
avd.ing.

Kopi: Bygningsrådets leder
Bygningsrådet
Adv. Odd Enevold, Boks 440, H-fest



Fr-H/HJ.

Herr Erling Alfred Olsen,
Nedre Hauen 12,
Hammerfest.

Ad.: Ferdigattest for Nedre Hauen 12.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 30. nov. d. å. meddeles herved ferdigattest nr for Nedre Hauen 12, i henhold til bygningslovens § 142, på betingelse av at helserådets og branntilsynets tillatelse fåes.

Hammerfest, den 1. november 1950

Fr. H.

Fremnes - Hansen
byingeniör

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-25/111

Norkart
Utskriftsdato: 20.10.2025 13:07

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	NEDRE HAUEN 12 M0955	Beregnet areal	343.2
Etablert dato	12.02.1952	Historisk oppgitt areal	343
Oppdatert dato	19.09.2025	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	25/111
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/111
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 5/111/0/0		25/111
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	12.02.1952			25/111

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7842970.26	377327.46	0	Ja	343.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Adresse

Vegadresse: Nedre Hauen 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9600 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	102 Nedre Hauen	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192396042		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	
2	192396034		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192396042: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	181
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	181
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	203
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	203
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	79
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		17.02.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nedre Hauen 12	H0201	25/111	45	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Nedre Hauen 12	H0101	25/111	60	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	51	0	51	54	0	54
H01	1	66	0	66	70	0	70
K01	0	64	0	64	79	0	79

2: Bygning 192396034: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	46
Vannforsyning		BTA Totalt	46
Avløp		Bebygd areal	46
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		17.02.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	25/111	-	-	-	-	-

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-25/111
Norkart
Utskriftsdato: 20.10.2025 13:07

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	46	46

118

Prt.koll nr. I ~~side 24~~.

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

NEDRE HAUEN 12.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Fredag den 22. juni 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: Nedre Hauen 12 (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)
Erling Alfred Olsen
~~Oskar Balle~~ som er tildelt Nedre Hauen 12.
Naboene Aug. Mansika for Nedre Hauen 14, H. Knudsen for Nedre Hauen 10 og T. Bjerck for Salsgata 1.

[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.

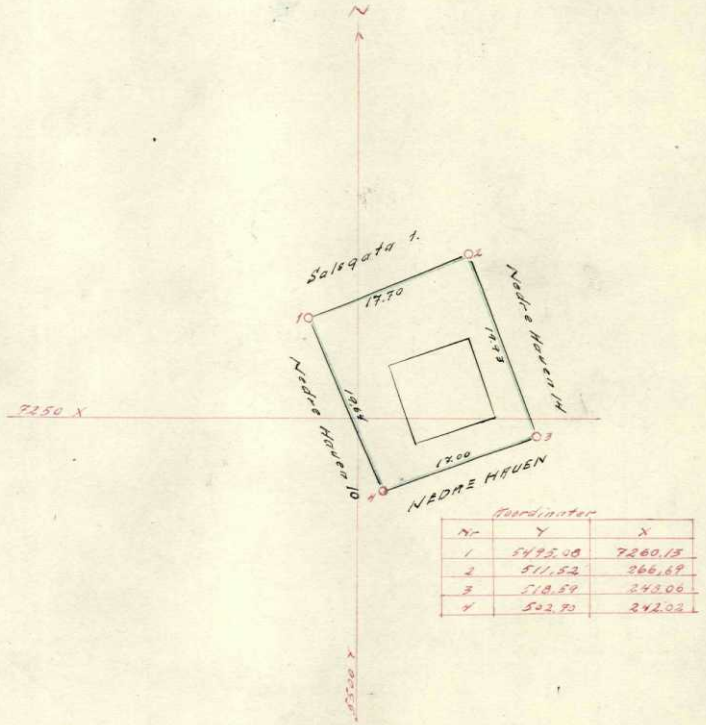
Grensene fantes mot nord 17,70 m, mot ost 19,93 m,
mot syd 17,00 m. og mot vest 19,64 m.
Arealet er beregnet til 343,2 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest koordinatsystem.

Forretningen sluttet.

