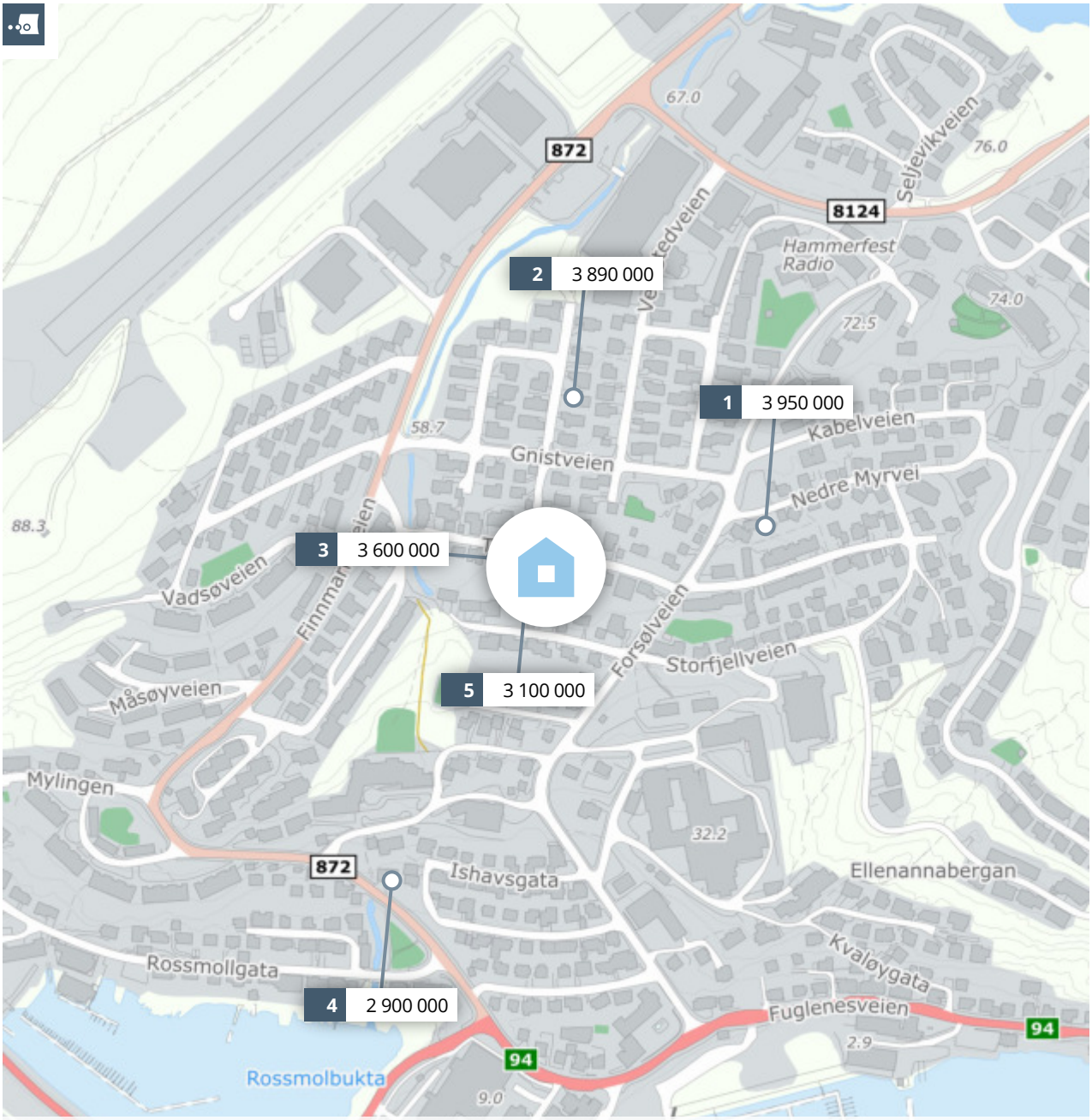
# TÅKEHEIMEN 10

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Meglers verdivurdering
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Midlertidig brukstillatelse
Ferdigattest
Festekontrakt
Matrikkelrapport
Eiendomskart
Planopplysninger
Energikarakter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# TÅKEHEIMEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 20.06.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Inge Bock.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Tåkeheimen 10, 9601 HAMMERFEST

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1954

GNR 21 BNR 115 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS UTSIKTEN

Verdivurdert til

**2 750 000**

| - | 2 750 000 | 15 537 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | |
|---|---|
| P-ROM | 177 m² |
| BRA | 192 m² |
| Tomt | 483 m² |
| Byggeår | 1954 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

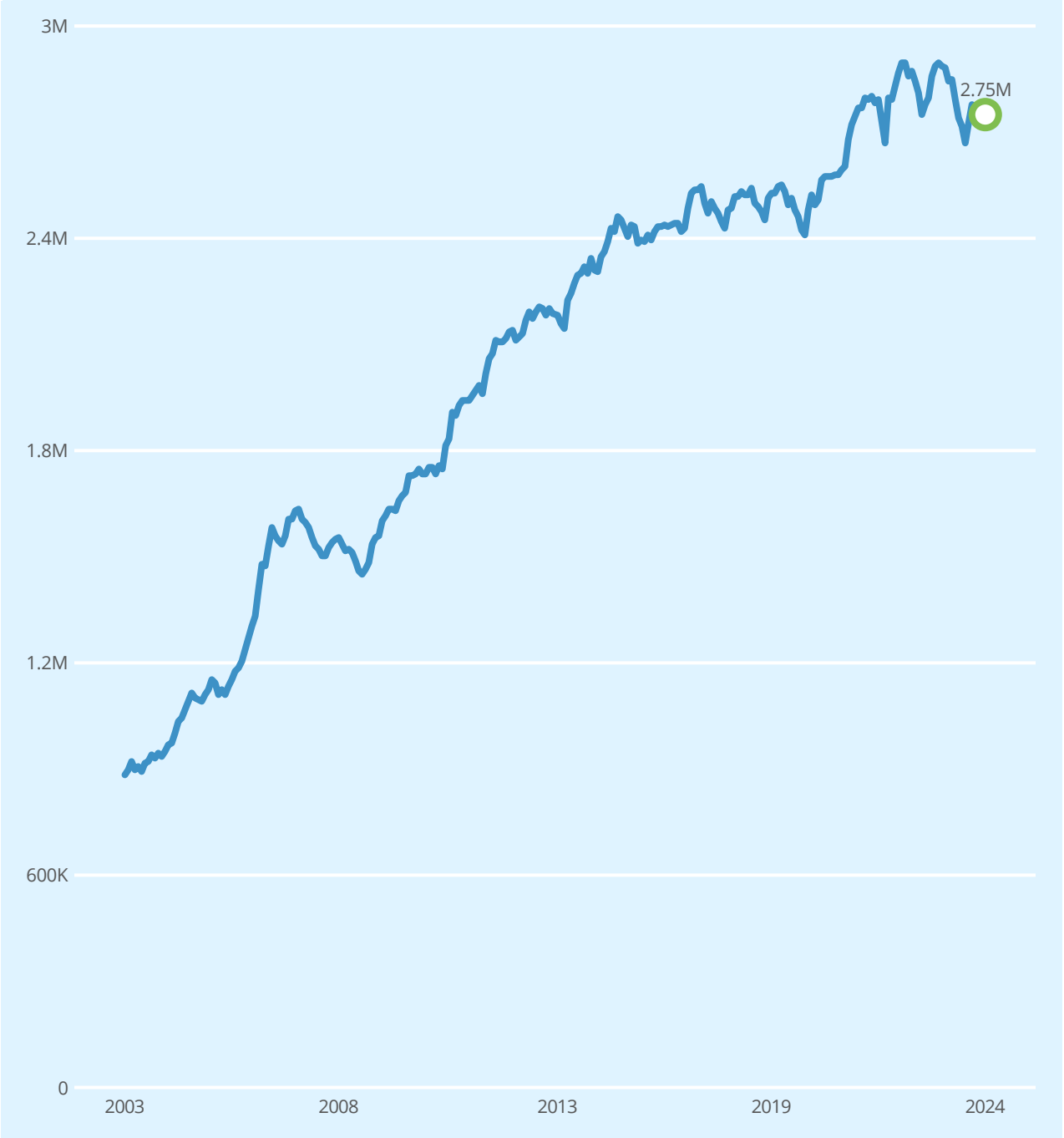
| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Nedre Myrvei 3<br>139 m² 1958 456 m² 3 sov | 07.06.2024 | 3 450 000 | **3 950 000** | 0 | 3 950 000 | **28 417** |
| 2 Releveien 5<br>133 m² 1964 485 m² 3 sov | 23.09.2022 | 3 890 000 | **3 890 000** | 0 | 3 890 000 | **29 248** |
| 3 Tåkeheimen 16<br>157 m² 1955 597 m² 3 sov | 17.02.2022 | 3 690 000 | **3 600 000** | 0 | 3 600 000 | **22 930** |
| 4 Finnmarksveien 5<br>118 m² 1981 535 m² 3 sov | 12.02.2024 | 3 200 000 | **2 900 000** | 0 | 2 900 000 | **24 576** |
| 5 Tåkeheimen 12<br>182 m² 1953 384 m² 2 sov | 26.04.2024 | 2 890 000 | **3 100 000** | 0 | 3 100 000 | **17 033** |

Tåkeheimen 10, en innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet på Fuglenes!
Her får du en enebolig med stort potensiale fordelt på 3 plan, beliggende i et svært attraktivt boområde. Boligen har blant annet 3 soverom, en romslig og todelt stue, kjøkken av nyere dato, flere disponible rom og flere uteområder. Det må påregnes kostnader til stedvis renovering og utbedringer, men planløsningen legger til rette for et godt utgangspunkt og en potensiell utleiedel i underetasjen.

Antatt prisintervall fra kr. 2.500 000 til kr. 3. 250 000

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02.06.2008 | | 02.06.2008 | - | 775 000 | - | 775 000 | 1 |

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

## Eneboliger til salgs i HAMMERFEST kommune nå

16
eneboliger til salgs

3.5M
3.4M
3.3M
**3 229 000** Prisantydning i snitt
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**68**
dager

## Eneboliger solgt i HAMMERFEST kommune siste 3 mnd

15
eneboliger solgt

**2 978 000** Prisantydning i snitt
**2 942 000** Salgspris i snitt
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
**221**
dager

for 1.6% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**24 930** Finnmark fylke i snitt siste 3 mnd
**20 859** HAMMERFEST kommune i snitt siste 3 mnd
**15 537** Tåkeheimen 10 Totalpris 2 750 000

# SELGERS EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 124240016 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Tåkeheimen 10 | | |
| **Postnummer** | 9601 | **Poststed** | Hammerfest |

**Er det dødsbo?** ☐ Ja ☒ Nei

**Salg ved fullmakt?** ☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Når kjøpte du boligen?** | 2008 | **Hvor lenge har du bodd i boligen?** | 16år2mnd |

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | Tryg | **Polise/avtalenr.** | 6548651 |
| **Selger1fornavn** | Rolf-Ole | **Selger1etternavn** | Frantzen |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Arne Olsen as

Redegjør for hva som er gjort og når: Rørarbeid

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ble lagt nytt gulv av faglærte

**2.2 Er arbeidet byggemeldt?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Gjort i 2008

**3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.06.2024

**7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sprekk i mur på utetrapp

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når: 2016 ble lagt nytt terrasse og tak

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Ladeboks følger huset

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?: Satt opp lite tilbygg

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Hybel med egen inngang, eget bad og kjøkken

**19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Alltid vært der

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.06.2024

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: På eget oppført tilbygg

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Uklar gjerdegrense med naboen.

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.06.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Frantzen, Rolf-Ole

---

*Signert av*

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
19.06.2024

# TILSTANDSRAPPORT

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Enebolig med hybel**
**Tåkeheimen 10**
**9601 Hammerfest**



www.mstr.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 1 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 15 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 18 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Ragnvald Berntsen**
Dato: 13/06/2024

Stabben 20
Rypefjord 9610
47668965
ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no


Byggtakst AS

BMTF

FAGMANN GARANTI

*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3:**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF 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 branntekniske anlegget.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:21, Bnr: 115 |
| **Hjemmelshaver:** | Rolf-Ole Frantzen og Ellen B Ovesdatter Larsen |
| **Tomt:** | Feste tomt på 483 m2 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | Offentlig |
| **Vann:** | Offentlig |
| **Avløp:** | Offentlig avløp |
| **Regulering:** | Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord |
| **Offentl. avg. pr. år:** | Ikke kjent |
| **Forsikringsforhold:** | Ikke kjent |
| **Ligningsverdi:** | Ikke kjent |
| **Byggeår:** | 1958 i følge eier |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 4 juni 2024 |
| **Forutsetninger (hindringer):** | Tak er ikke besiktet utvendig annet en fra bakkenivå og fra balkonger.<br>Den innerste del av krypekjeller er ikke inspisert på grunn av for lav høyde og vanskelig tilkomst.<br>Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid vil ikke bli anført som egne<br>punkter på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig for enhver ved egen befaring vil ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten.<br>Skjulte konstruksjoner er ikke kjent, og ved befaring er det ikke fremlagt dokumenter som<br>beskriver disse forhold. Beskrivelse av skulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessige<br>byggeskikk fra byggetiden, dette kan inneholde avvik og forbehold tas derfor.<br>Før rapporten tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemelding må gis<br>om eventuell feil i framstillingen av fakta og mottatte opplysninger om eiendommen/byggingen.<br>Dersom rapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling<br>av fakta og innhold |
| **Oppdragsgiver:** | Rolf-Ole Frantzen |
| **Tilstede under befaringen:** | |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter/MMS3 |

**OM TOMTEN:**
Festetomt på 483m2
Grunnforhold er ikke kjent men en kan anta at huset er fundamentert på masser av fjell, stein, grus, jord og leirmasser.
Tomten rundt huset er delvis inngjerdet og opparbeidet med plen og buskvekster.
Adkomst med bil helt frem til inngangsparti.

**OM BYGGEMETODEN:**
Fundament.
Grunnforhold er ikke kjent.
Boligen er fundamentert med plass støpt grunnmur bestående av blokker og stein masser.
Støpte betonggulv i underetasjen samt tilfarer gulv.

Bjelkelag.
Tradisjonelt bjelkelags konstruksjon bygd opp som stubbgulvs bjelkelag i tilbygg.
Normal bjelkelags konstruksjon av tre fra byggeår mellom de øvrige etasjen

Vegger
Tradisjonelt bindingsverk fra byggeår med liggende kledning
Nyer kledning fra 2000 stedvis.

Tak.
Kaldtak konstruksjon, med plassbygde takstoler med saltaks form.
Tekket med aluminiumsplater samt halv dekkende pipe beslag over tak.
Pultak over tilbygg med papptekking.

