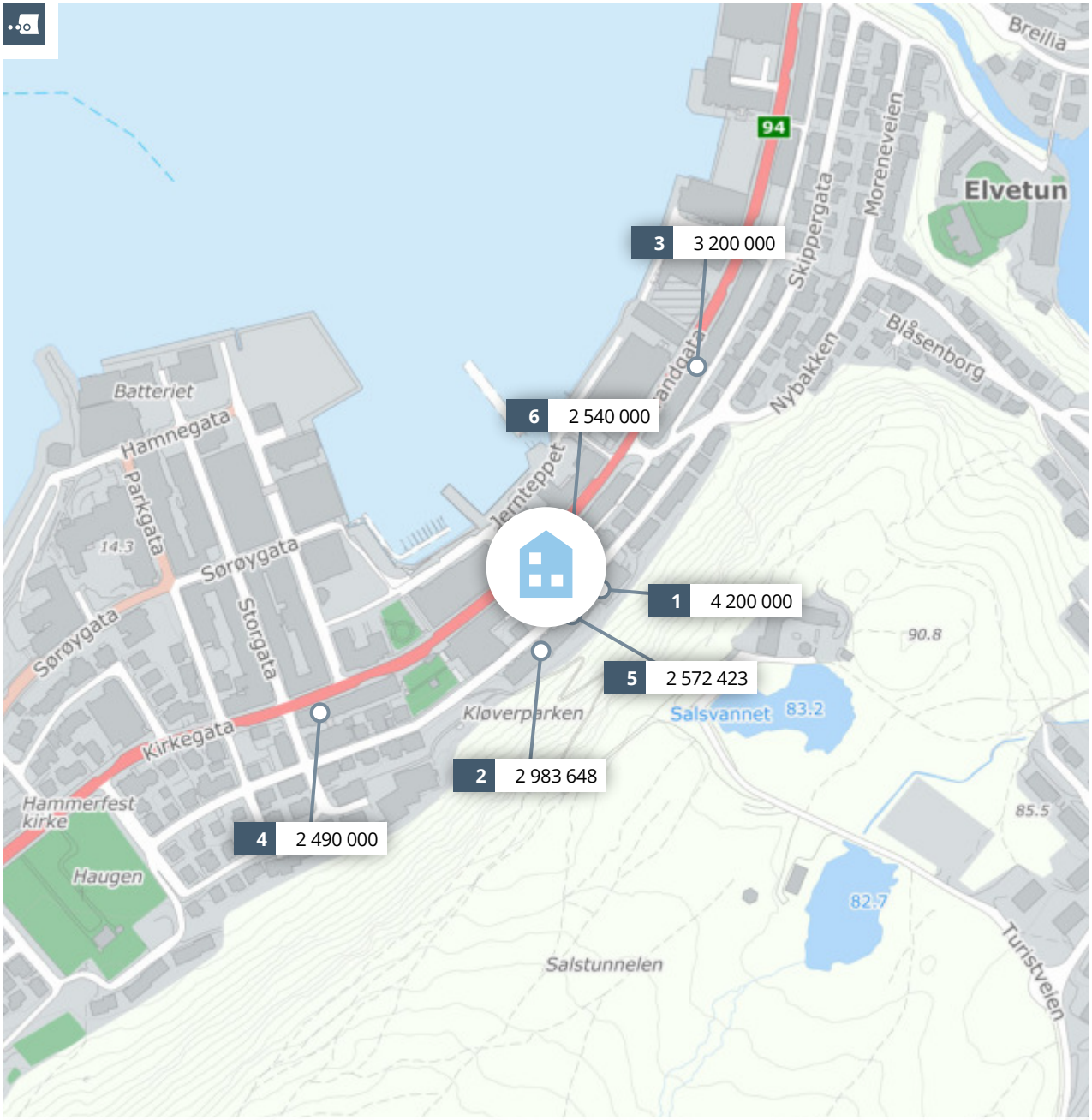
STRANDGATA 13 - 301

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Midlertidig brukstillatelse
Reseksjonering
Matrikkelrapport
Eiendomskart
Planopplysninger
Energikarakter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering
STRANDGATA 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 27.11.2024

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

Strandgata 13, 9600 HAMMERFEST

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1955

GNR 25 BNR 130 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS MIDTBYEN

Verdivurdert til

2 650 000

-	2 650 000	33 544
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	79 m²
BRA	79 m²
Byggeår	1955