T. Kristoffersen.(u)
kartvitne.

A. Bergland.(u)
oppm.sjef.

K A R T
Nedre Hauen 12.
M = 1 : 500.



Koordinater

Nr.	Y	X
1	5495.48	7260.13
2	511.52	266.69
3	518.59	243.06
4	502.73	242.02

Påtegning: [1])

For tinglysingen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 231 den 12/2 1952
Ført inn i grb.
personregistret
Hefteleser anmerkes mot kr
Anmerkes:

matr.nr i 955

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

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/111
Adresse: Nedre Hauen 12
Dato: 20.10.2025
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: 25/111
Adresse: Nedre Hauen 12
Utskriftsdato: 20.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Sentrumsformål - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende

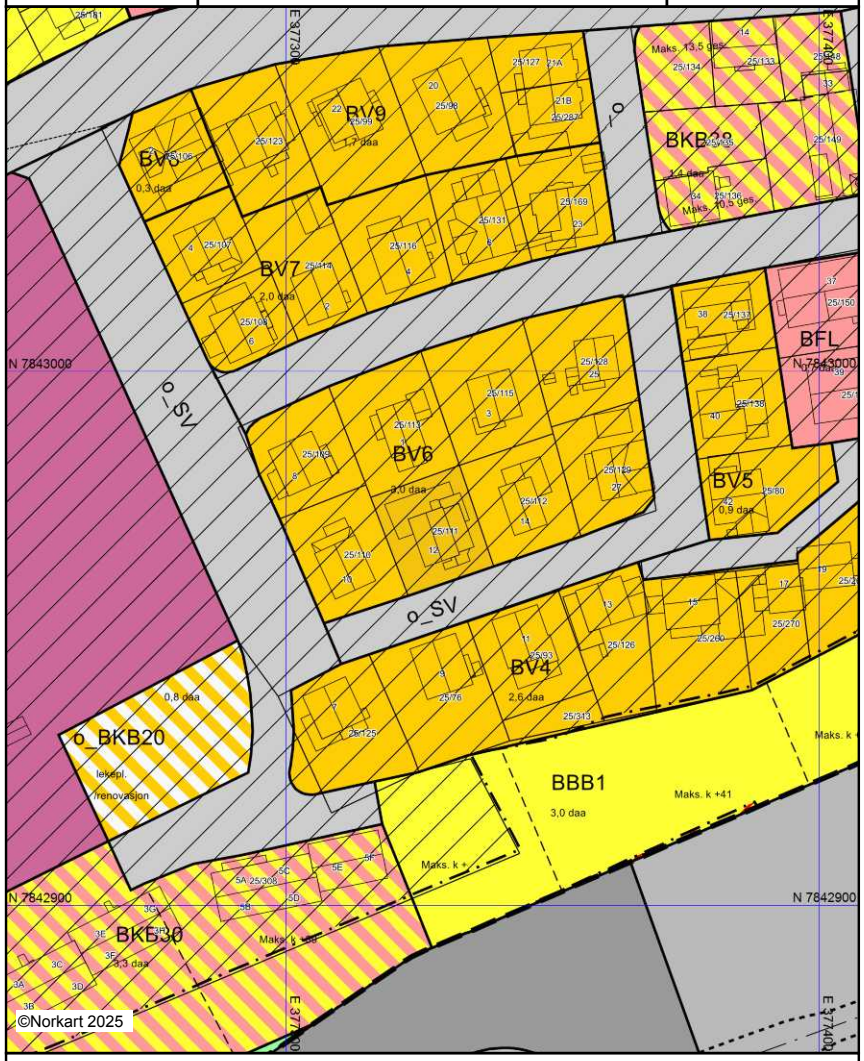
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/111
Adresse: Nedre Hauen 12
Utskriftsdato: 20.10.2025
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-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Institusjon
- Forsamlingslokale
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Tunnel
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