Vinduer.
Forskjellig alder på vinduer og dører. Årstall fra 86- 00
Vinduer med tre karmer og rammer, lakket, malt.
Isolerglass
Ytterdør formpresset dørblad med isoler kvalitet i glassene.
Balkong dør i i tre med lakket/malt utførsel.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Enebolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeår. Egenskaper særlig for
varme isolering, ventilasjon, stabilitet vil være svakere for bygninger ett datidens byggeforskrift og standard , enn ved bygninger oppført etter dagens krav.
Enkelte utdrag fra rapporten.
Grunnmur med skader/skjevheter samt ett mindre trappehus i betong som er falleferdig. Ingen opplysninger om drens og den på påregnes eldre med svekkelser.
Det registreres forhøyede fukt verdier i tak på hovedhus samt dårlig fall og svekkelser i tak over tilbygg,og en må påregne at taket må byttes i nær fremtid .
Mulig inntrenging av vann over tilbygg kan ikke utelukkes.
Grunnforhold ikke kjent og det registreres skjevheter i gulv samt en del dører som tar i karm dette kan indikere at grunnforhold er i bevegelser.
Vinduer er i all hovedsak eldre og løsninger med beslag og tettinger er ikke ihht til vanlig byggeskikk. Fuktig kryperom under tilbygg med høy sopp forekomst samt manglend ventilering og tildekking av terreng. Råte kan ikke utelukkes i bjelker.
Eldre kjøkken, Vvs- installasjoner samt elektrisk føringer. Yttervegger har forholdsvis ny kledning men svekkelser, utettheter, ujevnheter registreres.
Hoved badet er 2009 i følge eier, og det registreres manglende fall på gulv samt svekkelser i fuger. udokumentert membran.
Øvrige våtrom i boligen må totalrenoveres skal dem tilfredsstille dagens krav til tetthet.
Kort oppsummert en eldre bolig med jevn over eldre bygningsdeler som har passert normal levetid og det påregnes høye utgifter i nærmeste fremtid skal boligen stettes i stand ihht til dagens krav og standard. Det bemerkes videre at mest parten av arbeidet som er utført er utført og u-faglærte med den risikoen det innebær.
Før øvrig henvises det til rapporten som helhet.

**ANNET:**

**DOKUMENTKONTROLL:**
Grunnboken
Kartverket
Egenerklæring privat megler
Eiendomsverdi

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
Vegger.
Malt furupanel samt malte plater som strie lagt på de fleste overflater. Våtromsplater på bad.
Mdf ferdigmalte plater på noe soverom.

Tak.
Overflatebehandlet furupanel, malte takplater samt slette tak i de fleste takflater.

Gulv.
Parkett, belegg, laminat, furugulv hovedsakelig på de fleste gulv.

Belisting.
Furu slettkantet malte listverk, både som gulvlist, taklist og karm lister.

Innerdører.
Furu dører med furukarmer, samt eldre tredører.

Ildsted.
Pusset tegel eller blokkpipe.
I stuen er det montert ovn type Dovre på svart metallplate mot gulv.
Pipe og ovnen er ikke funksjons testet.

Røykvarslere montert, slukke middel.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Eierskifte.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Ingen tegninger er fremlagt så vesentlige endringer er ikke kontrollert, men eier opplyser om at det gjort forandringer i romløsninger samt ett tilbygg er bygd uten nødvendig tillatelse fra kommunen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

---

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Underetasje | 81 | 2 | 0 | 25 | 71 | 12 |
| 1 etasje | 64 | 0 | 0 | 64 | 64 | 0 |
| Loft | 45 | 0 | 0 | 0 | 42 | 3 |
| SUM BYGNING | 190 | 2 | 0 | 85 | 177 | 15 |
| SUM BRA | 192 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**AREAL UTHUS/ANNEKS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

1 etasje.
Vf. trappegang, kjøkken, bad, spisestue, stue.

Loft.
Trappegang,2 ganger, toalettrom, 2 garderobe rom, 3 soverom.

Underetasjen.
Trapperom, vaskerom, teknisk-rom, kjøkken, 2 ganger, bad og stue.

---

**BRA-e:**

Bod

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MERKNADER OM AREAL:**

Areal målingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være
tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Januar 2024.
Det er krav om søknad og tillatelse ved eventuelle bruksendringer av boliger. Dette
gjelder også bruksendring i form av at tilleggsareal tas i bruk som hoveddel eller omvendt. Tegningene av boligene er tilgjengelige og disse må kontrolleres av kjøper. Hvis det er et avvik fra det de godkjente tegningen viser og hvordan boligen faktisk framstår, så vil denne endringen i de fleste tilfeller ikke være lovlig

---

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Sprekker i skjøter på parketten.

Skjevheter i gulv målt til 20mm i ett og samme rom

Hakk og merker må påregnes på alle overflater.

Dør tar i karmer.

Dør tar i gulv.

Plassbygd garderobe innredning.

Glipper i parkett skjøter

Ujevne overganger.

Bratt trapper med mangler i forhold til trinnhøyde rekkverk og åpninger.

Knirk i gulv, samt svellinger i skjøter.

Generelle høy slitasje/elde preger boligen

Knirk i gulv og trapp.

En del listverk mangler.¨

Enkelte rom er ikke ferdigstilt

Løse belegg i trapp.

Sprekker stedvis i vegger, gulv og tak.

Glipper mellom listverk og parkett.

Løst belegg stedvis.

Blemmer i gulvbelegg samt avvik i skjøter .

---

**ANDRE MERKNADER:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ragnvald Berntsen**

Mange års erfaring som tømrer og byggmester med spesialisering.(Svennebrev 1998 tømrerfaget)
Byggmester i tømrerfaget med bakgrunn i eget firma. Restaurering/ Nybygg/Prising og tilbudsansvar.
Teknisk fagskole(Bygg og anleggsfag)
Lærer byggteknikk på fagskolenivå og vgs bygg og anlegg og tømrerfaget.

Byggtakst as.
Vi er en sertifisert takstbedrift for boligsalgsrapport, skadetaksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger.
Våre takstmenn er sertifisert for oppdrag innen en rekke ulike fagområder. Både privatpersoners og bedrifters behov for takseringstjenester er godt dekket.
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.

13/06/2024

Ragnvald Berntsen

Ragnvald Berntsen

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

---

Grunnforhold er ikke kjent.
Boligen er fundamentert med plass støpt grunnmur bestående av blokker og stein masser.
Støpte betonggulv i underetasjen samt tilfarer gulv.
Ringmur under tilbygg.

---

**Merknader:** Avflassing av puss
Sprekker/ ujevnheter.

### TG 3 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Det er påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

---

Kun deler av krypekjeller er inspisert. Deler av krypekjeller ligg så nært bakken at det ikke lar seg inspisere.
Stubbegulv konstruksjon. Bjelkelaget er antatt isolert.
Punktene over er fra den delen som er inspisert.
Tilstand på den andre delen er uviss.

---

**Merknader:** Fuktig miljø med sopp vekster og forhøyede fuktverdier.
Manglende fuktsperre mot grunn.
Manglende ventiler.

### TG 3 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

---

Det foreligger ingen opplysninger om at området rundt boligen er drenert.
Boligen står på grunnmur med kjeller samt ringmur og krypekjeller.

---

**Merknader:** Ingen fuktsikring av grunnmuren registreres utenifra
Fall flere plasser direkte mot grunnmur.
Forhøyede fuktverdier registreres i kjeller som i kryperom noe som kan indikere sviktende drens

### TG 3 1.4 Støttemurer

---

Ingen større støttemurer registreres men det registreres en støpt betong trapp, vegger og gulv over en mindre bod under inngangsparti

---

**Merknader:** Betong trappen, veggen og taket er i så dårlig forfatning at den kan kollapse og gjøre store skader på den som evt befinner seg under.
Utglidninger.
Store sprekker.
Synlig dårlig armering.
Mose groe

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 2. Yttervegger

**TG 2** 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er påvist konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

---

Tradisjonelt bindingsverk fra byggeår med liggende kledning
Nyer kledning fra 2000 stedvis.

---

**Merknader:** Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder
Generell elde og slitasje.
Det ble ikke registret musebånd.
Tørke sprekker sess på enkelt områder
Stedvis dårlig tettinger/løs papp og manglende klemte skjøter
Stedvis u-fagmessig skjøting av panel
Skumming av sammen fugninger noe som kan indikere trekk forhold

Normal levetid trekledning 30 til 50 år

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Forskjellig alder på vinduer og dører. Årstall fra 86- 00
Vinduer med tre karmer og rammer, lakket, malt.
Isolerglass
Ytterdør formpresset dørblad med isoler kvalitet i glassene.
Balkong dør i i tre med lakket/malt utførsel.

---

**Merknader:** Utvendig tetting noe mangelfull.
Beslag under enkelt vinduer ligger bare til vindusramme det er ikke i henhold normal byggeskikk og Sintef Byggforsk anbefalinger.
Fukt merker i karmer
Defekt verandadør.
Fuktskader i bod og kjellerdør.
Manglende beslag under dør til kjeller inngang og bod.
Manglende vedlikehold utvendig langs karmer og overganger.
Råte/fuktskader stedvis i utvendig karmer og rammer. 1 etasje.
Normal levetid vinduet i tre 20 til 60 år
Normal levetid ytterdører 20 til 40 år
Normal vedlikeholdsintervall 2 til 8 å

## 4. Tak

**TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

---

Plassbygd taksperre konstruksjon med saltaksform. Avvik på senteravstand mellom taksperrer i forhold til dages senteravstand.
Konstruksjonen ellers fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak umiddelbart
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

---

**Merknader:** Dårlig/manglende lufting langs raft.
Det måles svakt forhøyede fuktverdier på kaldloft over hovedbygg.
Pulttak konstruksjoner over tilbygg uten lufting og dokumentet løsninger

### TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ikke

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

---

Hovedtak
Taktro.
Undertak ikke mulig og inspisere men er antatt underlagspapp.
Yttertekkingen av aluminiumen

Pultak over tilbyggene er tekket med papp.

---

**Merknader:** Lufting ikke etter dagens krav.
Pappen har spor av lekkasje i overganger.
Overflate avflassing på hovedtak
Mangelfull snøfangere.
Manglende/avvik på beslag
Råte i vannbord/vinskier
Rekkverk fra veranda er festet direkte igjennom taktekking på tilbygg
Mangelfull takrenner og papp løsninger på tilbygg.
U-fagmessig utførsel på tekking over tilbygg.
Normal levetid papp tak 20 til 30 år

### TG 3 4.3 Renner, nedløp og beslag

---

Takrenner av plast og plastbelagt stål.

---

**Merknader:** Enkelt skjøter er dårlig og det registreres sprekk i nedløpsrør enkelt plasser.
Manglende beslag langs takfot.
Manglende takrenner over tilbygg
Manglend bortleding av vann fra takrenner, takrenner avsluttes stedvis ca 3 meter over terreng og står og drypper ned langs vegg.
Normal levetid takrenner 20 til 30 år

## 5. Loft

### TG 2 5.1 Innvendig Loft

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innredet loft fra byggeår.

**Merknader:** Innredet loft med med kaldloft over hanebjelker.
Loftet bører preg av elde og stedvis manglende ferdigstillelse.
Horisontal avvik måles til 15/20mm i ett og samme rom

## 6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Boligen har flere verandaer som er bygd i nyere tid. samt eldre på bakkenivå.

**Merknader:** Stedvis råte i rekkverk
Manglende dokumentert telesikring av fundament.
Rekkverk for lavt.
Bratt trapp med manglende rekkverk samt for store åpninger mellom spiler/håndlist
Generell bruks slitasje.
Skjevheter.
Manglende stabilitet i rekkverk over tilbygg

## 7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Pipe av tegel som er pusset. Fra byggeår.
Dovre ovn montert i stue med sort metal plate mot gulv.

**Merknader:** Pipe fra byggeår.
Ovn og pipe er ikke funksjonstestet.

## 8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Tre bjelkelag fra byggeår som er bygg opp normal bjelkelag samt stubbgulvs konstruksjon.
Isoleringsgrad er ukjent men en kan på regne svak isolering i gulv sett i lys av byggeår.

**Merknader:** Skjevheter i gulv måles. Måles til 20 mm på langs av huset.
Knirk i gulv
Lav isolering verdi
Det kan ikke utelukkes fuktskader i bjelker over kryperom

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Betongvegger.
Malte overflater og utforede vegger med trepanel/plater

**Merknader:** Utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnsig utenfra og kondens på grunnmuren.

### TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Betonggulv fra byggeår
Stedvis med oppforet tregulv med plater og belegg.

**Merknader:** Løst belegg
Avflassing av betong overflater.
Riss og merker

### TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det er gjort fuktsøk på grunnmur og overflate på betong vegg. Det er noe forhøydeverdier, dette er kommer antageligvis grunnet eldre drenering

**Merknader:** Det er gjort fuktsøk på grunnmur og overflate på betong vegg. Det er noe forhøydeverdier, dette er kommer antageligvis grunnet eldre drenering
Høye fuktverdier måles i tilbygg,

## 10. Våtrom

### 10.1 Bad 1 etasje

### TG 2 10.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Bad fra 2009 i følge eier.
Våtromsplater på vegg og malte takplater.
Bades innhold.
Dusjkabinett. (Eldre)
Toalett
Baderoms innredning.

**Merknader:** Hakk og merker i tak.
Feil boring for tak spotter i tak. (Hull)
Avvik i fuger under våtromsplater, stedvis manglende sokkellist.
Dusjkabinett. (Eldre) dusjkabinettet funger under befaringen med det kan plutselig oppstå skader på eldre kabinett.
Manglende dokumentasjon.
Normal levetid for våtromsplater er 10-20 år.

### TG 2 10.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv

**Merknader:** Manglende fall på gulv samt avvik i overgang mellom belegg og plater,
Normal tid for utskifting av belegg på våtrom er 10-30 år.

### TG 2 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2009

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtromsplater på vegg.
Belegg på gulv.
Disse danner membran og er ny montert 2009 i følge eier.
Badet har ikke vært i bruke etter renovering.

**Merknader:** Det ble ikke registret fukt ved hullboring men det kan ikke utelukkes andre steder rundt badet da hullet ikke ble tatt i typiske våtsoner.
Normal levetid membran på vegg 10 til 20 år
Normal levetid membran på gulv 20 til 30 år

## 10.2 Bad kjeller

### TG 3 10.2.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

---

Eldre bad med baderomsplater på vegg og malte tak
Ingen dokumentasjon foreligger ved befaringspunktet.

---

**Merknader:** Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Eldre våtrom som har redusert gjenværende funksjonstid, særlig for
sluk, sanitært fordelingsnett og fuktsikring.

### TG 3 10.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

---

Eldre våtromsbelegg med merker og skader.
Ingen dokumentasjon foreligger ved befaringspunktet.

---

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

### TG 3 10.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

---

Eldre plater på vegg og belegg på gulv.

---

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

## 10.3 Vaskerom kjeller

### TG 3 10.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

---

Eldre vaskerom med betong og trevegger.
Trepanel i tak

---

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

### TG 3 10.3.2 Overflate gulv

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist riss og sprekker.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Betong gulv fra byggeår med løst belegg.

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

**TG 3** 10.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Manglende membran og fuktsikring

**Merknader:** Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav

## 11. Kjøkken

### 11.1 Kjøkken 1 etasje

**TG 2** 11.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca. 2009
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Fliser mellom benk og overskap.
• Oppvaskkum med 1- greps blandebatteri og avløpsrør i skap.
• Frittstående hvitevarer.
• Mekanisk avtrekk over ovn.

**Merknader:** Små skader på kjøkken registreres. Fuktmerker/avflassing benkevange.
Manglende beskyttelse av benkeplate mot oppvaskmaskin.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, ved visuell besiktigelse.
Avvik i avløprør under vask. Teip er brukt som tetting.

### 11.2 Kjøkken kjeller

**TG 3** 11.2 Kjøkken kjeller

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre mindre hybel kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Kjøkken børe preg av eldre.

## 12. Andre rom

**TG 3** 12.1 Andre rom

Vegger.
Malt furupanel samt malte plater som strie lagt på de fleste overflater. Våtromsplater på bad.
Mdf ferdigmalte plater på noe soverom.

Tak.
Overflatebehandlet furupanel, malte takplater samt slette tak i de fleste takflater.

Gulv.
Parkett, belegg, laminat, furugulv hovedsakelig på de fleste gulv.

Belisting.
Furu slettkantet malte listverk, både som gulvlist, taklist og karm lister.

Innerdører.
Furu dører med furukarmer, samt eldre tredører.

Ildsted.
Pusset tegel eller blokkpipe.
I stuen er det montert ovn type Dovre på svart metallplate mot gulv.
Pipe og ovnen er ikke funksjons testet.

Røykvarslere montert, slukke middel.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Knirk i gulv

Sprekker i skjøter på parketten.