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

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

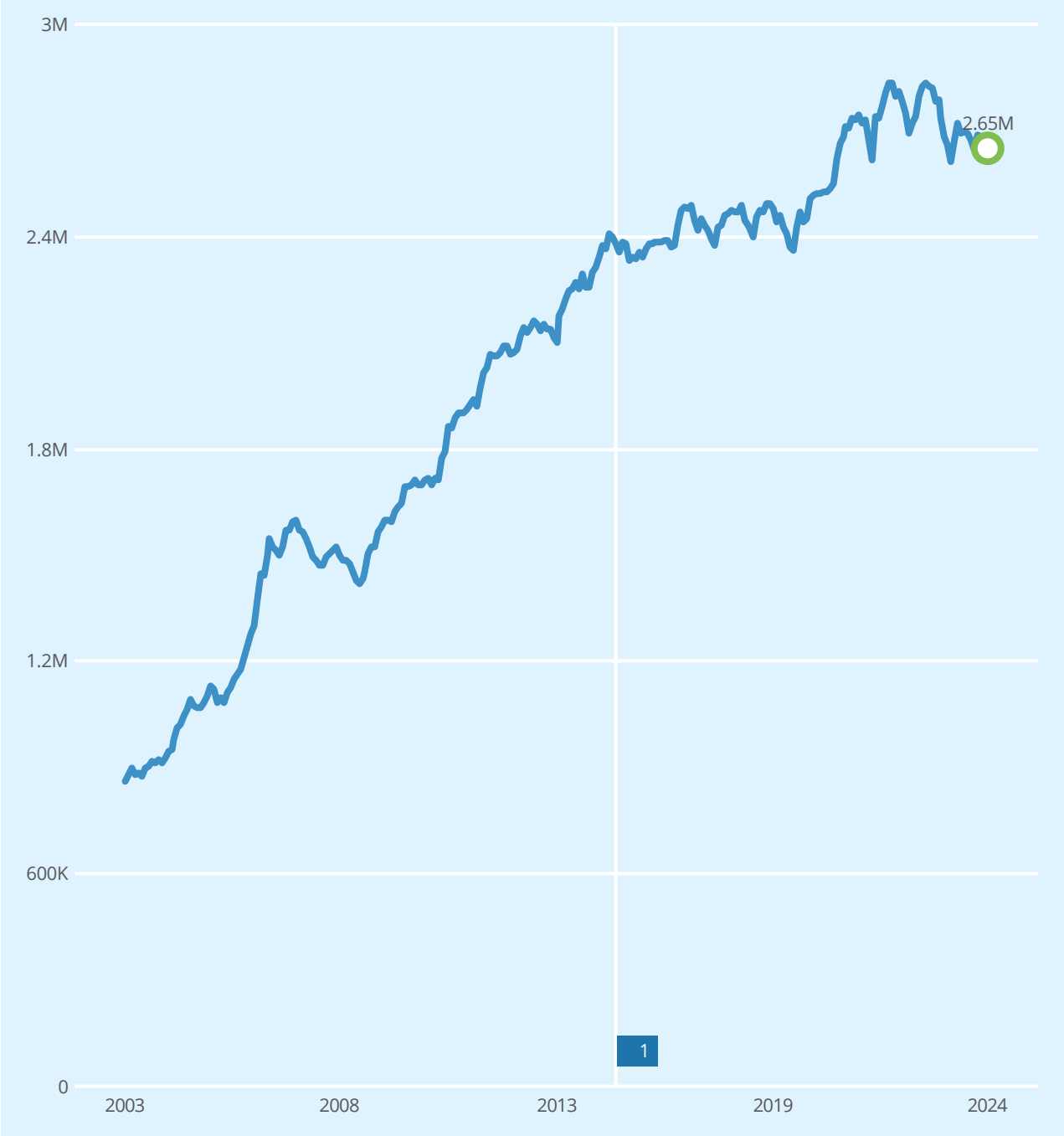
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Salsgata 43 107 m² 1995 4. etg 3 sov	13.09.2024	4 000 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**37 838**
2 Salsgata 39 81 m² 1991 6. etg 1 sov	16.08.2024	2 300 000	**2 300 000**	683 648	2 983 648	**34 694**
3 Strandgata 41 100 m² 1949 3. etg 3 sov	12.05.2023	3 300 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**32 000**
4 Kirkegata 8 72 m² 1954 3. etg 2 sov	25.03.2024	2 550 000	**2 490 000**	0	2 490 000	**33 200**
5 Salsgata 41 71 m² 2005 2. etg 2 sov	28.10.2024	2 200 000	**1 900 000**	672 423	2 572 423	**33 408**
6 Strandgata 17 86 m² 1955 3. etg 2 sov	01.11.2024	2 590 000	**2 540 000**	0	2 540 000	**29 535**