HAMMERFEST KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer

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



Forsidefoto: Harald Strømme

HAMMERFEST KOMMUNE

Innholdsfortegnelse

1. PLANENS INTENSJON 5

2. FELLESBESTEMMELSER 6

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

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG 10

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

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

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR ... 28

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

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

5. GRØNNSTRUKTUR ... 32

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

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

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

7. HENSYNSSONER ... 34

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

8. BESTEMMELSESOMRÅDER ... 37

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

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

1. Planens intensjon

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

2. Fellesbestemmelser

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

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

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

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

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Utforming og funksjonalitet

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

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

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

3.2 Parkering

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

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

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

3.3 Uteareal

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

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

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

c) Private uteoppholdsarealer jf. bestemmelse 3.3.4 a) skal i alle tilfeller løses innenfor boligprosjektet.	
3.3.5 Småhusområder (BKS) a) Hovedboenhet skal ha tilgang på minimum 50 m^2 privat uteoppholdsareal på egen tomt. b) Sekundærleilighet/ekstra boenhet skal ha tilgang på minimum 30 m^2 privat uteoppholdsareal på tomten tilknyttet hovedboligen.	

3.4 Bevaringsverdig bebyggelse (o_BV1-11)

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

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

3.5 Boligformål konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

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

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

3.6 Boligformål blokkbebyggelse (BBB1-3)

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

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

3.7 Forretning (BF)

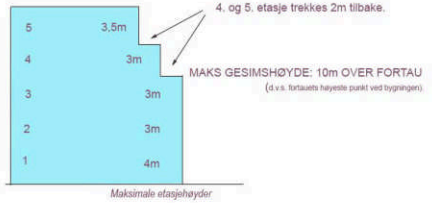
Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Det tillates å etablere en glassgård, ev. en gangbru, mellom Sjøgata 6 og Sjøgata 8 forutsatt at varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy i området er ivaretatt. b) Området tillates brukt til forretning.	

3.8 Fjernvarmeanlegg (BFA)

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

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

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

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.9.1 Tillatt bruk a) Områdene BKB 1-17 tillates brukt til bolig, forretning, kjøpesenter (unntatt BKB16), kontor og tjenesteyting. Hotell og andre typiske sentrumsformål er også tillatt. b) I BKB 16 er kjøpesenter ikke tillatt. c) I BKB 1-10, samt i BKB 14-15 skal det være forretning, tjenesteyting, forsamlingslokaler eller servering i gateplanetasjen. d) I BKB 11-13, samt i BKB16 og 17, kan gateplanetasje brukes til andre sentrumsformål enn angitt under bokstav c). Det tillates imidlertid ikke at fasaden mot hovedgaten brukes til parkeringskjeller. Denne fasaden skal ikke være lukket og skal ha en variert og attraktiv utforming.	***Ønsket bruk*** *Områdene BKB 1-15 danner sentrumskjernen i byen. Det er ønskelig at nye etableringer her bidrar til aktivitet og gode opplevelser i sentrum.* *Området mellom Ballastbakken og Storelva (BKB 11-13), vurderes som mindre viktig enn resten. Her er derfor aktivitet i gateplan etasje en mulighet, men ikke et krav. Dette gjelder også BKB16 og 17.* *I BKB 16 er det ønskelig med etablering av større/arealkrevende forretninger.*
3.9.2 BKB 3 a) 5.etasje i Sjøgata skal være inntrukket, i flukt med inntrukket 5. etasje i Sjøgata 9.	
3.9.3 BKB 4, 8, 9 og 10 a) Ved ombygging/påbygg skal 4. trekkes inn minst 2 m fra Sjøgata/Strandgata. 5.etasje skal trekkes inn ytterligere med minst 2 m. Der det tillates flere enn 5 etasjer, skal øvrige etasjer følge inntrekningen til 5.etasje. b) Sjøgata 19, 21 og 23 skal beholde dagens takform (saltak) og høyde (mønehøyde maks.13,5 m over gatenivå).	***Snitt - prinsippskisse*** 
3.9.4 BKB 6 a) Ved ombygging/påbygg skal 5.etasje trekkes inn minst 3 meter fra Kirkegata.	
3.9.5 BKB 14 og 15 a) Ved etablering av et kjøpesenter kan byggehøyde økes med 2 meter til kote +21. b) Det kan etableres gangbru mellom BKB14 og BKB15 forutsatt at høyden på bruen ikke er til hinder for større kjøretøy/utrykningskjøretøy. c) Ved ombygging/påbygg skal 5.etasje og ev. 6.etasje trekkes inn minst 3 meter fra Finduspromenaden.	