Skjevheter i gulv målt til 20mm i ett og samme rom

Hakk og merker må påregnes på alle overflater.

Dør tar i karmer.

Dør tar i gulv.

Plassbygd garderobe innredning.

Glipper i parkett skjøter

Ujevne overganger.

Bratt trapper med mangler i forhold til trinnhøyde rekkverk og åpninger.

Knirk i gulv, samt svellinger i skjøter.

Generelle høy slitasje/elde preger boligen

Knirk i gulv og trapp.

En del listverk mangler.¨

Enkelte rom er ikke ferdigstilt

Løse belegg i trapp.

Sprekker stedvis i vegger, gulv og tak.

Glipper mellom listverk og parkett.

Løst belegg stedvis.

Blemmer i gulvbelegg samt avvik i skjøter .

## 13. VVS

### TG 2 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

---

Åpne rørføringer langs vegg av kobber rør/avløpsrør i plast/ pvc
I følge eier ble vann og avløpsrør inn til boligen skiftet i år 2000

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** Anbefalt brukstid for hele sanitær installasjonen er 30 år.
Ingen dokumentasjon fremlagt.
Både eldre og nyere rør registret.
Løse vann og avløpsrør.
Vann og avløpsrør bærere preg av u-fagmessig utførsel og det anbefales at rørlegger går igjennom for og kartlegge og utbedret rørføringer.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger

## TG 3 13.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ca. 1987

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

ca 200 l varmtvannsbereder fra 1987

**Merknader:** Normal levetid varmtvannsbereder 15 til 30 år. Anbefalt brukstid 20 år

## Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## TG 1 13.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ca. Ikke

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Ingen opplysninger om oljetank på eiendommen er gitt fra eier.
Luft til luft varmepumpe fra 2022 i følge eier.

**Merknader:** Teknisk levetid varmepumpe 10 til 20 år med jevnlige service

## TG 3 13.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt ca. Ikke

Det var sist inspisert ca. Ikke

Det var rengjort ca. Ikke

Anlegget ble sist fornyet ca. Ikke

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

**Merknader:** Det kan med fordel monteres ventiler i alle rom.
Mekanisk avtrekk bør monteres på badet samt tilluft vi dørkarm.
Flere ventiler i krypekjeller samt kaldloft.
Eldre rustne ventiler registreres.
Enkelte ventiler er tildekt.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 13.6 Toalettrom

Mindre toalett rom på loft.
Panel på vegger og belegg på gulv.
Mindre håndvask montert.

**Merknader:** Manglende ferdigstillelse
Manglende mekanisk avtrekk

## 14. Garasje – uthus

Ingen 14.1 Garasje – uthus

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## 15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 3 15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert ca. Byggeår

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert ca. Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Hovedsakelig åpne elektrisk føringer. Automatsikringer i sikringsskap.

**Merknader:** Ingen dokumentasjon fremlagt
Løse ledninger.
Åpne koblingsbokser

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter og grunnmur |
| | Utbedring av grunnmur må påregnes |
| 2.1 | Yttervegger og veggkonstruksjon |
| | Utbedringer må påregnes<br>Stedvis råte og utskiftinger kan ikke utelukkes spesielt i vegger ved tilbygg |
| 4.1 | Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak |
| | Tg 2 settes på bakgrunn av alder på konstruksjon som helhet som fuktverdier og manglende dokumentert utførsel over tilbygg.<br>Utbedringer i nær fremtid må påregnes |
| 5.1 | Innvendig Loft |
| | Utbedringer og fornying må påregnes. |
| 6.1 | Terrasser, balkonger, trapper o.l. |
| | Tg 2 settes på bakgrunn av punktene under merknader og utbedringer/ombygninger må påregnes |
| 7.1 | Piper og ildsteder |
| | For ytterligere informasjon/sjekk av tilstand må stedvis feievesen kontaktes. |
| 8.1 | Etasjeskillere |
| | Tg2 settes på bakgrunn av skjevheter og gulvknirk.<br>Det må påregnes oppgradering av etasjeskiller. |
| 9.1.1 | Kjeller Veggenes og himlingens overflater |
| | Utbedringer av kjellerrom som helhet må påregnes da enkelte rom ikke ferdigstilt/bærer preg av elde |
| 9.1.2 | Kjeller Gulvets overflate |
| | Utbedringer av kjeller gulv må påregnes avhengig av bruken av rommet. |
| 10.1.1 | Bad 1 etasje Overflate vegger og himling |
| | Utbedringer i forhold til merknader må påregnes samt at bygningsdel bør holdes under observasjon da halvparten av levetiden er passert. |
| 10.1.2 | Bad 1 etasje Overflate gulv |
| | Bygningsdel bør holdes under observasjon og utbedringer i forhold til merknader kan ikke utelukkes. |
| 10.1.3 | Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Det ble ikke registret fukt ved hullboring men det kan ikke utelukkes andre steder rundt badet da hullet ikke ble tatt i typiske våtsoner. |
| 11.1 | Kjøkken 1 etasje Kjøkken 1 etasje |
| | Utbedringer må påregnes |
| 13.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak<br>på anlegget.<br>Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men utifra alder<br>kan svikt lett oppstå på eldre rørføringer. Utbedringer i nær fremtid må påregnes. |
| 13.6 | Toalettrom |
| | Rommet må ferdigstilles og det anbefales mekanisk avtrekk og tilluft via dør terskler. |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 1.2 | Krypekjeller |
| | Utbedring av fukt forhold må påregnes<br>Fuktsperre mot grunn bør monteres<br>Det bør lages flere ventiler i grunnmur for bedre luftgjennomstrømning.<br>En kan ikke utelukke råteskader samt utskiftinger av bjelker, sviller og tettesjikt. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 1.3 | Drenering |
| | Utbedring av drens rundt boligen som helhet anbefales etter nærmere undersøkelser spesielt før evt kjellerrom ny etableres. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.- |
| 1.4 | Støttemurer |
| | Det anbefales riving og ny etablering.<br>Området bør sikres for å forhindre tilkomst under betonggulvet. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | Det må påregnes utskiftinger av de eldste vinduene samt utbedringer av beslag og tettinger. |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | Tg 3 settes samlet for yttertekkingen da det registreres svake tette løsninger og u-fagmessig heter på tilbygg<br>Utbedringer og nyetablering av tekking og takkonstruksjon over tilbygg må påregnes samt utbedringer over hovedhus. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000 |
| 4.3 | Renner, nedløp og beslag |
| | Det må påregnes ettermontering av beslag samt utbedringer av takrenner og nedløp. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 9.1.3 | Kjeller Fuktmåling og ventilasjon |
| | Utbedringer/ombygning av kjeller som helhet må påregnes |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000 |
| 10.2.1 | Bad kjeller Overflate vegger og himling |
| | Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,<br>sluk m.m. må dokumenteres. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 10.2.2 | Bad kjeller Overflate gulv |
| | Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,<br>sluk m.m. må dokumenteres.<br>I følge standard vil tiltaket være at bad må totalrenoveres. Våtrommet<br>kan likevel fungere ved forsiktig bruk |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 10.2.3 | Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,<br>sluk m.m. må dokumenteres |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 10.3.1 | Vaskerom kjeller Overflate vegger og himling |
| | Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,<br>sluk m.m. må dokumenteres |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 10.3.2 | Vaskerom kjeller Overflate gulv |
| | Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,<br>sluk m.m. må dokumenteres. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 10.3.3 | Vaskerom kjeller Membran, tettesjiktet og sluk |
| | Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone,<br>sluk m.m. må dokumenteres. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |
| 11.2 | Kjøkken kjeller Kjøkken kjeller |
| | Utbedringer av kjøkkenet som helhet må påregnes. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| 12.1 | Andre rom |
| | Utbedringer/ombygning av øvrige rom må påregnes jevnt over hele boligen spesielt i underetasjen |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000 |
| 13.2 | Varmtvannsbereder |
| | Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes sett i lys av alder. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.- |
| 13.5 | Ventilasjon |
| | Da tidens krav til ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftgjennomstrømning.<br>Utbedringer og utskiftinger av ventiler må påregnes. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.- |
| 15.1 | Elektrisk anlegg og samsvarserklæring |
| | Det anbefales at det elektrisk anlegget sjekkes ytterligere opp av el-kyndig personell. Utbedringer må påregnes |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

# BYGNINGSTEGNINGER



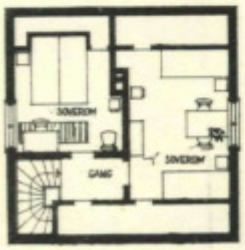
Godkjennes for Bjørn Larsen
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Viser til brev av ... med forutsetning om
disp.
J.nr.
Statens distriktsarkitekt for Finnmark
III. distrikt

Hammerfest 22/4 1952

Rolf Thorsdal

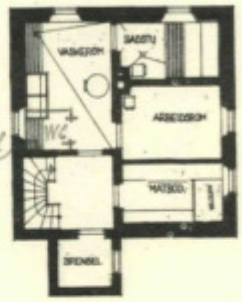


SNITT



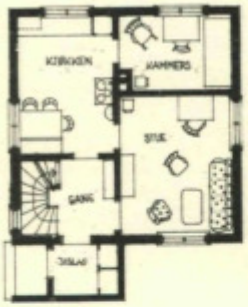

2.ETASJE

J. nr. 87/52
Godkjendt av
Hammerfest bygningsråd
I møte den
16/5 52
uten/med forbehold.
Hammerfest den 20/5 52
Frammes-Hansen
Bygningssjef




avtr. kanal

KJELLER




1.ETASJE

MÅL 1:200 (½ cm på tegningen = 1m. i virkeligheten)

202÷

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE
MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

| | | |
|---|---|---|
| BLAD 1 | PLANER OG SNITT | MÅL 1:100 |
| BLAD 2 | 4 FASADER | MÅL 1:100 |
| BLAD 3 | BJELKELAGSPLANER | MÅL 1:100 |
| BLAD 4 | TRAPPER | MÅL 1:20 |
| BLAD 5 | KJØKKENINNREDNING | MÅL 1:20 |

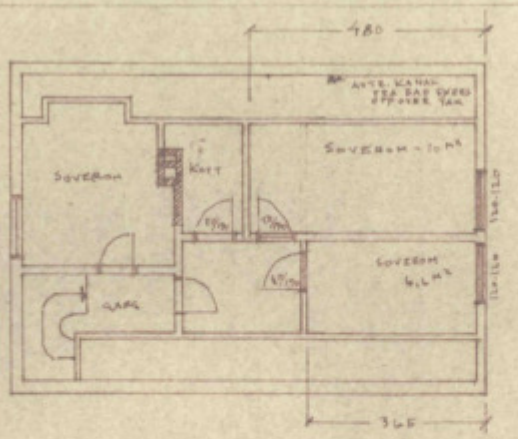
ENEBOLIG, 1½ ETASJE
4 ROM OG KJØKKEN

| | | |
|---|---|---|
| BRUTTO GRUNNFLATE | 6,60 × 6,50 | = 42,9 M² |
| BRUTTO INNREDET LOFT | | = 27,7 M² |
| BISLAG 3,6 M² | BOLIGFLATE | = 70,6 M² |

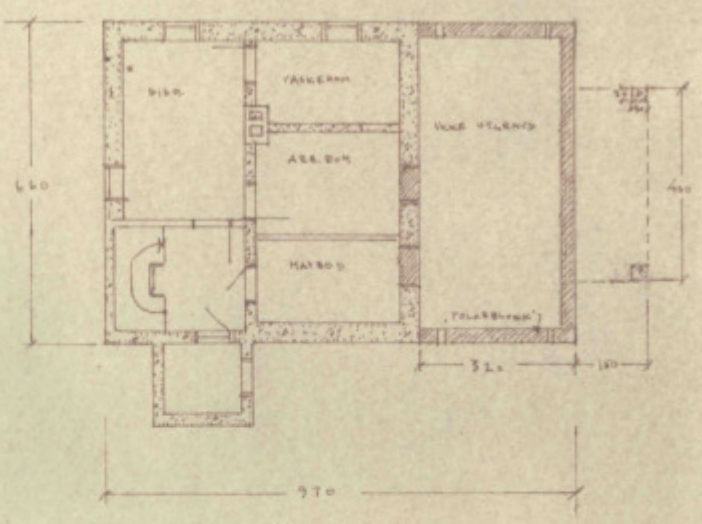
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 30-1-48
KJ CFS

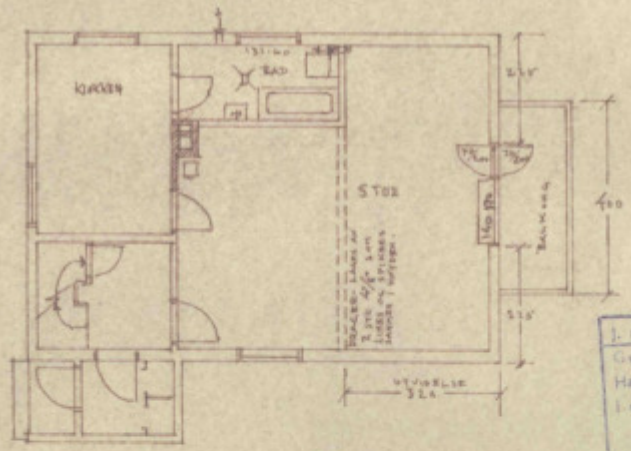
Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST 19-7-60




LOFT. 1:100




KJELLER 1:100



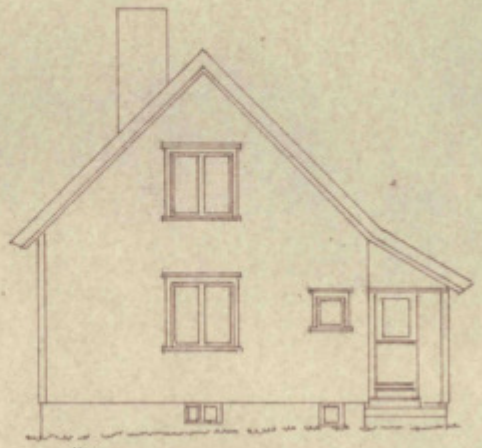

1. ETASJE 1:100

J. nr. 66-60
Godk. endl. av
Hammerfest bygningsråd
i møte den
9/8-60
Hammerfest den 11/8 60
byggesjef

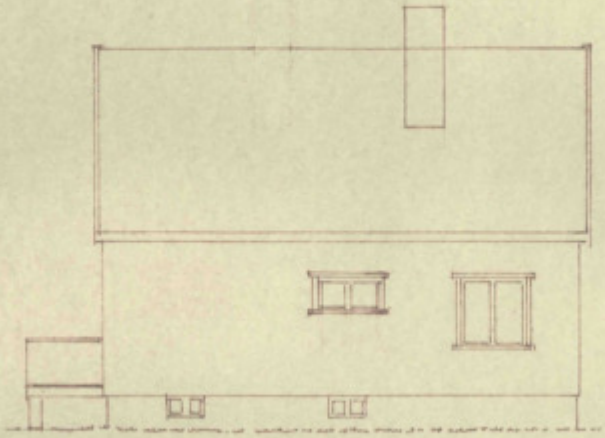
SØREN LARSEN, TÅKEHEIMEN.

UTVIDELSE AV BESTÅENDE BOLIG.
TYPE 1021

HAMMERFEST, JULI 1960.