Her får du en innbydende leilighet som ble renovert i 2016 med en gjennomgående pen standard. Leiligheten har blant annet 2 soverom, en romslig stuedel, et tidløst bad og WC-rom, et stilfult kjøkken og en balkong. Øvrig følger det med bodplass i fellesareal. Leiligheten ligger godt plassert i sentrum med nærhet til butikker, kjøpesenter, busstopp, m.m.

Antatt prisintervall fra kr. 2 500 000 til kr. 2 800 000

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

1

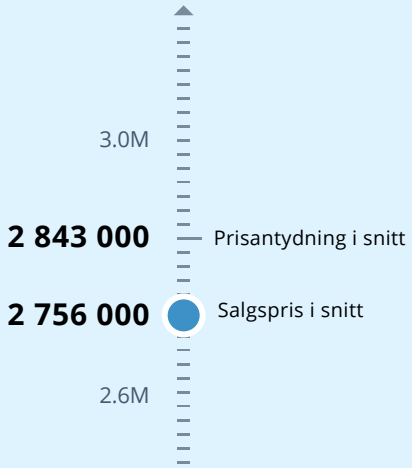
Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i MIDTBYEN grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i MIDTBYEN grunnkrets siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

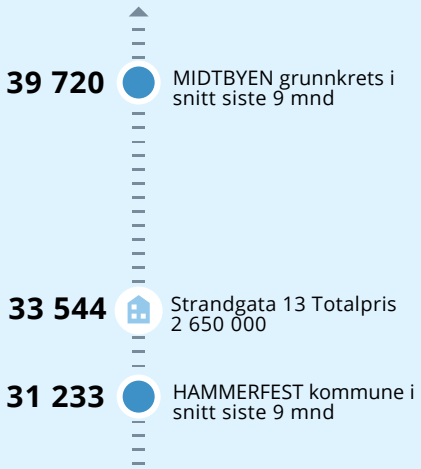


Solgt i snitt i løpet av

173
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Strandgata 13

9600 Hammerfest

5603/25/130/4/0/0

Rapportdato

13.11.2024

TG 0	1
TG 1	2
TG 2	10
TG 3	2
TG IU	0

STRANDGATA 13 - 5603/25/130/4/0/0

Befaring utført den 04.11.2024 av:



Ragnvald Berntsen
Byggtakst as

Stabban 20
9610 Rypefjord

+4747668965
ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.
Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

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.

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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

STRANDGATA 13 - 5603/25/130/4/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Strandgata 13 , 9600, Hammerfest

Matrikkel: 5603/25/130/4/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1956

Tomt: 190 m^2

Hjemmelshaver(e): Ta Eiendom As

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Grunn/fundament: Betongsåler. Yttervegger: Betong. pusset og malt, en vegg er kled med stålplater Taktekking: Skiferstein. Snefangere montert på begge sidene av bygget. Dører/vinduer: 2-lags isolerkvalitetet glass. Støydempende glass mot gateplan.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Bygård med flere leiligheter og næring i underetasjen der utvendig fasader hovedsakelig er fra byggeåret. Det registreres manglende vedlikehold utvendig og det må påregnes større kostnader på sameiet i nær fremtid. Innvendig bygningsdeler i leiligheten fremstår i god stand uten større avvik en det man kan forvente. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig vil ikke bli anført som egne 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. Skjulte konstruksjoner er ikke kjent, og ved befaring er det ikke fremlagt dokumenter som beskriver disse forhold. Beskrivelse av skulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessige byggeskikk fra byggetiden, dette kan inneholde avvik og forbehold tas derfor. Før rapporten tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemelding må gis om eventuell feil i framstillingen av fakta og mottatte opplysninger om eiendommen/byggingen. Dersom rapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann. Eier opplyser at leiligheten ble renovert innvendig i 2016

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

STRANDGATA 13 - 5603/25/130/4/0/0

2 etasje			
Primærrom 79 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 79 m^2	**BTA** 0 m^2
Beskrivelse primærrom Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. S-Rom og P rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Leilighetene i bygården har fellesareal på loftet med boder og vaskerom. Arealet er ikke målt opp.