3.9.6 Krav til kjøpesenter a) Det skal være aktive innganger til hver enhet i kjøpesenteret fra tilliggende gater/byrom. b) Fasaden skal brytes opp ved hjelp av fargebruk, arkitektoniske elementer osv. for å unngå at den fremstår som ensformig. c) Alle enheter som vender seg mot gater/byrom skal ha store utstillingsvinduer.	***Krav til kjøpesenter*** *Kravene i bestemmelsen 3.9.6 gjelder ved etablering av nytt kjøpesenter eller ved vesentlig ombygging av eksisterende kjøpesenter.*

3.10 Lekeplass/renovasjon (BKB 20)

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

3.11 Bolig/energianlegg (BKB21)

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

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

3.12 Bolig/tjenesteyting/idrett (BKB22)

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

3.13 Bolig/tjenesteyting (BKB 30-48)

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

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

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

3.14 Forretning/kontor/tjenesteyting (BKB 50)

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

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

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

3.16 Tjenesteyting/kontor/havn (BAA 1)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.16.1 Tillatt bruk a) Området tillates brukt til kombinert formål tjenesteyting/kontor/havn.	***Ønsket bruk*** *Hovedfunksjonene på området er kaianlegg og havneterminal/passasjerterminal med tilhørende fasiliteter og kontorer. I tillegg er det ønskelig med funksjoner av allment karakter som bidrar til aktivitet og trivsel i sentrum og kan være et tilbud til både byens*

	innbyggere og turister, eksempelvis spiseplass, opplevelser/attraksjoner mm. ***Andre formål*** *Formålene hotell, handel og bolig kan utredes ifm. detaljregulering.*
3.16.2 Plankrav a) Området skal inngå i en detaljregulering før etablering av bebyggelse innenfor området kan tillates. b) Riving av eksisterende bygningsmasse og etablering av utfylling i sjø/kaianlegg innenfor formålet kan tillates uavhengig av plankravet. c) Det skal tilrettelegges for landstrøm for å minimere støy fra båter som ligger ved kai.	***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.3 i planbeskrivelsen og Vedlegg 12 Innspill fra Hammerfest Havn KF.* ***Føringer for detaljregulering*** • *Avklare kvalitet på byggegrunn mht. sikkerhet* • *Vurdere støy fra havnevirksomhet* • *Vurdere siktlinjer mot sjøen* ***Forurenset grunn*** *Terrenginngrep som berører deponi for forurensede masser utløser krav i fellesbestemmelse nummer 2.5 Forurenset grunn, jamfør forurensningsforskriftens kapittel 2 opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.*

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Offentlige veger (o_SV)

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

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

4.2 Felles/private veger (f_SV)

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

4.3 Torg (o_ST 1)

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

4.4 Gangveg/-areal/gågate (o_SGG)

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

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

4.5 Taubane (STT)

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

4.6 Havneformål (o_SHA)

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

4.7 Kollektivterminal (o_SKT)

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

HAMMERFEST KOMMUNE

5. Grønnstruktur

5.1 Felles bestemmelser for grønnstruktur

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

5.2 Friområder (o_GF)

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

5.3 Park (o_GP)

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

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

6.1 Havneområde i sjø (VHS)

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

6.2 Småbåthavn (o_VS)

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

6.3 Naturområde/friluftsområde i sjø og vassdrag (VKA)

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

HAMMERFEST KOMMUNE

7. Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

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

7.2 Bevaring av kulturmiljø (H570)

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

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

7.3 Gjennomføringssone – felles plankrav (H810_1-2)

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

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

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

8. Bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelsesområder (#1-4)

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

9. Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal gjelde/oppheves

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

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

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

NEDRE HAUEN 12

Nabolaget Hammerfest sentrum - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Ole Olsens plass Linje 30, 31, 32, 33, 34, 258	4 min 0.3 km
Hammerfest lufthavn	6 min
Alta lufthavn	1 t 51 min