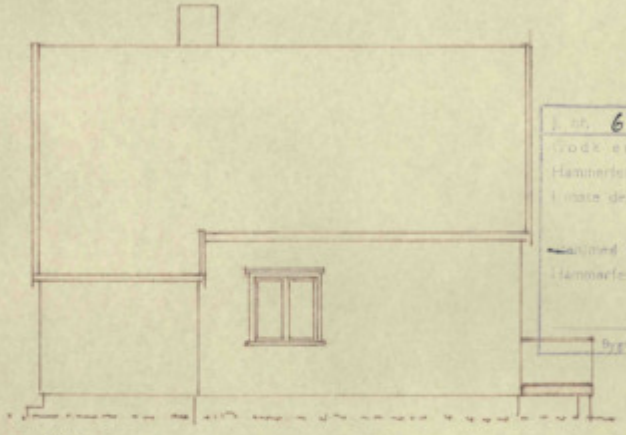
VEST



NORD



ØST



SYD

Saksnr. 66-60
Godkjent av
Hammerfest byggingråd
i møte den 9/8-60
med forbehold.
Tillatelse gitt den 11/8 60

Byggingssjef

MÅL 1:100

SØREN LARSEN, TÅKEHEIMEN.
UTVIDELSE AV BESTÅENDE BOLIG.
TYPE 202.

HAMMERFEST, JULI 1960.

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

21. juli 1954.

Fr-H/BJ.

Herr Sören Larsen,
b.o.r.

Innflytningstillatelse for Tåkeheimen 1o.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 2o. de. meddeles herved innflytningstillatelse for Tåkeheimen 1o. Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 147 pkt. 3 - på betingelse av at helserådets og brannsynets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Plassering og oppfylling av tomta utføres.
2. Kjellermur pusses utvendig.
3. Pipe pusses over tak.
4. Pussarbeider i kjeller gjøres ferdig.
5. Bad og vaskerom gjøres ferdig.

Fr.H

Fr.Hansen
bygningssjef.

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

# FERDIGATTEST

Fr-H/ho
J. nr. 264/62

9. mai 1962.

Herr Sören Larsen,

h e r.

Ferdigattest tilbygg Tåkeheimen 10.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 8. ds. meddeles ferdigattest på tilbygg for Tåkeheimen 10.

Ferdigattesten gis i henhold til bygningslovens § 142 punkt 3, på betingelse av at branntilsynets og helserådets tillatelse føres.

Betingelse for ferdigattest er:

1. Vann tilkobles til vask i tekjøkken.

Frantzes-Hansen
byingeniør.

Vedlegg.

Gjenpart: Distriktsarkitekten D III,
Brannmesteren,
Helserådet,
Den Norske Stats Husbank.

# FESTEKONTRAKT

# Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og .Børr Sören Larsen, ... Hammerfest, .....

**er blitt enige om følgende festekontrakt :**

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

...Tiriebakken 10..... av lengde ca. 20.. meter langs

....Tiriebakken..... gaten og dybde .....-..... meter, areal ca. 600.... m²

Betingelsene er :

1. Grunnavgiften er kr. 60,00.. pr. år og må erlegges ukrevet til kemneren med en halvdel innen hvert års 1ste mai og 1ste oktober, — første gang den 1ste mai 1953 .
2. For grunnavgiften har kommunen 1ste prioritets-panterett i festeretten og i de huse som er eller måtte bli oppført på tomten. Kommunens panterett står dog tilbake for lån av statslåneinnretning.
3. Festeren betaler skatter og andre utgifter, som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne, dog skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter by-skattelovens § 2.
4. Hvis ikke hovedbygningen er påbegynt innen 1 — ett — år fra dato er kommunen berettiget til å betrakte festet som forbrutt.
5. Den opprinnelige festers hustru og arveberettigede slektninger er uten videre berettiget til å fortsette festet.
   Festeren er berettiget til frivillig å pantsette festeretten sammen med sitt hus (huse) på tomten, og panthaveren er således berettiget til ved tvangssalg av huset (husene) også å selge festeretten. Hvis panthaveren ved tvangssalget selv kjøper huset (husene) og festeretten, er han berettiget til å avhende dem videre.
6. Eiendommens benyttelse til annet enn bolig er avhengig av samtykke fra grunneieren, som herfor kan fastsette andre vilkår enn i nærværende kontrakt anført.
7. Hvis festeavgiften ikke er betalt innen 3 — tre — måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, og uten søksmål og dom etter forutgående innkallelse til forlikskommisjonen, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet. Festet er forbrutt, når festeren ved tvangsauksjon er frasolgt de på tomten oppførte huser.
8. Sålenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kreditforeningslån eller lån i offentlige eller halvoffentlige fonds påhviler husene skal :
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
   b. grunnavgiften ikke forhøyes
   c. panthavere eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget om fornødiges til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
9. Omkostninger ved tomtens utmåling samt ved nærværende kontrakts stempling og tinglesning, bæres av festeren.
10. Grunnavgiften forbeholdes regulert etter skjønnskommisjonens prisfastsettelse.

| Som bortfester: | Som fester: |
|---|---|
| Hammerfest kommune, den ..... | Hammerfest, den ..... |

ordfører.

G. HAGENS TRYKKERI

Ført inn i dagboken ved Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 3147 den 4/12 - 1952.

Ført inn i grunnboken.

Anmerkes:
Tåkeheimen lo, matr.nr. 1123, av areal ca. 600 m2.
i Hammerfest by.

Kartforretning avholdt 7. aug. 1959.

Grensene fantes mot vest 30.88 m. mot nord 19.58 m.
mot sydöst 31.09 m mot syd 12.15 m.
Arealet er beregnet til 483 m2.
Grunnleie pr. år kr. 48.30.

# MATRIKKELRAPPORT

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

## *Eiendomsdata (Grunneiendom)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | M1123 | Beregnet areal | 482.7 |
| Etablert dato | 04.12.1952 | Historisk oppgitt areal | 483 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Arealmerknader | | | |

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

### *Forretninger*

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 21/115 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 21/115 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 20.11.2019<br>20.11.2019 | | | 21/2, 21/50, 21/114, 21/115, 21/126, 21/146, 21/156, 21/210, 21/229, 21/233, 21/267, 21/273, 21/278, 21/282, 21/286, 21/307, 21/316, 21/321, 21/322, 21/330, 21/333, 21/334, 21/350, 21/367, 21/371, 21/530, 21/541, 21/639, 21/728, 21/765, 21/779, 21/785, 21/811, 21/834, 21/856, 21/863, 21/870 |
| Endre egenskaper<br>Annen forretningstype | 25.04.2018<br>25.04.2018 | | | 21/115 |
| Arealoverføring<br>Oppmålingsforr./arealoverf. | 26.10.2016<br>26.10.2016 | 2016/2925 | Tinglyst<br>11.01.2017 | 21/2 (-26,6), 21/70 (26,6)<br>21/50, 21/68, 21/103, 21/114, 21/115, 21/126, 21/134, 21/146, 21/156, 21/229, 21/233, 21/267, 21/273, 21/282, 21/286, 21/307, 21/316, 21/321, 21/322, 21/330, 21/333, 21/334, 21/350, 21/367, 21/371, 21/541, 21/639, 21/728, 21/765, 21/779, 21/785, 21/811, 21/834, 21/856, 21/863, 21/870 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr. | 25.06.2013<br>01.07.2013 | 2012/2283 | Tinglyst<br>11.07.2013 | 21/2 (-286,2), 21/883 (286,2)<br>2004-21/187, 2004-21/533, 21/50, 21/114, 21/115, 21/126, 21/146, 21/156, 21/169, 21/229, 21/233, 21/267, 21/273, 21/278, 21/282, 21/286, 21/307, 21/316, 21/321, 21/322, 21/326, 21/330, 21/333, 21/334, 21/350, 21/367, 21/371, 21/541, 21/639, 21/728, 21/765, 21/779, 21/782, 21/783, 21/785, 21/811, 21/830, 21/834, 21/856, 21/870, 21/882 |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet<br>Feilretting | 07.05.2010<br>07.05.2010 | | | 2004-21/187, 2004-21/533, 2004-21/813, 5406-21/798, 21/2, 21/50, 21/114, 21/115, 21/126, 21/146, 21/156, 21/169, 21/210, 21/229, 21/233, 21/240, 21/267, 21/273, 21/278, 21/282, 21/286, 21/307, 21/316, 21/321, 21/322, 21/330, 21/333, 21/334, 21/350, 21/367, 21/371, 21/541, 21/639, 21/728, 21/765, 21/779, 21/785, 21/811, 21/834, 21/847, 21/856 |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet<br>Feilretting | 17.01.2010<br>17.01.2010 | | | 2004-21/187, 2004-21/533, 2004-21/813, 5406-21/798, 21/2, 21/50, 21/114, 21/115, 21/126, 21/146, 21/156, 21/169, 21/229, 21/233, 21/267, 21/273, 21/278, 21/282, 21/286, 21/307, 21/316, 21/321, 21/322, 21/330, 21/333, 21/334, 21/350, 21/367, 21/371, 21/541, 21/639, 21/728, 21/765, 21/779, 21/785, 21/811, 21/834, 21/856 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 07.01.1992 | Var 2001 - 1/115/0/0 | 21/115 |
| Nymatrikulering av grunneiendom<br>Nymatrikulering | 04.12.1952 | | 21/115 |

### *Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 7844532.68 | 377027.13 | 0 | Ja | 482.7 | |

### *Tinglyste eierforhold*

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| FRANTZEN ROLF-OLE | Fester (F)<br>3/4 | TÅKEHEIMEN 10<br>9601 HAMMERFEST | Bosatt (B) |
| LARSEN ELLEN B OVESDATTER | Fester (F)<br>1/4 | Revetalgata 8<br>3174 REVETAL | Bosatt (B) |
| HAMMERFEST KOMMUNE<br>S921770669 | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Postboks 1224-K<br>9616 HAMMERFEST | |

## *Adresse*

### *Vegadresse: Tåkeheimen 10*

### *Adressetilleggsnavn:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 9601 HAMMERFEST | Kirkesogn | 11060101 Hammerfest |
| Grunnkrets | 304 Utsikten | Tettsted | 8501 Hammerfest |
| Valgkrets | 1 Hammerfest | | |

## *Bygg*

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 192405637 | | Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112) | Tatt i bruk (TB) | |

### *1: Bygning 192405637: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk*

### *Bygningsdata*

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

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 04.01.2001 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Tåkeheimen 10 | H0101 | 21/115 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Bolig | Tåkeheimen 10 | U0101 | 21/115 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

# EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 14.03.2024

# Eiendomskart for eiendom 5603 - 21/115//




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

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

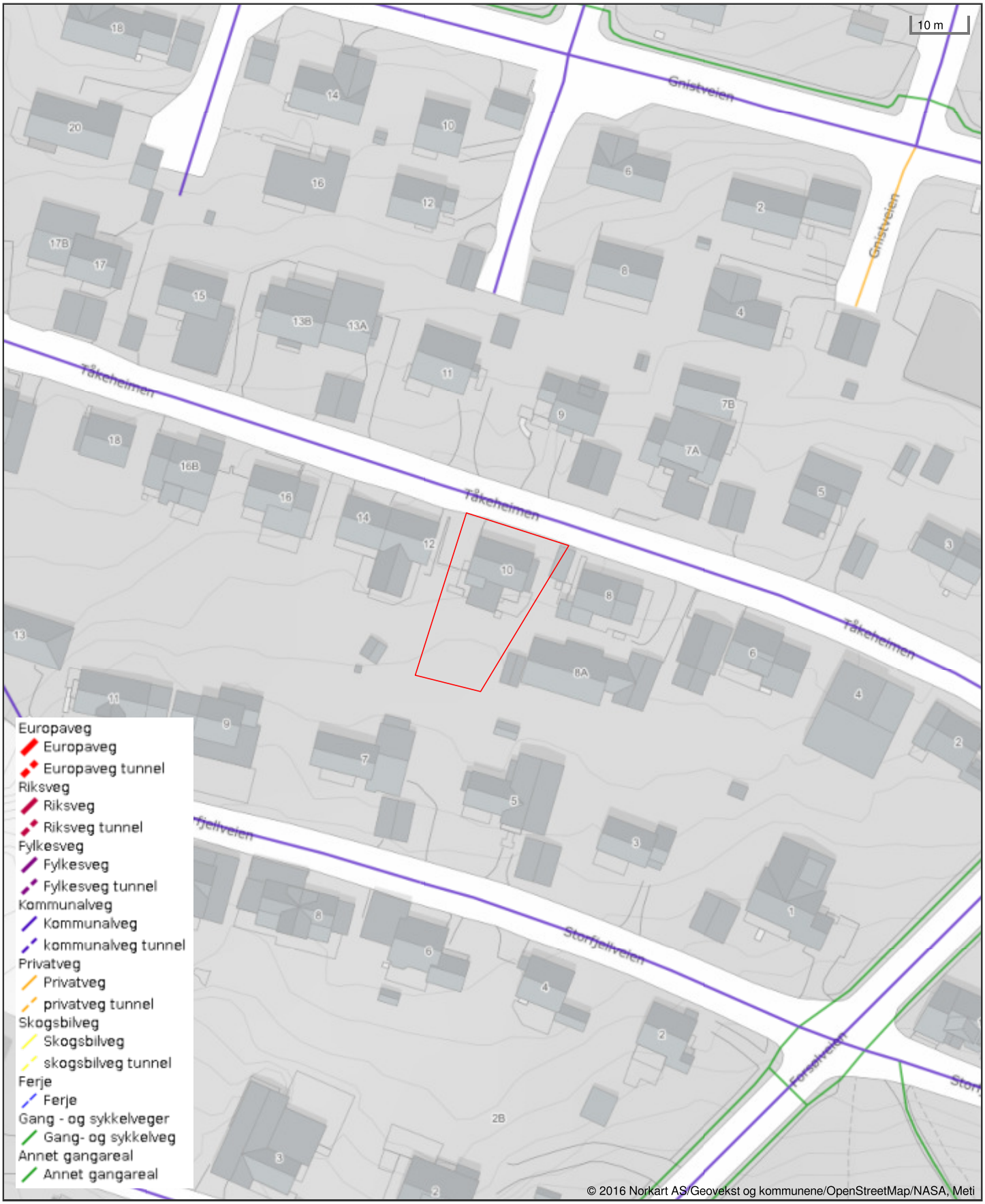
# Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 482,70 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 35 | **Nord** | 7844532,68 | **Øst** | 377027,13 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 7844530,85 | 377033,3 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 15,10 | |
| 2 | 7844517,66 | 377024,27 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 15,98 | |
| 3 | 7844521,33 | 377012,69 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 12,15 | |
| 4 | 7844550,23 | 377023,53 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 30,87 | |
| 5 | 7844543,31 | 377041,83 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Bolt (52) | 19,56 | |

Utskriftsdato: 14.03.2024

# Vegstatuskart for eiendom 5603 - 21/115//




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

Hammerfest kommune

# Grunnkart

Eiendom: 21/115
Adresse: Tåkeheimen 10
Dato: 14.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

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




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

# PLANOPPLYSNINGER

# Hammerfest kommune

**Adresse:** Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hammerfest kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 5603 | **Gårdsnr.** | 21 | **Bruksnr.** | 115 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Tåkeheimen 10, 9601 HAMMERFEST | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 20130002 |
| **Navn** | Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 19.06.2014 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 483 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende<br>**Områdenavn** B |