2 etasje			
BRA-i 79 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 2 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Fritthengende balkong.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 79 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Det er bruken av rommet på befarings tidspunkt som avgjør om det defineres som p-rom eller S-rom. Ved befaring er oppmålte areal utført mot innvendige vegg flater av yttervegg(BRA).

Innvendig vegge tykkelser er ilagt bra-i arealet. Vegg tykkelser varierer slik at noe areal avvik kan påregnes. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måle verdige. Leilighetene i bygården har fellesareal på loftet med boder og vaskerom. Arealet er ikke målt opp.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

10 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Vinduer fra 2004 og ett fra 76 med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tette funksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer og dører må påregnes i tiden som kommer. Veranda dør fra samme tidsperiode med sprukken trevirke og manglende utvendig vedlikehold. Stedvis åpninger i fuger mellom betongvegg og karm.

Balkong / terrasse: Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/ betong overflater Betongskader

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført av plassbygde taksperrer med taktro over. Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene. Det ble registrert stedvis svertesopp. Stedvis misfarging av taktro. Fuktmerker Utbedringer må påregnes.

Taktekking og beslag: Forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Eldre tak fra byggeår med svakheter. Erfaringsmessig har eldre tak med skifter skader på underliggende lekter og undertak og det kan være fare for lekkasjer rundt piper, lufte hatter og tak gjennomføringer Det må påregnes utbedringer/om legging av taktekking, undertak og lekter i nær fremtid

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Manglende dokumentasjon danner grunnlaget for tg2

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Udokumentert utførsel samt manglende mansjetter.

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Fuktskader på innredning

Etasjeskiller/gulv på grunn: Avvik i gulv måles til 15-30 mm

VVS: Normal levetid er passert på varmtvannstanken Manglende ventilering av øvrige rom. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte da det ikke foreligg dokumentasjon. 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

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Yttervegger / fasader: Det registreres skader som kan tyde på konstruksjonsmessig svekkelser spesielt rundt vinduer. Strakstiltak må påregnes. Utvendig fasade på bygget må utbedres/skiftes snarest.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Takrenner og nedløp: Det ble avdekket større lekkasjer fra takrenner og nedløpsrør på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Egenerklæring er ikke fremlagt av megler eller eier da ett firma står som eier.

Når ble egenerklæringen signert?
Egenerklæring er ikke fremlagt av megler eller eier da ett firma står som eier.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighets mangler er ikke kontrollert opp mot kommune pakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

STRANDGATA 13 - 5603/25/130/4/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Betong

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Utvendig fasade har betong skader der deler av betongen har løsnet samt sprekker og riss.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det registreres skader som kan tyde på konstruksjonsmessig svekkelser spesielt rundt vinduer. Strakstiltak må påregnes. Utvendig fasade på bygget må utbedres/skiftes snarest.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

STRANDGATA 13 - 5603/25/130/4/0/0

Bilde



Store betong skader rundt vinder der armeringen i bygget er kommet frem, fare for ytterligger frost sprenginger og betong skader



Sprekker og riss rundt vinduer. fare for ytterligger frost sprenginger og betong skader

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Formpresset ytterdøren med trekarmer av nyer dato.
Hovedsakelig eldre innvendig formpressede slette finer dører med furu karmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2004 ett eldre vindu fra 76.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra 2004 og ett fra 76 med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tette funksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer og dører må påregnes i tiden som kommer.
Veranda dør fra samme tidsperiode med sprukken trevirke og manglende utvendig vedlikehold.
Stedvis åpninger i fuger mellom betongvegg og karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utbedringer og utskiftninger av de eldste enheten må påregnes
Tettesjikt rundt karmer og rammer må tettes slik at ikke fukt og vann kommer inn i betongen og skaper frost sprenginger i murveggen

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

STRANDGATA 13 - 5603/25/130/4/0/0

Bilde



Skader i fasade rundt vinduer



Manglende utvendig vedlikehold av verandør



Åpninger i tettesjikt rundt vinduskarmer

5 Balkong / terrasse

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverkhøyeden i front er lavere en dagens krav samt åpninger er for stor.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/ betong overflater
Betongskader