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 292 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Fuglenes skole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	4 min 2.7 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	4 min 2.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	5 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

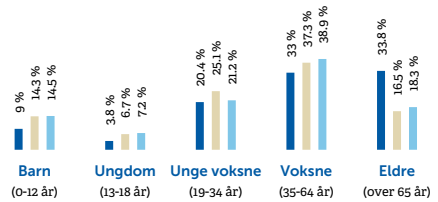
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hammerfest sentrum	1 041	694
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	11 min 1 km
Tyven barnehage (1-5 år) 55 barn	23 min 2 km
Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Nissensenteret	5 min
Coop Prix Strandgata Hammerfest Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

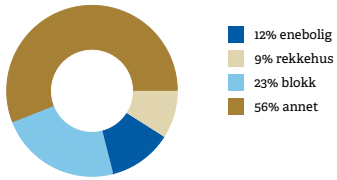
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

SPORT

Breilia skole Aktivitetshall	18 min 1.5 km
Hammerfest stadion Fotball, friidrett	18 min 1.6 km
Gym1 Hammerfest	4 min
Feel24 Hammerfest	3 min

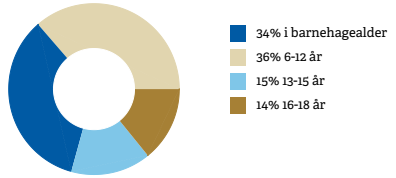
BOLIGMASSE



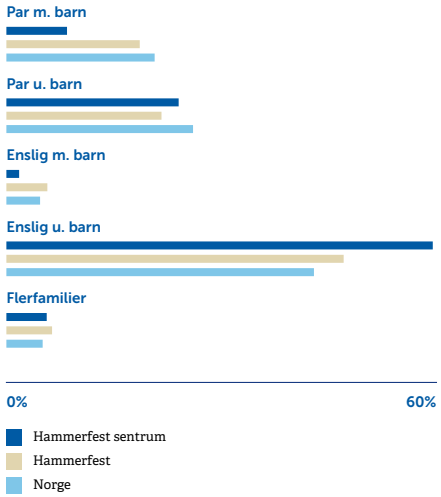
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	4 min
Vitusapotek Isbjørn	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