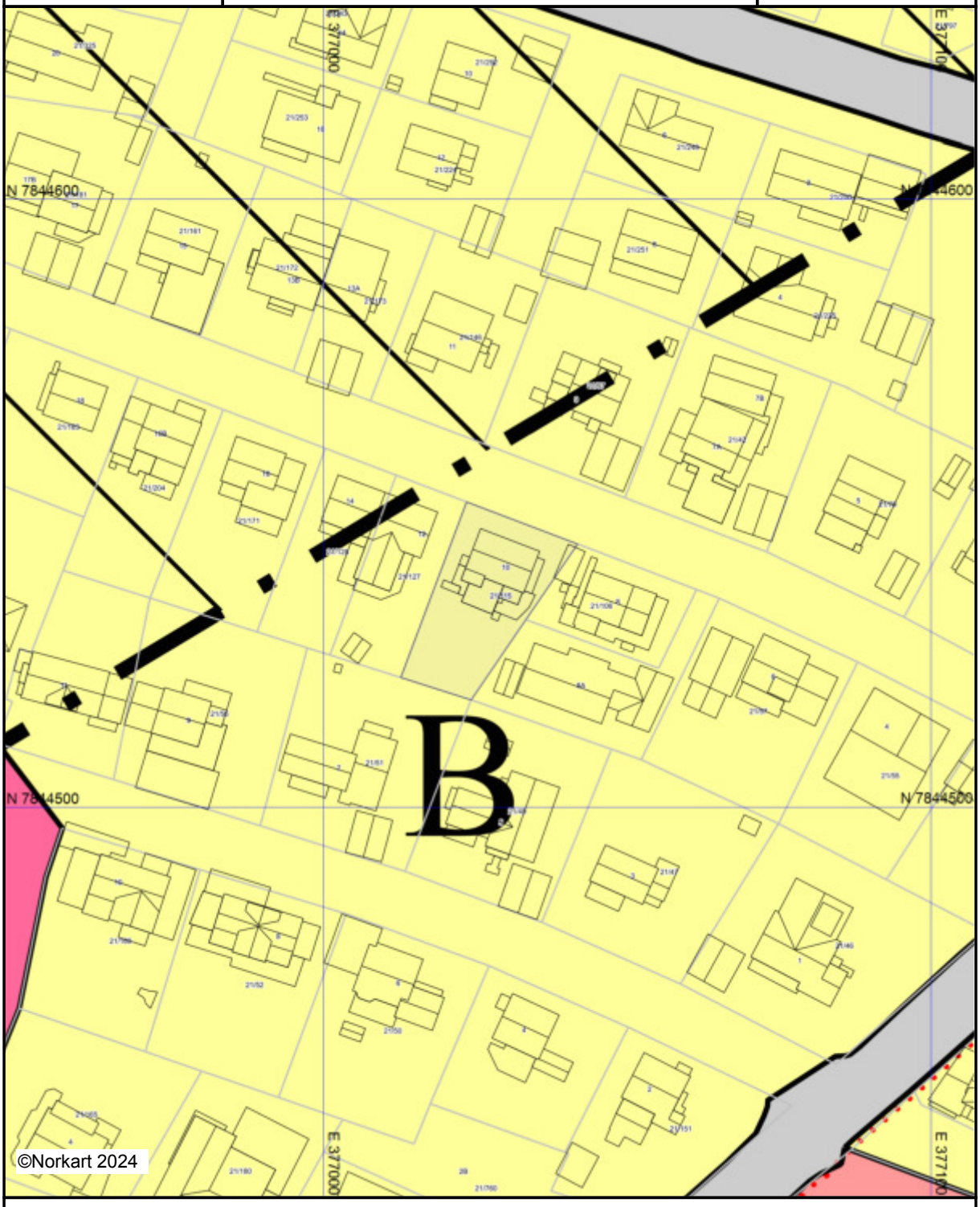
Hammerfest kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 21/115
Adresse: Tåkeheimen 10
Utskriftsdato: 14.03.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35




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

## Tegnforklaring



HAMMERFEST KOMMUNE

# Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



## Bestemmelser og retningslinjer

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **1.2.2 Arealbehov til tjensteyting**<br><br>Før nye reguleringsplaner varsles oppstartet, skal kommunen vurdere hvorvidt det er behov for å regulere inn areal til skoler, barnehager, omsorgsboliger, institusjoner mm. | ***Arealbehov til tjensteyting***<br><br>*Jf også krav til nye reguleringsplaner i bestemmelsenes kapittel 2.* |
| **1.2.3 Restriksjoner i tilknytning til lufthavna**<br><br>I følgende utbyggingsområder tillates det ikke igangsatt tiltak som er i konflikt med restriksjonsområdene rundt dagens lufthavn, før lufthavna er relokalisert:<br><br>a) B2 Prærien, nordøst<br>b) B3 Fuglenesdalen | ***Andre rekkefølgekrav***<br><br>*Se også bestemmelsenes vedlegg 2, hvor det er angitt bestemmelser som gjelder spesifikt for det enkelte utbyggingsområde.*<br><br>***Framtidig bruk av dagens lufthavnområde***<br><br>*Når ny lokalitet for Hammerfest lufthavn er vedtatt, forutsettes det igangsatt områderegulering av dagens lufthavnområde med sikte på å avklare hovedprinsipper i framtidig arealbruk. Området forutsettes benyttet til ikke-industrielle formål, herunder blant annet boliger.* |
| **1.2.4 Kommunedelplan for omkjøringsalternativer for Rv 94**<br><br>PLANID 20080009 "Kommunedelplan for omkjøringsalternativer for RV 94" forutsettes å gjelde.<br><br>På strekninger i vertikalnivå 2 (bakkeplan) tillates det ikke satt i verk tiltak før området inngår i reguleringsplan, med mindre det er åpnet særskilt for dette i kommunedelplanen. | ***Kommunedelplan for omkjøringsvegen***<br><br>*Aktuelle vegstrekninger på vertikalnivå 2 (bakkeplan) er avmerket i plankartet med egen grense og påskriften "Bestemmelsesområde".*<br><br>*For vegstrekninger på vertikalnivå 1 (tunnel), se Hensynssoner i pkt 8.2.* |
| **1.2.5 Omlegging Rv 94 – Fuglenesveien**<br><br>Før Rv94 er lagt om mellom Elvetun og Fuglenes, tillates det ikke igangsatt tiltak i følgende områder:<br>a) B7 Fuglenesveien<br>b) KF13 Strandpromenade langs Fuglenesveien | **Omlegging RV 94 – Fuglenesveien**<br><br>*Se også områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.* |
| **1.2.6 Indrefjord – parkering og bru**<br><br>Nåværende vei m/bru over Indrefjordelva, samt nåværende parkeringsplass for allmennheten som ligger i område avsatt til framtidig kirkegård/gravlund (GU2), tillates ikke sanert før det er etablert fullgode erstatningsløsninger mht allmenn ferdsel innover Indrefjorddalen. | **Parkering ved Indrefjord kirkegård**<br><br>*Se også bestemmelsenes vedlegg 2, hvor det er angitt krav som gjelder spesifikt for det enkelte utbyggingsområde.*<br><br>*Ny parkeringsplass for allmennhetenen er benevnt som GP11. Hvorvidt den skal etableres i B23 eller sør i B24 når dette feltet bygges ut, vurderes og tas stilling til på reguleringsplannivå.* |
| **1.2.7 Indrefjorddalen – Masseuttak**<br><br>Følgende utbyggingsområder kan ikke tas i bruk til boligformål før driften av eksisterende råstoffområde (tidligere M1, nå ID8) er avsluttet og tilhørende bygninger fjernet:<br>a) B19<br>b) B21<br>c) B22<br>d) B23<br>e) B24 | |

## 1.3 Utbyggingsavtaler

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|---|
| **1.3.1 Generelt**<br><br>Utbyggingsavtaler kan brukes innenfor alle typer tiltak som loven gir adgang til, jf. PBL § 17-3, herunder<br><br>a) Teknisk infrastruktur som veg, vann- og avløpsanlegg, kraftforsyning (herunder fjernvarme)<br>b) Uteoppholdsarealer som friområder, lekeplasser, felles uterom/byrom mm<br>c) Utredninger og undersøkelser: Frigivningsbetingede arkeologiske undersøkelser og andre utredninger som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket.<br>d) Boligsosiale tiltak: Utbyggingsavtale forutsettes inngått der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller stille krav til bygningers utforming. Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisningsrett til en andel av boligene, jfr. PBL. § 17-3 .<br>e) Annet: Andre tiltak som er nødvendige for å realisere kommunal arealplan, herunder krav i planens bestemmelser. | **Generelt**<br><br>*Disse bestemmelsene erstatter tidligere retningslinjer vedtatt i Hammerfest kommunestyre 12.10.2006. Utenfor planområdet vil retningslinjene vedtatt 12.10.2006 fortsatt gjelde.*<br><br>*Dokumenter som kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og hovedplaner/temaplaner gir viktige opplysninger om kommunens samfunnsmessige mål, og om kapasitet på kommunal infrastruktur og tjenestetilbud.*<br><br>*Utbyggingsavtale kan ikke inngås mht sosial infrastruktur.* |
| **1.3.2 Geografisk avgrensning**<br><br>Hammerfest kommunes forventninger til inngåelse av utbyggingsavtaler gjelder hele planområdet når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse for øvrig er til stede.<br><br>Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for et større område innenfor planområdet, kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til PBL § 17-2, der dette vil gi bedre forutsigbarhet for utbyggingen i det aktuelle planområdet. | |

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **1.3.3 Hovedprinsipp for kostnads-fordeling**<br><br>Utbygger skal selv bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruk-tur innenfor utbyggingsområdet, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, g/s-vei, parkering, vann og avløp, energi, uteoppholdsarealer, grønnstruk-tur mv.). Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet som kommunen krever. | |
| **1.3.4 Tidspunkt for avtaleinngåelse** | ***Tidspunkt for avtaleinngåelse***<br><br>*I de tilfeller det skal utarbeides utbyggingsavtale, forutsettes denne inngått før igangsettingstillatelse gis. Jf forøvrig saksbehandlingsregler i i PBL § 17-4.* |

## 1.4 Tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|---|
| **1.4.1 Fjernvarmeanlegg – tilknytningsplikt**<br><br>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. Tilknytningskravet gjøres også gjeldende ved rehabilitering av eksisterende bygg når rehabiliteringen er så omfattende at bygningsmassen uten vesentlige merkostnader kan tilrettelegges for fjernvarme. | |

# 2. NYE REGULERINGSPLANER – VIKTIGE PLANTEMA

## 2.1 Generelt

| Bestemmelser | ***Retningslinjer*** |
|---|---|
| **2.1.1 Plandokumenter** | ***Plandokumenter***<br><br>*Reguleringsplaner forutsettes utarbeidet iht kommunens maler.Reguleringsplaner skal inneholde følgende tre dokumenter:*<br><br>***1. Plankart***<br>***2. Bestemmelser og retningslinjer***<br>***3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og evt andre relevante utredninger, illustrasjoner mm***<br><br>*Private planforslag skal leveres i redigerbart format (fortrinnsvis Word), SOSI, og som pdf-filer. Dokumentasjon på SOSI-kontroll skal være vedlagt.* |
| **2.1.2 Forholdet til formålsavgrensninger i kommunedelplankartet** | ***Formålsavgrensning i kommunedelplankartet***<br><br>*Avgrensningene til de ulike utbyggingsområder og formål er gjort så nøyaktig som det er mulig/ hensiktsmessig på dette overordnede plannivået. Det åpnes derfor for at det etter mer detaljerte vurderinger på reguleringsplannivå kan gjøres mindre justeringer av planavgrensningen for å få et mest mulig hensiktsmessig forløp (eksempelvis på bakgrunn av terreng). Justering av planavgrensningen er ikke å anse som kurant/mindre dersom justeringen kommer i konflikt med viktige interesser til berørte parter.* |
| **2.1.2 Områdespesifikke bestemmelser**<br><br>I vedlegg 2 er det angitt bestemmelser og retningslinjer som gjelder for det enkelte område.<br><br>Det er også angitt hvilken planform som skal benyttes; detalj- eller områderegulering. | ***Områdespesifikke bestemmelser***<br><br>*Ved siden av de områdespesifikke bestemmelsene gjelder planens øvrige bestemmelser;*<br><br>▪ *Bestemmelser felles for alle formål i kapittel 1og 2*<br>▪ *bestemmelser til de ulike formål i kapittel 3 – 8.* |
| **2.1.3 Konsekvensutredning** | ***Konsekvensutredning***<br><br>*I utgangspunktet forutsettes det ikke utarbeidet konsekvensutredning på reguleringsplannivå for tiltak som er i tråd med kommunedelplanen.*<br><br>*Behov for mer detaljert KU på reguleringsplannivå må imidlertid vurderes nærmere på bakgrunn av forhold knyttet til den enkelte sak, og dersom det har kommet fram ny kunnskap som berettiger ny/detaljert KU.*<br><br>*For private planer avklares normalt kravet om KU på oppstartsmøtet med kommunen.* |

## 2.2 Reguleringsplaner – vikige plantema

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **2.2.1 Generelt** | ***Generelt***<br><br>*2.2 konkretiserer plantema som det er aktuelt å behandle på reguleringsplannivå. Oppregningen er ikke å anse som uttømmende. En nærmere vurdering av hvilke tema som er relevant i den enkelte reguleringsplansak gjøres på oppstartsmøtet.* |
| **2.2.2 Barn og unges interesser**<br><br>a) Barn og unges interesser skal ivaretas og fremmes i alle nye reguleringsplaner. Det skal sikres god medvirkning fra berørte barn/unge, herunder Barn og unges representant.<br>b) Temakart "Lekeplasser og snarveier" skal legges til grunn i nye reguleringsplaner. Jf også krav til uteoppholdsarealer i bestemmelse 3.10.<br>c) Dersom arealer barn og unge bruker til lek og uteopphold blir omdisponert til annet formål, skal det skaffes fullgode erstatningsarealer. | ***Barn og unges interesser***<br><br>*<u>Temakart Lekeplasser og snarveier</u>*<br>*Ajourført oversikt over lekeplasser og snarveger finnes som eget temalag i kommunens digitale kartbase.*<br><br>*<u>Aktuelt veiledningsmateriale</u>*<br>▪ *MDs rundskriv 2/08 om barn og planlegging*<br>▪ *Temaveileder for barn og unge i planleggingen*<br>▪ *<u>www.planlegging.no</u>* |
| **2.2.3 Byggeskikk og estetikk**<br><br>Det skal sikres god byggeskikk i planområdet, med funksjonelle og tiltalende bygg, anlegg og uteområder. | ***Byggeskikk og estetikk***<br><br>Viktige dokumenter som forutsettes lagt til grunn for vurdering av byggeskikk og estetikk er bla:<br>▪ Byggeskikkveileder for Hammerfest<br>▪ Lysplan for Hammerfest<br>▪ Veileder for belysning og lysskilt i Hammerfest<br>▪ Rv 94 omkjøringsveg Hammerfest - Formingsveileder<br><br>Dokumentene er tilgjengelige på *<u>www.hammerfest.kommune.no</u>*<br><br>*Jf forøvrig bestemmelser gitt i 3.3 om utforming av boliger.* |
| **2.2.4 By- og stedsutvikling**<br><br>Nye planer skal sikre at tiltak lokaliseres og utformes slik at de gir et positivt bidrag til by- og stedsutviklingen i Hammerfest og Rypefjord, og at de underordner seg lokal sentrumsstruktur. | ***By- og stedsutvikling***<br><br>*Jf bestemmelser i tilknytning til sentrumsformål i punkt 3.4.* |
| **2.2.5 Energiforsyning**<br><br>a) ENØK og krav til miljøvennlig energiforsyning skal vurderes og kreves der dette er relevant.<br>b) I forbindelse med nye utbyggingsområder skal det vurderes om tilrettelegging for vannbåren varme er mulig/aktuelt. | |

| Bestemmelser | ***Retningslinjer*** |
|---|---|
| **2.2.6 Folkehelse**<br><br>Nye reguleringsplaner skal bidra til å fremme og sikre god folkehelse, herunder<br><br>a) sikre god tilgang til natur og friluftsområder<br>b) bidra til å etablere et sammenhengende turløypenett som binder sammen uteoppholdsarealer og grønnstruktur<br>c) legge til rette for at barn og voksne kan gå eller sykle trygt mellom daglige gjøremål<br>d) redusere forurensning, fare og støy | ***Folkehelse***<br><br>*Jf sjekklister i fht folkehelse i arealplaner som finnes på www.helsedirektoratet.no* |
| **2.2.7 Kulturminner** | ***Kulturminner***<br><br>*For LNFR-områder, grønnstruktur og nye utbyggingsområder som ikke er sjekket ut i fht kulturminner, må berørt kulturminnemyndighet høres før nye tiltak tillates her, jf kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9. Aktuelle myndigheter er:*<br><br>▪ *Finnmark fylkeskommune (norske kulturminner)*<br>▪ *Sametinget (samiske kulturminner)*<br>▪ *Tromsø museum (kulturminner under vann).* |
| **2.2.8 Lokalklima**<br><br>Nye reguleringsplaner skal legge til rette for optimalt lokalklima, både på kort og lang sikt. | ***Lokalklima***<br><br>*Aktuelt grunnlagsmateriale er*<br><br>▪ *Lokalkunnskaper*<br>▪ *Klimautredninger som tidligere er utarbeidet i kommunen*<br>▪ *www.met.no* |
| **2.2.9 Naturmangfold** | ***Naturmangfold***<br><br>*Jf krav til utredning og dokumentasjon i Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Dette gjelder både*<br><br>▪ *Biologiske verdier*<br>▪ *Geologiske verdier*<br>▪ *Landskapsverdier* |