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Utbedringer/utskiftinger må påregnes på betong overflater og rekkverk

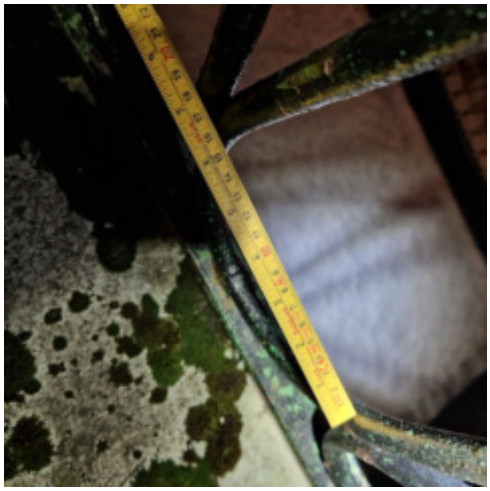
Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Bilde



Fritt hengende balkong av betong kled med stålplater utvendig.



Åpninger for stor mellom spiler i stålrekkverket



Overflate avflassing og mose vekster på betong overflaten

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldfloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er oppført av plassbygde taksperrer med taktro over.
Det registreres noe mangelfull lufting av takkonstruksjonene.
Det ble registrert stedvis svertesopp.
Stedvis misfarging av taktro. Fuktmerker

Utbedringer må påregnes.

Bilder



Fukt merker flere steder i undertak

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Skiferstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Ja

Kommentar:
Eldre beslag med svakheter

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Eldre og værslitte vindskier og takutstikk

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Eldre tak fra byggeår med svakheter.
Erfaringsmessig har eldre tak med skifter skader på underliggende lekter og undertak og det kan være fare for lekkasjer rundt piper, lufte hatter og tak gjennomføringer
Det må påregnes utbedringer/om legging av taktekking, undertak og lekter i nær fremtid

Levetid:
Normal tid før utskifting av skifer er 10-50 år.

STRANDGATA 13 - 5603/25/130/4/0/0

Bilde



Eldre taktekking og beslag som nærmer seg klar for utskiftning i nær fremtid.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Annet

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det ble avdekket større lekkasjer fra takrenner og nedløpsrør på befaringsdagen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales bytte av de delene som er utette/ ødelagte.

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Bilde



Det ble avdekket større lekkasjer fra takrenner og nedløpsrør på befaringsdagen.

9 Våtrom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett betongtak.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
I følge eier ble badet oppgradert i 2016

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Fall måles til 14 mm fra terskel til sluk

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Manglende dokumentasjon danner grunnlaget for tg2

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plast sluk med udokumentert membran i sluk

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Bilde



Det er etablert plast sluk med udokumentert membran i sluk

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Udokumentert utførsel samt manglende mansjetter.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Fuktskader på innredning

Bilde



Fuktskader på innredning

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Hulltaking ikke utført med det ble målt etter fukt via luke bak toalettet uten funn

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Bilde



Det ble ikke målt fukt i kasse bak toalettet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Generelt skjevheter i betong dekke.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Avvik i gulv måles til 15-30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Stekeovn, Mikrobølgeovn, Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

STRANDGATA 13 - 5603/25/130/4/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Stedvis innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.
Vannrør av kobber og plast avløp registreres i leiligheten

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Felles varmtvannstanker på loft fra 1994 tilkoblet via stikk kontakter

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Normal levetid er passert på varmtvannstanken
Manglende ventilering av øvrige rom.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

STRANDGATA 13 - 5603/25/130/4/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Utskiftinger i fremtiden kan ikke utelukkes spesielt på varmtvannstanken

---

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Normal levetid er passert på varmtvannstanken

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
I felles trappegang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Det mangler deksel rundt sikringer.
Løs ledning i stue

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2011 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

STRANDGATA 13 - 5603/25/130/4/0/0

Bilde



Det mangler deksel rundt sikringer.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte da det ikke foreligg dokumentasjon.
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