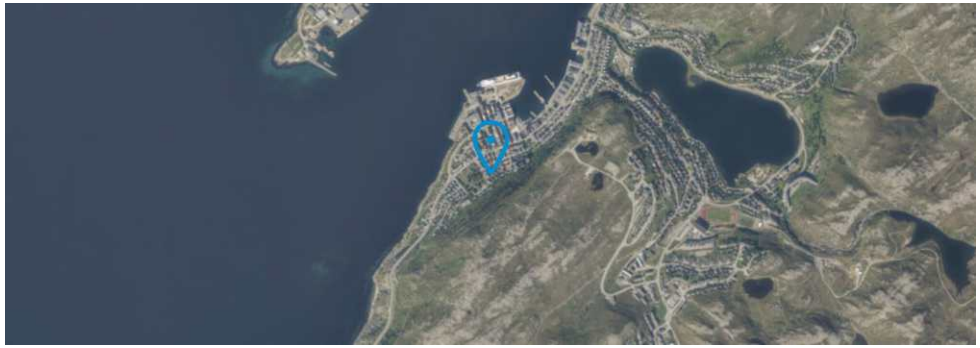
FAMILIESAMMENSETNING

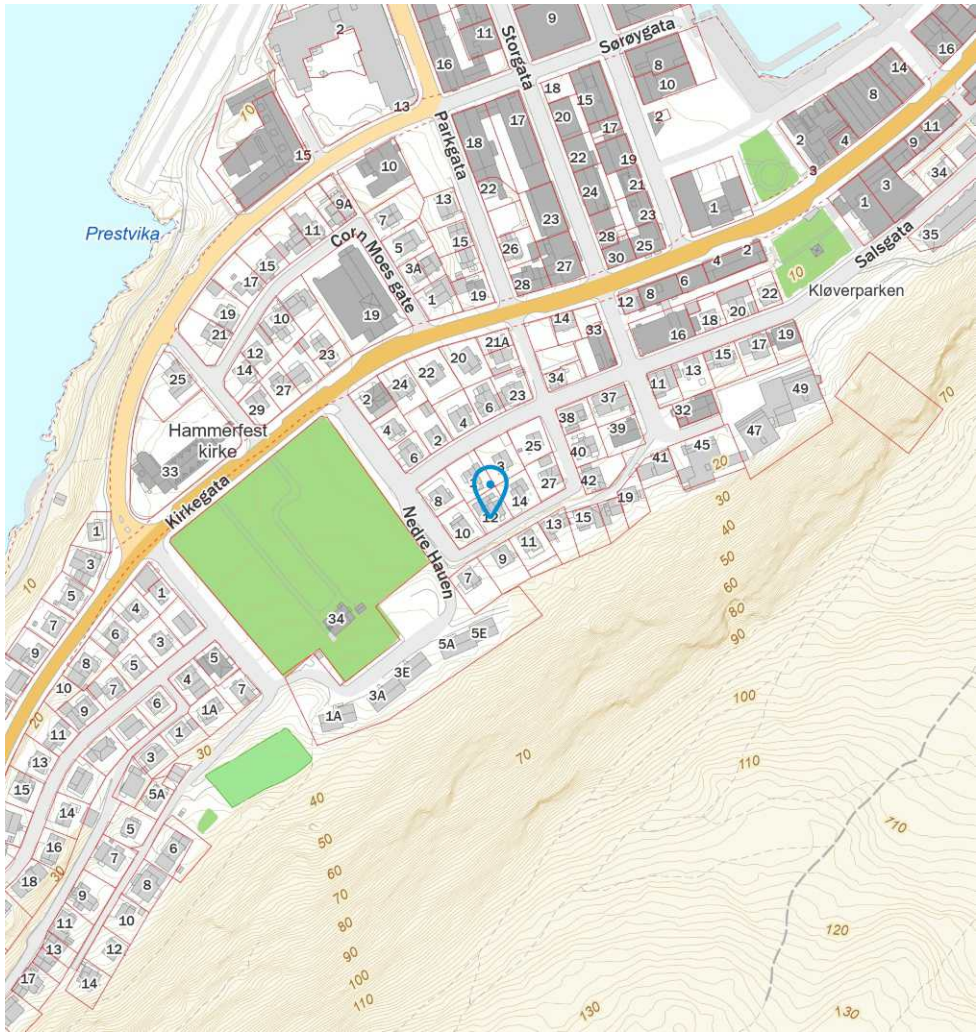


SIVILSTAND

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	10%	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 2025





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 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

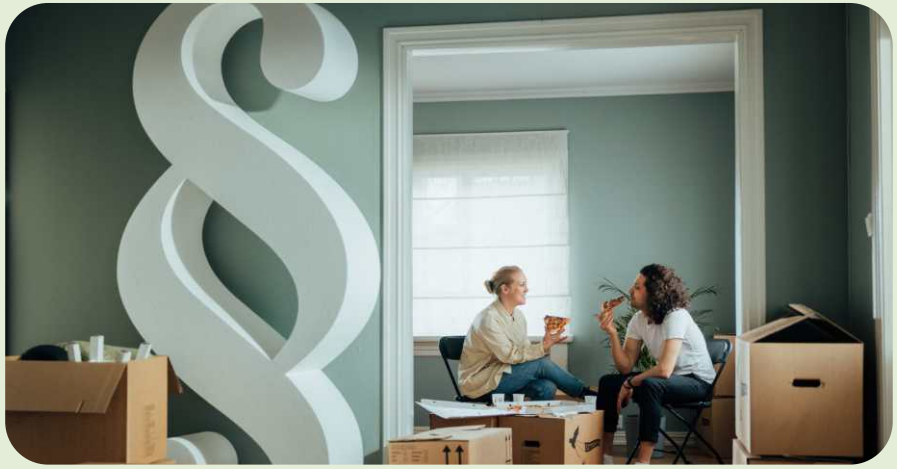
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4250179 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Nedre Hauen 12, 9600 Hammerfest.
Gnr. 25, Bnr. 111, Hammerfest kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 4250179
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.12.2025

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no