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **2.2.10 Risiko og sårbarhet**<br><br>Aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold skal vurderes i egen ROS-analyse, jf retnings-linjene. Noen forhold er det spesielt viktig å ha fokus på i planområdet;<br><br>a) Skred og erosjon. Selv små inngrep kan utløse skred, og det må utvises en generell aktsomhet for dette i terreng brattere enn 30 grader. Potensiell skredfare avklares både i fht snøskred, steinskred, jordskred, flom- og sørpeskred. Det forutsettes ikke tilrettelagt for permanent beboelse og opphold i områder med skredfare. Se også retningslinjer.<br>b) Støy. I reguleringsplaner skal det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støy blir ivaretatt, både for tiltaket selv, og for evt influensområde (nabobebyggelse). Anbefalte støygrenser gitt i Miljøverndepts T-1442/2012 legges til grunn. Egen støyfaglig utredning kreves der støyømfintlig bebyggelse ønskes etablert i rød eller gul støysone (se definisjon i retningslinjene).<br>Ved etablering av støyskjerming skal hensynet til estetikk også vektlegges.<br>c) Høyderestriksjoner. Jf temalag i kommunens digitale kartbase som har en ajourført oversikt over høyderestriksjoner i tilknytning til Hammerfest lufthavn.<br>d) Havnivåstigning. Byggetiltak i sjønære områder som ligger lavere enn kote +3, skal sikres mot vanninntrengning. Gulvnivå i oppholdsrom skal ligge over kote +3. Jf temalag i kommunens digitale kartbase som viser arealer unde kote +3.<br>e) Tiltak i sjø: Før det åpnes for utfylling i sjø, skal det gjøres en vurdering av grunnens stabilitet. Hvorvidt det kreves geoteknisk fagrapport ,avhenger av tiltakets omfang.<br>f) Strålefare: Det skal vurdres hvorvidt det er fare for ulik type stråling, herunder elektromagnetisk stråling fra kraftledninger mm | ***Risiko og sårbarhet***<br><br>*Generelt*<br>*I alle planer skal det iht pbl § 4-3 utarbeides ROS-analyse som belyser aktuelle risiko- og fareforhold i tilknytning til det enkelte tiltak. Veiledningsmateriale finnes bla på www.dsb.no. Kommunen har utarbeidet en mal for forenklet ROS-analyse som benyttes i kurante reguleringsplansaker. Behov for særskilte fagutredninger vurderes fra sak til sak. Forøvrig vises det til krav om dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet i TEK 10, § 7-2 og 7-3.*<br><br>*Skred*<br>*For nærmere opplysninger om skredfare, se*<br>▪ *Temalag i kommunens digitale kartbase med oversikt over kartlagte skredfareområder og aktsomhetsområder for skred.*<br>▪ *www.skrednett.no*<br>▪ *NVEs faktaark 2-13 vedr flomrelaterte skred. Kvikkleireskred er først og fremst relevant å undersøke ved tiltak i sjø.*<br><br>*Støy*<br>*Støyutsatte områder deles inn i to soner, avhengig av støynivå, jf Miljøverndepartementets publikasjon T-1442/2012 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging"*<br><br>▪ *Rød sone (nærmest støykilden), angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål. Ny støyfølsom bebyggelse skal unngås.*<br>▪ *Gul sone (lenger unna støykilden, og med lavere støynivå), er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.*<br><br>*Som støyfølsom bebyggelse regnes bla boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, barnehager, skoler mm.*<br><br>Jf også temalag i kommunens digitale kartbase som har ajourført oversikt over støykartlagte områder i Hammerfest og Rypefjord (vei- og flystøy).<br><br>*Luftkvalitet*<br>*Forholdet til luftkvalitet forutsettes vurderti ROS-analysen på reguleringsplannivå, spesielt gjelder dette langs veg med ÅDT>8000. Jf T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.* |
| **2.2.11 Samfunnstjenester**<br><br>I forbindelse med nye reguleringsplaner skal det alltid vurderes hvorvidt det er behov for å sette av areal til sosial infrastruktur som barnehage, skole, omsorgsboliger eller annen offentlig tjenesteyting. | ***Samfunnstjenester***<br><br>*For teknisk og sosial infrastruktur; se også rekkefølgebestemmelser i pkt 1.2, krav til dimensjonering av barnehager i pkt 3.6.2 og krav som kan stilles til utforming av fortau i pkt 4.1.2.* |

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **2.2.12 Snødeponier**<br><br>Nye reguleringsplaner skal ikke komme i konflikt med eksisterende snødeponier, og ivareta deponibehovet som tiltaket selv genererer. Dersom viktige snødeponier bygges ned, skal fullgode erstatningsløsninger sikres. | ***Snødeponier – temakart***<br><br>*Oversikt over snødeponier finnes som eget temakart i kommunens digitale kartbase.* |
| **2.2.13 Uteoppholdsareal** | ***Uteoppholdsareal***<br><br>*Det vises til krav om dimensjonering, kvalitet og lokalisering av uteoppholdsareal i pkt 3.10. Disse kravene forutsettes lagt til grunn i utarbeidelsen av nye planer.*<br><br>*Krav til evt dokumentasjon på byggesaksnivå skal også ivaretas i reguleringsplanens bestemmelser.* |
| **2.2.14 Universell utforming**<br><br>I planprosesser skal det inviteres til medvirkning fra relevante brukergrupper og interesseorganisasjoner. | ***Universell utforming***<br><br>*Det vises til gjeldende krav i TEK og plan- og bygningsloven.*<br><br>*I planområdet bør det være noen tilbud som er universelt utformet, både for barn og voksne, herunder noen/deler av noen lekeplasser, noen/ deler av turløyper ol.* |

# 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

## 3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **3.1.1 Unntak fra plankrav for mindre tiltak**<br><br>Plankravet i pkt 1.1 kan fravikes for mindre bygge- og anleggstiltak dersom de oppfyller samtlige av følgende kriterier:<br><br>a) **Formål**: er i tråd med formålet i kommunedel-planen<br>b) **Omfang**: ikke overstiger følgende grenseverdier<br>▪ Tre nye boenheter eller 400 $m^2$ nytt BRA til bolig<br>▪ BYA 35% for eneboliger<br>BYA 40% for rekkehus/tomannsbol.<br>▪ Øvrige utbyggingsområder: Ikke overstiger 500 $m^2$ nytt BRA<br>c) **Barn/unge:** ikke kommer i konflikt med barns interesser, herunder krav til lekeplasser og snarveier, jf pkt 2.2.2<br>d) **Snødeponi:** ikke kommer i konflikt med viktige snødeponier, og sikrer behovet for nye, jf pkt 2.2.12.<br>e) **Teknisk infrastruktur:** er sikret tilfredsstillende teknisk infrastruktur (adkomst, vann og avløp, kraftforsyning mm). Jf også krav til utforming av fortau i 4.1.2.<br>f) **Parkering:** har tilstrekkelig parkering, jf krav i 3.2.<br>g) **Estetikk:** har god estetisk uforming og forholder seg til sine omgivelser på en god måte, jf 2.2.3 og 3.3.<br>h) **Kulturminner:** ikke berører automatisk fredede kulturminner, jf retningslinje til 2.2.7.<br>i) **Lokalklima:** lokalklima er tilfredsstillende, jf 2.2.8. (Egen klimautredning er normalt ikke nødvendig for de mindre tiltakene som her unntas plankrav).<br>j) **ROS:** er tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og heller ikke bidrar til fare og støy for sine omgivelser, jf bestemmelser og retningslinjer til 2.2.10. Følgende er bla aktuelt å vurdere<br>▪ Skred<br>▪ Erosjon (herunder langs vassdrag)<br>▪ Støy<br>▪ Høyderestriksjoner<br>▪ Havnivåstigning<br>▪ Tiltak i sjø<br>▪ Strålefare<br>k) **Uteoppholdsareal:** det kan dokumenteres at uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper er sikret, jf 3.10.2 h). | ***Unntak fra plankrav for mindre tiltak***<br><br>*<u>Unntaksbestemmelsens hensikt</u>*<br>*Unntaksbestemmelsenes hensikt er å fremme og forenkle fortetting i nåværende byggeområder der det ikke foreligger reguleringsplan.*<br><br>*<u>Praktisering av bestemmelsen</u>*<br>*Bestemmelsene åpner for at det kan tillates fortetting uten plan på visse vilkår. Plan- og bygningsmyndigheten vil i det enkelte tilfelle vurdere om vilkårene er oppfylt, samt avgjøre hvorvidt det finnes andre forhold ved den konkrete saken som gjør at reguleringsplan likevel er nødvendig.*<br><br>*Tillatelse til tiltak gis gjennom ordinær byggesaksbehandling. Situasjonsplan i egnet målestokk vedlegges, fortrinnsvis i M 1:100.*<br><br>*Uttalelse fra relevnte myndigheter skal innhentes, herunder bla*<br><br>*a) Barn og unges repr*<br>*b) Teknisk drift*<br>*c) Berørt vegmyndighet*<br>*d) Kulturminnemyndighetene, jf 2.2.7*<br>*e) Evt andre*<br><br>*<u>ROS</u>*<br>*Det forutsettes ikke i utgangspunktet utarbeidet ROS-analyse for mindre tiltak som faller inn under 3.1.1, men man bør likevel se hen til kommunens sjekkliste for ROS for å sikre at det i aktuell sak tas nødvendige hensyn til relevante fareforhold. Forøvrig vises det til krav i TEK 10, § 7-2 og 7-3om dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.*<br><br>*<u>Nærbutikk</u>*<br>*Det kan på visse vilkår etableres nærbutikk uten krav om plan, jf pkt 3.3.8.* |

## 3.2 Parkeringskrav

### Bestemmelser

#### 3.2.1 Definisjoner

#### 3.2.2 Krav til parkering

**a) Antall plasser:**
I tabellen under angis krav til parkering for ulike virksomheter. For bygg og anlegg med uklare eller flytende grenser mellom formål med ulikt parkeringskrav, skal det strengeste kravet legges til grunn for hele området

| Virksomhet | Enhet | Bil | Sykkel |
|---|---|---|---|
| **Barnehage** | Plasser<br>Årsverk | 0,10<br>0,80 | -<br>0,3 |
| **Boliger <50m²BRA** | Boenheter | 1 | 1 |
| **Boliger >50m²BRA** | Boenheter | 2 | 2 |
| **Boliger innenfor Sentrumsplanen** | Boenheter | 1 | 1 |
| **Omsorgsboliger** Jf retningslinjer vedr Sentrum | Boenheter<br>Årsverk | 1HC<br>0,8 | -<br>0,2 |
| **Forretninger** | 100m² BRA | 2 | 0,6 |
| **Hoteller** | Rom<br>Årsverk | 0,20<br>0,20 | -<br>0,2 |
| **Idrettsanlegg** | Tilskuere<br>Årsverk | 0,30<br>0,25 | 0,2<br>0,2 |
| **Kino, teater ol** | Sitteplasser<br>Årsverk | 0,30<br>0,25 | 0,2<br>0,2 |
| **Kirke, forsaml.lokale** | Sitteplasser | 0,20 | 0,2 |
| **Kontor** | 100m² BRA | 2 | 0,7 |
| **Produksjon, lager, verksted, service ol** | 100m² BRA | 1 | 0,2 |
| **Restaurant** | Sitteplasser<br>Årsverk | 0,25<br>0,25 | 0,2<br>0,2 |
| **Skoler** | Årsverk<br>Elever>18år<br>Elever<18år | 0,80<br>0,15 | 0,2<br>0,2<br>0,8 |
| **Småbåthavner** | Båtplasser | 0,25 | 0,1 |
| **Sykehus, sykehjem og andre h/o-instit.** | Senger<br>Årsverk | <br>0,80 | <br>0,2 |

**b) HC-parkering**
Andelen HC-plasser skal utgjøre minimum 5% av antall p-plasser som kreves.

**c) Sykkelparkering**
- Parkering for sykkel skal ligge nært inngangspartier, parkeringsanlegg eller uteoppholdsareal
- Oppstillingsplassen skal ha tydelig skilting/merking, og være tilfreds-stillende belyst, vedlikeholdt og brøytet.
- Det skal være mulighet for å låse sykkelen til fast innretning.
- Minst 50% av plassene skal ha overbygg, hvis kravet gir en utbygging av minst 20 p-plasser.

### *Retningslinjer*

***Definisjoner***

*BRA*
*NS 3940:2012 og TEK sin definisjon av BRA legges til grunn ved praktisering av disse bestemmelser.*

*Hammerfest sentrum*
*Sentrum omfatter i disse bestemmelsene alle arealer som ligger innenfor plangrensen til PLANID 20030006 Sentrumsplanen. Området framkommer med brun farge (sentrumsformål) på plankartet.*

***Krav til parkering***

*Tidligere parkeringsvedtekter*
*Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. Bestemmelse 3.1.3 erstatter tidligere parkeringsvedtekter for Hammerfest og Rypefjord. Utenfor kommunedel-planens avgrensning gjelder imidlertid vedtektene fram til kommuneplanens arealdel blir revidert og vedtektene også implementert i denne.*

*Universell utforming og HC-parkering*
*Parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC-plasser) bør minimum ha 6m lengde og 4,5m bredde.*

*Krav i TEK og NS 11001 om universell utforming forutsettes forøvrig lagt til grunn.*

*Omsorgsboliger i sentrum*
*Krav til antall p-plasser for omsorgsboliger innenfor sentrumsplanen kan fravikes dersom behovet vurderes tilfredsstillende løst på felles/offentlig parkeringsplass.*

*Sykkelparkering*
*Jf også Vegdirektoratet v/Utbyggingsavdelingens rapport 2007/08 "Sykkelparkering".*

*Parkering i grønnstrukturen (GP)*
*Parkering i tilknytning til turløypestart er vist på plankartet med betegnelsen GP1-GP12, og er kommentert nærmere i bestemmelsenes kapittel 5.*

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **3.2.3 Frikjøp – parkering**<br><br>a) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, kan det ved søknad innbetales et beløp til kommunen pr. manglende parkeringsplass for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.<br><br>b) Parkeringsplasser for handikappede må tilrettelegges etter behov.<br><br>c) I Hammerfest sentrum (jf definisjon i 3.2.1) tillates ikke frikjøp av parkerings-plasser for nye boligbygg. Frikjøp kan tillates ved ombygginger og renoverings-prosjekter, eller ved bruksendring fra annet formål til bolig. | ***Frikjøp – parkering***<br><br>*Det forutsettes at midlene fra frikjøpsordningen øremerkes til parkeringsformål, jf krav i PBL § 28-7.* |

## 3.3 Boligbebyggelse (B)

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|---|
| **3.3.1 Definisjoner** | ***Boligbebyggelse***<br><br>*Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for helårs boligbebyggelse er tillatt. I formålet inngår også tilhørende anlegg som eksempelvis uthus, garasjer, hage og ulike typer fellesarealer (herunder uteoppholdsarealer, felles parkering mm).*<br><br>*Kommunal- og moderniseringsdepartementets Veileder H-2300 B (2014) "Grad av utnytting" legges til grunn for definisjon av boligtyper.* |
| **3.3.2 Byggegrense mot offentlig veg**<br><br>Med mindre annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan, skal følgende byggegrenser mot kommunal veg legges til grunn for ny bebyggelse:<br><br>Avstand senterlinje-bolig: 10 m<br>Avstand senterlinje- garasje: 7 m<br><br>Byggegrenser skal likevel avpasses slik at de harmonerer med etablerte byggelinjer i området, der dette er aktuelt. | ***Byggegrense mot offentlig veg***<br>*Avstander måles fra senterlinje veg til nærmeste bygningsdel.*<br><br>*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.* |
| **3.3.3 Variert boligtilbud** | ***Variert botilbud***<br><br>*I framtidige boligområder skal det sikres et variert tilbud av boenheter, både mht størrelse, type og pris.* |
| **3.3.4 Tillatt utnyttelsesgrad**<br><br>Eneboligtomter: BYA inntil 35%<br>Rekkehus/tomannsbol: BYA inntil 40% | |

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **3.3.5 Tillatt takform**<br><br>I nåværende boligområder skal saltak med takvinkel inntil 45$^{o}$ som utgangspunkt benyttes. Takform og takvinkel skal imidlertid tilpasses nåværende bebyggelse i området. | |
| **3.3.6 Tillatt mønehøyde**<br><br>For eneboliger og rekkehus skal plan- og bygningslovens bestemmelser om mønehøyde legges til grunn. Tillatt mønehøyde skal imidlertid tilpasses slik at den harmonerer med omkringliggende bebyggelse. | ***Tillatt mønehøyde***<br><br>*Iht plan- og bygningslovens § 29-4 kan det, dersom ikke annet er bestemt gjennom plan tillates mønehøyde på maks 9m og maks gesimshøyde på 8m.* |
| **3.3.7 Uteoppholdsareal**<br><br>Krav til uteoppholdsareal i boligområder/ boligprosjekter er angitt i bestemmelsenes pkt 3.10. | |
| **3.3.8 Nærbutikk**<br><br>I tilknytning til boligområder tillates det etablert èn nærbutikk/dagligvarehandel uten plan på følgende premisser:<br>▪ Maks BRA: 1000 m$^2$<br>▪ Det er minimum 1000m til nærmeste dagligvarebutikk<br>▪ Etableringen er ikke til ulempe/ sjenanse for boligområdet mht støy, trafikk mm | ***Nærbutikk***<br><br>*Det forutsettes at planens øvrige bestemmelser som er relevant for tiltaket ivaretas, herunder trafikksikker adkomst, parkering, snødeponi og sikkerhet mot fare, samt kulturminner, estetikk mm.* |

## 3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Retningslinjer</th></tr>
<tr><td>3.4.1 Definisjoner</td><td>Sentrumsformål<br><br>Som sentrumsformål regnes i denne planen boliger, forretninger og kjøpesentre[1], kontorer og ulike former for offentlig og privat tjenesteyting. Samferdselsanlegg, uteoppholdsarealer og grønnstruktur som er nødvendig i sentrumsområder inngår også.</td></tr>
<tr><td>3.4.2 Sentrumsstruktur<br><br>By- og sentrumsutviklingen skal bygge opp under følgende sentrumsstruktur, jf kartutsnittet til høyre:<br><br>Ett hovedsenter<br>Hammerfest sentrum skal være hovedsenter, jf utstrekning i gjeldende reguleringsplan.<br><br>Fire lokalsentre<br>Det defineres fire lokalsentre som omfatter følgende KF-områder (KF=Kombinerte formål).<br><br>
<table>
<tr><th>Lokalsenter</th><th>Områder som inngår</th></tr>
<tr><td>Fuglenesdalen</td><td>KF6, KF7, KF8</td></tr>
<tr><td>Fuglenes</td><td>KF11</td></tr>
<tr><td>Storsvingen</td><td>KF15, KF16</td></tr>
<tr><td>Rypefjord</td><td>KF18, KF19, KF20, KF21, KF22</td></tr>
</table>
<br>Fire lokalsentre skal bidra til å avlaste hovedsentrum i fht service og varegrupper som med fordel kan ligge utenfor bykjernen, herunder plasskrevende varer. Lokalsentrene skal supplere og ikke konkurrere med hovedsentrum.</td><td>Sentrumsstruktur<br><br>

<br>Lokalsenter<br>Hovedsenter<br><br>Sentrumsstukturens formål<br><br>Formålet med denne strukturen er å<br><br>
<ul>
<li>styrke og utvikle Hammerfest sentrum som
<ul>
<li>handels- og serviceknutepunkt</li>
<li>kommunikasjonsnav</li>
<li>møteplass</li>
<li>arena for kulturaktiviteter og</li>
<li>bosted</li>
</ul></li>
<li>legge til rette for, og samlokalisere, salg av plasskrevende varer</li>
<li>legge til rette for at befolkningen har tilgang til dagligvarer i sitt nærmiljø</li>
<li>gjøre det enklere å betjene viktige målpunkt med kollektivtransport</li>
<li>kunne gå/sykle mellom daglige gjøremål</li>
</ul></td></tr>
</table>

[1] *Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark. Jf definisjon på "kjøpesenter" i FOR 2008-06-27 nr 742: Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre*

## 3.6 Tjenesteyting (T)

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **3.6.1 Definisjoner** | ***Tjenesteyting***<br><br>*Formålet "tjenesteyting» inkluderer virksomheter som driver med salg/tilbud av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan ha salg av varer som bigeskjeft (eksempelvis frisørsalong med tilhørende utsalg av relaterte produkter).*<br><br>*Bevertning, kulturformidling, konsulentvirksomhet og administrasjon (eksempelvis rådhus) inngår også i definisjonen. Det samme gjør barnehager, skoler, omsorgsboliger (dvs boliger med fast bemanning), sykehus, helseinstitusjoner og andre institusjoner.*<br><br>*Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2, hvor type tjenesteyting som er tillatt innenfor de enkelte områdene er angitt.* |
| **3.6.2 Barnehager**<br><br>Nye barnehager skal, med mindre annet er bestemt, dimensjoneres for seks avdelinger. | ***Barnehager***<br><br>*Kunnskapsdepartementets veileder; "Veileder for utforming av barnehagens utearealer" (publikasjonskode F-4225) bør legges til grunn for planleggingen.* |

## 3.7 Fritids- og turistformål (FT)

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **3.7.1 Definisjoner** | ***Fritids- og turistformål***<br><br>*Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter/rorbu i kommersiell sammenheng, fornøyelsesparker, turistattraksjoner, camping- og leirplass.*<br><br>*I denne planen er det også åpnet for bevertning og hotell/overnatting i områder avsatt til fritids- og turistformål, jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.* |

## 3.8 Næringsbebyggelse (N)

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **3.8.1 Definisjoner**<br><br>a) Med mindre annet framkommer av gjeldende reguleringsplan, forutsettes det kun etablert "lettere industri" innenfor planområdet. Tyngre industrivirksomhet forutsettes etablert utenfor kommunedel-planens grenser. | ***Næringsbebyggelse***<br><br>*Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.*<br><br>*Det er ikke satt av nye næringsområder i planen.*<br><br>*Som tyngre industri regnes virksomheter som genererer tungtransport, støy og andre virkninger som kan være til sjenanse eller ulempe for omgivelsene.* |

## 3.9 Idrettsanlegg (ID)

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **3.9.1 Definisjoner** | ***Idrettsanlegg***<br><br>*Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner, skytebaner og lignende. (Treningssenter ol defineres som tjenesteyting).*<br><br>*Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.* |

## 3.10 Uteoppholdsarealer (U)

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **3.10.1 Definisjoner** | ***Uteoppholdsarealer***<br><br>*Som uteoppholdsarealer regnes arealer som brukes/er egnet til lek og uteopphold.*<br><br>***Ulike typer uteoppholdsarealer***<br><br>*Det skilles mellom flere typer uteoppholdsarealer:*<br><br>***PRIVATE:***<br>*Uteoppholdsareal som er reservert for den enkelte boenhet, eksempelvis privat balkong, terrasser, hager eller andre arealer som tilhører den enkelte boenhet.*<br><br>***FELLES:***<br>*Uteoppholdsareal som er felles for flere boenheter i konsentrerte boligprosjekt, eksempelvis felles balkong, takterrasse, gårdsrom ol.*<br><br>***OFFENTLIGE:***<br>*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.* |

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **3.10.2 Generelle krav**<br><br>Følgende kvalitets- og dokumentasjonskrav gjelder for alle uteoppholdsarealer, enten de er private, felles eller offentlige.<br><br>a) **Brukergrupper:** Uteoppholdsarealer skal være tilrettelagt for både barn og voksne – i alle aldersgrupper.<br>b) **Sikkerhet:** Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare, herunder blant annet skred, erosjon, åpent vann, høyspennings-anlegg mm. Jf også 2.2.10.<br>c) **Størrelse og sammenheng:** Uteopp-holdsarealer skal være store nok og mest mulig sammenhengende. Områdene skal ha god/trygg forbindelse til overordnet grønnstruktur.Trafikkarealer og overbygde arealer regnes ikke med.<br>d) **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 el.<br>e) **Lokalklima:** Uteoppholdsarealer skal legges på den delen av tomten/planom-rådet som har best lokalklima mht sol- og lysforhold, vind og snødrift mm. Sol på ettermiddags- og kveldstid er spesielt viktig å sikre.<br>f) **Opparbeidelse og vedlikehold:** Uteoppholdsarealer skal gi rom for lek og uteopphold til forskjellige årstider, og ha tilfredsstillende møblering, belysning og vedlikehold, herunder bla brøyting.<br>g) **Universell utforming:** Uteoppholdsarealer skal i størst mulig grad ha universell utforming – minimum krav i TEK.<br>h) **Dokumentasjonskrav:**<br>I byggesaker skal det medfølge dokumentasjon på at kravene til uteoppholdsarealer er ivaretatt, herunder:<br>1) Situasjonsplan og nødvendige detaljer, snitt, profiler mm (i egnet målestokk) som viser lokalisering, opparbeiding og møblering<br>2) Beregninger som dokumenterer tilfredsstillenge tilgang til privat, felles og offentlig uteoppholdsareal | ***Krav til uteoppholdsarealer***<br><br>*<u>Tidligere uteromsvedtekt</u>*<br><br>*Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. I planområdet (Hammerfest og Rypefjord) erstatter derfor bestemmelse 3.10 kravene i Uteromsvedtekt for Hammerfest kommune.*<br><br>*Utenfor kommunedelplanens avgrensning gjelder imidlertid uteromsvedtekten fram til kommuneplanens arealdel blir revidert, og vedtektene implementert også der.*<br><br>*<u>Andre relevante planer</u>*<br><br>*I forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av uteoppholdsarealer, forutsettes også følgende kommunale planer lagt til grunn:*<br><br>*a) "Plan for lekeplasser, uteområder og ballplasser"*<br>*b) "Veileder for belysning i Hammerfest" (Lysplanen)* |

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **3.10.3 Konsentrerte boligprosjekter**<br><br>I boligprosjekter som omfatter mer enn 400 $m^2$ BRA til boligformål, eller flere enn tre nye boenheter, skal det legges til rette for både private og felles uteoppholdsarealer. Følgende krav gjelder, både for nybygg, tilbygg og bruksendringer:<br><br>**a) Private uteoppholdsarealer:**<br>Hver leilighet skal ha tilgang på minimum 7 $m^2$ privat uteoppholdsareal, fortrinnsvis på egen balkong, alternativt på takterrasse, lokk, bakkeplan el.<br><br>**b) Felles uteoppholdsarealer:**<br>I tillegg til privat uteoppholdsareal skal det pr boenhet totalt settes av følgende til felles uteopphold:<br>a) Hammerfest sentrum: 25 $m^2$<br>b) Ellers: 50 $m^2$<br><br>I tillegg til generelle kvalitetskrav i 3.10.2, skal felles uteoppholdsareal fylle følgende kvalitetskrav:<br>1. Ikke ligge lenger fra inngangspartiet enn 50 m.<br>2. Ha trinnfri og trafikksikker adkomst.<br>3. Minimum 70% skal ligge på terreng. Arealene kan plasseres på lokk over eksempelvis garasjekjeller el, der det er god fysisk og visuell kobling til terreng og hovedinngang.<br>4. Inntil 30% kan tillates lagt på takterrasse eller lokk som ikke tilfredsstiller kravene i pkt 3. Det forutsettes i tilfelle god lokalklimatisk tilpasning, enten ved hjelp av levegger eller andre byggtekniske løsninger.<br>5. For uteareal som plasseres på lokk eller takterrasse skal en rimelig andel dimensjoneres for jordoverdekking mht beplantning. Hva som er en *rimelig andel* avklares i hver enkelt sak.<br>6. Minimum 30% av felles uteoppholds-areal skal være universelt utformet.<br><br>**c) Offentlige uteoppholdsarealer**<br>Beboere i konsentrerte boligprosjekter, spesielt barn, vil også ha behov for tilgang til større, offentlige uteoppholdsarealer. Hvordan dette behovet ivaretas må vurderes i den enkelte utbyggingssak. Tilgang til kvartalslekeplasser, skolegårder, parker, plasser, grønnstruktur og øvrige friluftsområder er relevant å vurdere her. Jf også 3.10.4. | ***Uteoppholdsarealer i konsentrerte boligprosjekter***<br><br>*<u>Offentlige arealer som kompensasjon</u>*<br>*I særskilte tilfeller kan kommunen tillate at offentlige utearealer i nærmiljøet kan kompensere for manglende uteoppholdsarealer på egen tomt.*<br><br>*Det forutsettes at utearealet har/gis tilfredsstillende opparbeiding og møblering.*<br><br>*Det forutsettes at generelle krav i 3.10.2 og særskilte krav i 3.10.3 er oppfylt.*<br><br>*<u>Hammerfest sentrum</u>*<br>*Som Hammerfest sentrum regnes i denne sammenhengen arealene innenfor PLANID 20030006 Hammerfest sentrum, herunder senere regulerte arealer innenfor denne planen. Området er vist med sentrumsformål på plankartet.* |

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **3.10.4 Småhusområder**<br><br>Som småhusområder menes her tradisjonelle boligområder med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.<br><br>a) **Private uteoppholdsarealer**<br>Alle boenheter skal ha tilgang på minimum 100 $m^2$ privat uteoppholdsareal på egen tomt. Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, skal uteoppholdsarealet økes tilsvarende disse leilighetenes BRA.<br><br>**b) Offentlige uteoppholdsarealer**<br>I framtidige boligområder gjelder følgende krav til etablering av offentlige uteoppholdsarealer/ lekeplasser:<br><br>**Nærlekeplass (1-7 år)**<br>Avstand: Alle boenheter skal ha en nærlekeplass innen 150-200 m gangavstand fra boligen.<br><br>Størrelse: Nærleke-plassen skal minimum være på 1500 $m^2$ pr 150 boenheter. Plassen kan vurderes oppdelt i 3x500 $m^2$.<br><br>Utstyr: Nærlekeplassen skal ha sandkasse, huskestativ, bord, benk og god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer. Nærlekeplassen skal være egnet for samhandling mellom barn og voksne og fellesarrangementer i nærområdet.<br><br>**Kvartalslekeplass (6-16 år)**<br>Avstand: Alle boenheter skal ha en kvartals-lekeplass innen 500-700 m gangavstand fra boligen. Det skal vurderes om nærliggende skolegård fyller hele eller deler av funksjonen en kvartalslekeplass skal ha.<br><br>Størrelse: Kvartalslekeplassen skal være på minimum 5000 $m^2$ pr 400 boenheter. Arealet kan tillates oppdelt i 2 x 2500$m^2$.<br><br>Utstyr: Kvartalslekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter for ulike aldersgrupper, eksempelvis ballek, aking, sykling og lignende. Den skal være tilrettelgt for samhandling mellom barn og voksne, herunder gi muligheter for fellesarrangementer for området – dvs ha bord og benker, muligheter for etablering av grillplass ol. Det bør søkes en god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer. | ***Lekeplasser***<br><br>*Jf forøvrig temakartet "Lekeplasser og snarveier" som finnes i kommunens digitale kartbase. Dette viser nåværende lekeplasser og registrerte snarveier som barn benytter mellom daglige gjørmål.* |

# 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

## 4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST)

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **4.1.1 Definisjoner** | ***Samferdsel og teknisk infrastruktur***<br><br>*Dette formålet omfatter samferdselsanlegg som veier, g/s-veier, lufthavn og havn, samt teknisk infrastruktur som ledningstraseer for kraftforsyning, vann- og avløp mm.*<br><br>*Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.* |
| **4.1.2 Fortau**<br><br>a) **I Hammerfest sentrum:**<br>*Materialvalg:* For prosjekter i Hammerfest sentrum vil kommunen i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling samt godkjenning av tekniske planer for fortau/vei, kunne stille krav om belegg/ materialvalg på fortau.<br>*Oppvarming:* Det kan i tillegg stilles krav om oppvarming av fortau i de deler av sentrum som er avgrenset av Parkgata, Rv 94, Storelva og sjøen. Parkgata og Rv 94 er inkludert i kravet.<br><br>**b) Utenfor Hammerfest sentrum:**<br>Ved behandling av større plan- og byggesaker utenfor sentrum kan det bli stilt krav til materialvalg og oppvarming av fortau i hele eller deler av planområdet. | |

# 5. GRØNNSTRUKTUR

## 5.1 Grønnstruktur (G)

| Bestemmelser | Retningslinjer |
|---|---|
| **5.1.1 Definisjoner**<br><br>a) Områder avsatt til grønnstruktur forutsettes å være allment tilgjengelige/ offentlige. | ***Grønnstruktur***<br><br>*Formålet grønnstruktur angir sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder.*<br><br>*Formålet avgrenser og fastlegger hovedstrukturen av naturområder, med grøntområder langs elver og vassdrag i og ved byer og tettsteder. Viktige turdrag inngår også her.*<br><br>*Formålet grønnstruktur skal blant annet sikre tilgjengelighet til grøntområder, samt sikre viktige landskapselementer og godt lokalklima. Grønn-strukturen skal binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområdene som ligger i LNFR-områdene utenfor.* |

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **5.1.2 Tilrettelegging for friluftsliv** | ***Tilrettelegging for friluftsliv***<br><br>*I områder avsatt til grønnstruktur er det tillatt å sette i verk tiltak som bidrar til å trygge skolevei, fremme allment friluftsliv, eksempelvis stier, turløyper med ulik grad av opparbeiding, snarveger, gapahuker, bålplasser mm, samt parkeringsplasser i tilknytning til løypestart og utfartsområder. Sistnevnte er merket med GP1-GP12. Enkle nærmiljøanlegg kan tillates opparbeidet, eksempelvis skatepark, islegging for skøytebane, mm. Mindre golfanlegg som er åpne for allmennheten kan tillates etablert.*<br><br>*Rene idrettsanlegg og klubbaktiviteter som eksempelvis hundetreningsbaner, paintball mm ansees ikke som allment friluftsliv, og forutsettes ikke anlagt i grønnstrukturområder uten særskilt planvurdering (dispensasjonsbehandling eller ny reguleringsplan).*<br><br>*I grønnstrukturområdet nord for Storvannet, hvor GP12 tillates etablert, tillates også etablert klubbhus for Vestfinnmark jeger- og fiskerforening, som følge av at eksisterende klubbhus ved Storvannet må rives pga omlegging av riksvegen.*<br><br>***Saksbehandling***<br><br>*Tillatelse til tiltak i grønnstrukturområder gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, etter høring til berørte parter og myndigheter.* |
| **5.1.3 Statlig sikra friluftsområder** | ***Statlig sikra friluftsområder***<br><br>*På 1970-tallet ble tre områder i Hammerfest statlig sikra på bakgrunn av lokalt viktige friluftsinteresser. Dette gjelder*<br><br>*<u>Nissenstykket (SG1)</u>*<br>*Eiendommen som ble gjenstand for statlig sikring tilsvarer i hovedsak område merket med "SG"1 på plankartet.*<br><br>*<u>Tiberg/Rumpetrollvann (SG2)</u>*<br>*Eiendommen som ble statlig sikra representerer bare delvis de reelle friluftsinteressene i området. På plankartet er de viktigste friluftsarealene i tilknytning til Rumpetrollvannet merket med SG2.*<br><br>*<u>Jansvannet (SG3)</u>*<br>*Eiendommen som ble statlig sikra representerer bare delvis de reelle friluftsinteressene i området. På plankartet er de viktigste friluftsarealene i tilknytning til Jansvannet merket med SG2.*<br><br>*Evt revisjon av den statlige sikringen bør ta utgangspunkt i avgrensningen til SG1-3. Se forøvrig nærmere redegjørelser i planbeskrivelsens pkt 3.14 Grønnstruktur, samt områdespesifikke bestemmelser til B15 Jansvannsdalen i vedlegg 2.* |

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Retningslinjer</th></tr>
<tr><td>

**5.1.4 Parkering ved løypestart/ utfartsområder**

a) I områder merket med GP1-GP12 , samt for GP13 (se 5.1.4 c)er det tillatt å etablere offentlig parkeringsplass i tilknytning løypestart/utfartsområder. Tillatelse til dette gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, etter høring hos berørte parter og myndigheter.

b) Parkeringsplassene skal dimensjoneres for følgende antall biloppstillingsplasser:

| Nr | Lokalitet | Antall plasser |
|---|---|---|
| **GP1** | Fv391 x Finnmarksveien | 20 |
| **GP2** | Reindalen[2] | 40 |
| **GP3** | Finnmarksveien | 10 |
| **GP4** | Fuglenesåsen | 5 |
| **GP5** | Sætergamdalen | 5 |
| **GP6** | Tunellbakken | 15 |
| **GP7** | Salen | 10 |
| **GP8** | Jansvannet | 15 |
| **GP9** | Rødsildreveien | 5 |
| **GP10** | Breidablikk | 5 |
| **GP11** | Fjordadalen[3] | 30 |
| **GP12** | Storvannet nord | 5-10 |

c) GP13. Det tillates også etablert en parkeringsplass for turgåere i grønnstruk-turområdet rundt Mellomvannet (ikke avmerket på plankartet). Konkret lokali-sering må avklares nærmere, jf 5.1.4 a).

</td><td>

***Parkering ved løypestart/utfartsområder***

*Ved større anlegg, evt ved interessekonflikter, kan kommunen vurdere at reguleringsplan må utarbeides.*

</td></tr>
<tr><td>

**5.1.5 Varsling og samråd med reindrifta**

Ved tilretteleggingstiltak i grønnstruktur-områdene skal berørt reinbeitedistrikt v/distriktsleder varsles. Dette gjelder eksempelvis anlegg av løypetraseer, bålplasser mm, samt evt større arrangementer i beiteperioden mm.

</td><td></td></tr>
</table>

[2] GP2 ligger i område avsatt til idrettsformål (ID1). Opparbeiding må skje i samråd med idrettens behov.

[3] GP11 ligger i område avsatt til boligformål (B23), men kan evt opparbeides før området reguleres til boligformål. Dette kan bli nødvendig som følge av at Indrefjord kirkegård utvides og eksisterende p-plass ved løypestart må saneres.

# 8. HENSYNSSONER

## 8.1 Generelt

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **8.1.1 Definisjoner** | ***Hensynssoner***<br><br>*Hensynssoner angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som framgår av plankartet skal gjennomføres.*<br><br>*Hensynssoner vises på plankartet med ulike typer skravurer.*<br><br>*Hensynssoner kan både være rettslig bindende eller retningsgivende for de tiltak som skal gjennomføres.* |
| **8.1.2 Generelt om hensynssoner** | ***Generelt om hensynssoner***<br><br>*Av hensyn til kartets lesbarhet er bruken av hensynssoner begrenset til det som ansees nødvendig. Oppdaterte data mht fare (eksempelvis skred og havnivåstigning) er tilgjengelig i kommunens digitale kartbase. Jf utsjekkingskrav i bestemmelsenes punkt 2.2 og 3.1.1* |

## 8.2 Sikrings-, støy- og faresoner

| Bestemmelser | *Retningslinjer* |
|---|---|
| **8.2.1 H130_1 Høyderestriksjoner, Hammerfest lufthavn** | ***Høyderestriksjoner***<br><br>*Hensynssonen viser område med høyderestriksjoner i tilknytning til Hammerfest lufthavn. Her gjelder "Restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn". Planen er tilgjengelig i kommunens digitale kartbase.* |
| **8.2.2 H290_1 Annen støysone – Hammerfest lufthavn** | ***Flystøy (rød og gul sone)***<br><br>*Hensynssonen viser områder som ligger i rød eller gul støysone i tilknytning til Hammerfest lufthavn (jf definisjon i 2.2.10). Her gjelder bla "Restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn". Planen er tilgjengelig i kommunens digitale kartbase. Skille mellom rød og gul støysone finnes der.* |
| **8.2.3 H190_1 Annen sikringssone – Omkjøringsveg for RV94, tunell** | ***Kommunedelplan for omkjøringvegen***<br><br>*Sonen viser strekninger av planlagt omkjøringsveg for RV 94 som går i tunell (vertikalnivå 1).*<br><br>*For vegstrekninger på vertikalnivå 2 (bakkeplan), se bestemmelser i pkt 1.2.* |

**Boligområder, forts.**

| Nr | Områdenavn | Daa | Boenheter | Eneboliger | Rekkehus | Blokkleil. | Plankrav | Bestemmelser og retningslinjer<br>▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift<br>▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **B3** | **Fuglenesdalen** | 220 | 250 | 150 | 75 | 25 | O | a) De delene av området som kommer i konflikt med restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn (jf hensynssoner), kan ikke bygges ut før lufthavna er relokalisert.<br>b) I forbindelse med realisering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng for Prærien. Jf bestemmelse 1.2.1.<br>c) T2 Reindalen skole og grønnstrukturen mot denne skal vurderes innlemmet i områdereguleringen for bedre samordning av arealene.<br>d) Reguleringsplanen skal legge til rette for gode tur- og skiløyper gjennom området. Disse skal ha sikre – og færrest mulig – krysningpunkt med kjørevei, og ellers knyttes til øvrige løyper i tilstøtende områder, slik at et sammenehengende tur- og skiløypenett i og rundt byen kan utvikles. |
| **B4** | **Fuglenesåsen** | 17 | 15 | | 15 | | D | a) Området forutsettes å ha adkomst i forlengelsen av Jenny Kummenejes vei, og arealet mellom B4 Fuglenesåsen og snuplassen i JKs vei innlemmes i planområdet når dette reguleres. Det skal også vurderes å innlemme Planid 20020003, 20020004 og 20060003 ("Fuglenes B5 og B6") i planområdet, for å rydde opp i planstatus, samt sikre helhetlige løsninger på bla trafikk, utomhusarealer mm.<br>b) Antall boenheter i B4 må tilpasses trafikkmengden som eksisterende boliggate J. Kummenejes vei kan håndtere.<br>c) Det skal sikres gode snarveier til busstopp, skole, nærbutikk, sentrum og grønnstruktur.<br>d) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).* |
| **B5** | **Finnmarksveien 65** | 0,9 | 2 | | 2 | | - | a) Det forutsettes fortetting med tomannsbolig eller annet rekkehus for 2-3 boenheter. Antall boenheter det er mulig/hensiktsmessig å tilrettelegge for på arealet, vil bla styres av hvorvidt krav til uteoppholdsareal og parkering er ivaretatt. |

**Tjenesteyting, forts.**

| Nr | Områdenavn | Tillatt bruk | Plankrav | Bestemmelser og retningslinjer<br>▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift<br>▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift* |
|---|---|---|---|---|
| **T4** | **Isbjørnhiet barnehage** | Barnehage | - | *a) Nåværende.* |
| **T5** | **Mellomvannet** | Barnehage og omsorgsboliger | - | *a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.* |
| **T6** | **Radioen barnehage** | Barnehage | - | *a) Nåværende.* |
| **T7** | **Håja barnehage** | Barnehage | - | *a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.* |
| **T8** | **Offentlig tjenesteyting** | Omsorgsbolig | - | *a) Nåværende.* |
| **T9** | **Fuglenes skole** | Skole | D | *a) Nåværende og framtidig*<br>b) Reguleringsplanen skal sikre gode snarvegforbindelser over T9, herunder kontakt med grønnstruktur som møter området i nord og sør.<br>c) Skoleområdet skal også tilrettelegges slik at det kan fungere som kvartalslekeplass uteom skoletiden. |
| **T10** | **Mylingen barnehage** | Barnehage | - | *a) Nåværende.* |
| **T11** | **Hammerfest sykehus** | Offentlig tjenesteyting, herunder sykehus | - | *a) Nåværende. Annen offentlig tjenesteyting enn sykehus kan også være aktuelt å lokalisere her.* |
| **T12** | **Hammerfest Vgs** | Skole | - | *a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.* |
| **T13** | **Pensjonærhjemmet** | Omsorgsinstitusjon | - | *a) Nåværende.* |
| **T14** | **Breilia skole** | Skole | - | *a) Nåværende.* |
| **T15** | **Elvetun skole og barnehage** | Skole og barnehage[5] | - | *a) Nåværende.* |
| **T16** | **Nissenskogen barnehage** | Barnehage | - | *a) Nåværende.* |
| **T17** | **Baksalen skole** | Skole | - | *a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.* |
| **T18** | **Baksalen omsorgsbolig og bhg** | Omsorgsboliger/barnehage | - | *a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.* |
| **T19** | **Skaidiveien omsorgsboliger** | Omsorgsboliger | - | *a) Nåværende.* |
| **T20** | **Tyven barnehage** | Barnehage | - | a) *Nåværende og framtidig*<br>b) *Det forutsettes at arealutvidelsen samordnes nærmere med behov for snødeponi, jf temakart Snødeponi i kommunes digitale kartbase.*<br>c) *For plankrav, jf bestemmelsenes pkt .* |
| **T21** | **Turistveien** | Omsorgsboliger | - | d) *Nåværende.* |

[5] Midlertidig i påvente av flytting som følge av ny trase for Rv 94. Regulering til veiformål pågår parallelt med revisjonsarbeidet.

# ENERGIKARAKTER

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Tåkeheimen 10 |
| Postnummer | 9601 |
| Sted | HAMMERFEST |
| Kommunenavn | Hammerfest |
| Gårdsnummer | 21 |
| Bruksnummer | 115 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 192405637 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | f1514143-6cea-4f30-9792-ffe563b20801 |
| Dato | 18.06.2024 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Tåkeheimen 10 |
| Postnummer | 9601 |
| Sted | HAMMERFEST |
| Kommunenavn | Hammerfest |
| Gårdsnummer | 21 |
| Bruksnummer | 115 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 192405637 |
| Bruksenhetsnummer | U0101 |
| Merkenummer | fa0a0e59-d7fb-46be-a2b4-94fda18fb41a |
| Dato | 18.06.2024 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**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 EL-BIL 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.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Tåkeheimen 10
Gnr. 21 Bnr. 115 i Hammerfest kommune

**Oppdragsnummer:**
124-24-0016


**Meglerforetak:** Bock & Partnere Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Inge Bock

**Telefon / Mobil:** 99 24 30 30 / 90 55 42 43

**E-post:** inge.bock@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

# Notater