14 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja

Overflater gulv
Hovedsakelig Click vinyl og laminat/parkett

Bilde



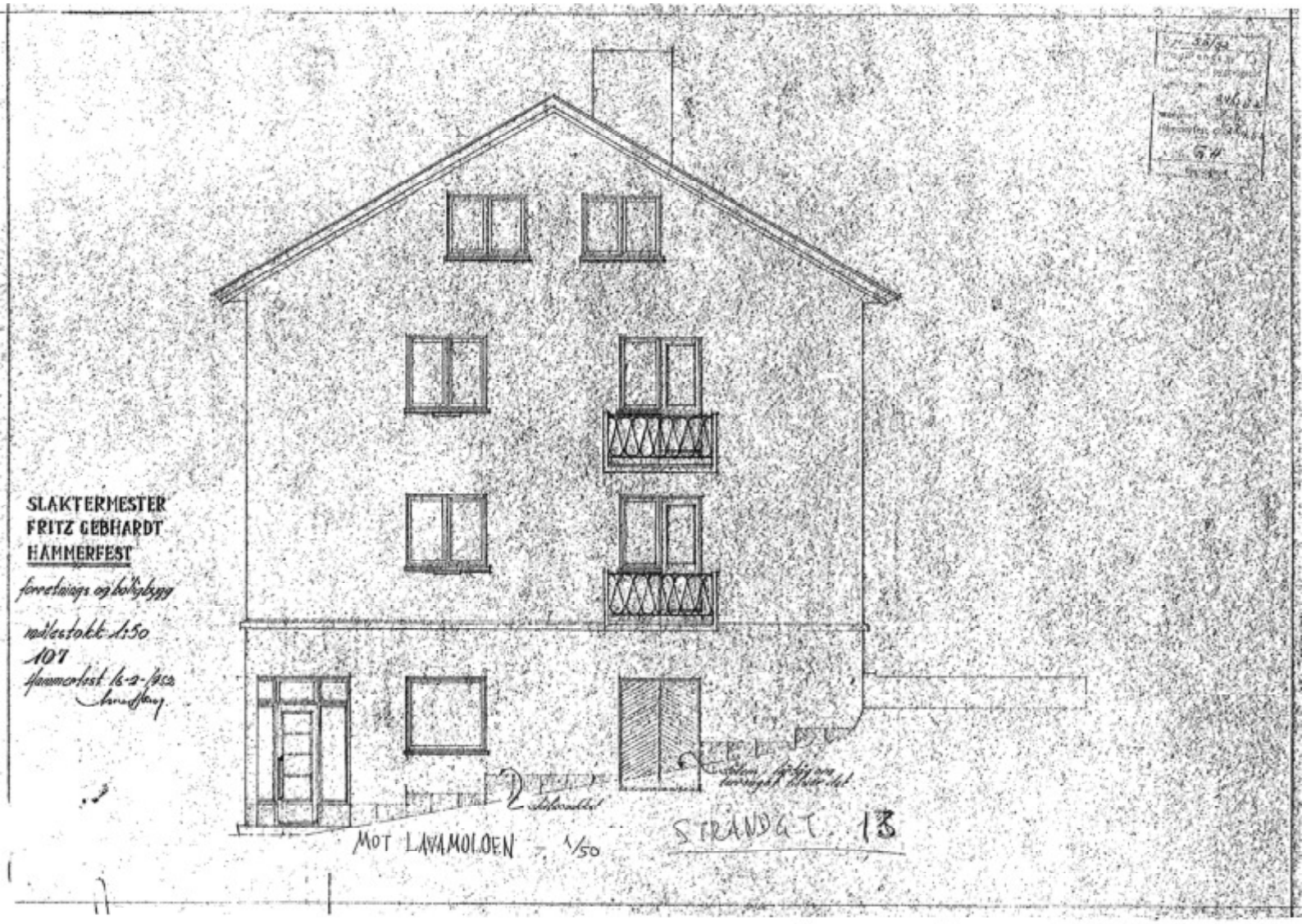
Manglende feie list

Overflater vegg / himling
Malte/tapetserte betong vegger
Malte betongtak

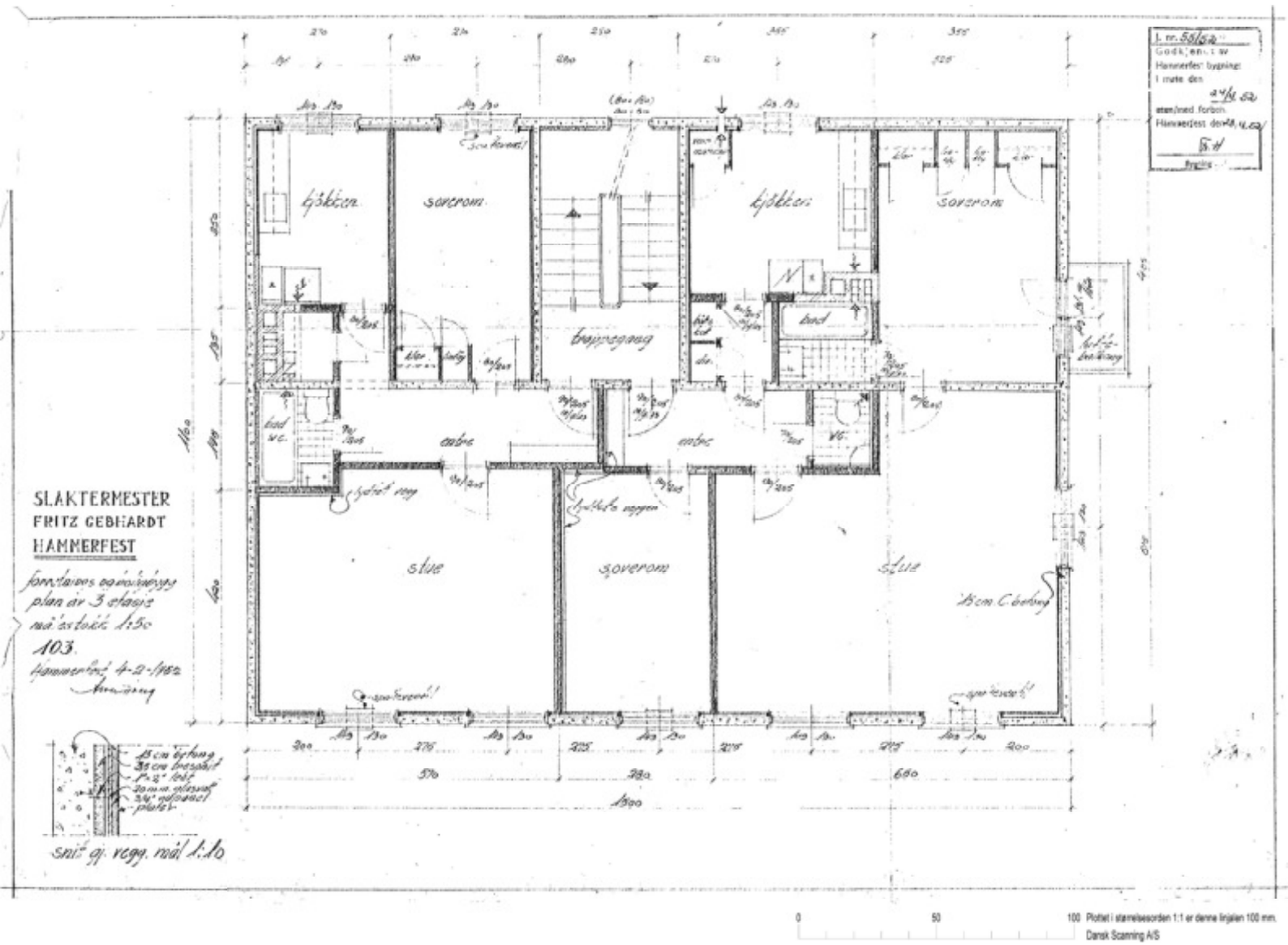
Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Mindre avvik og mangler på listverk ellers overflater uten større avvik en normal slitasje.

BYGNINGSTEGNINGER



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



SLAKTERMESTER
FRITZ GEBHARDT
HAMMERFEST

forslag til garasjebygg
plan av 3 etasje
målestokk 1:50
103.
Hammerfest 4-2-1952
Arnesen

snitt gj. vegg. mål 1:10

I. nr. 58/52
Godkjent i w
Hammerfest bygning
i møte den
4/6 52
anmeldt forbin.
Hammerfest den 28.4.52
B. H
Byggmr.

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

23. mars 1955.

Fr-H/RJ.

Herr Fritz Gebhardt,
h.a.r.

Ad.: Innflytningstillatelse for Strandgata 13.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 22. ds. meddeles herved innflytningstillatelse med betingelser for ferdigattest for Strandgata 13. Innflytningstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 142 pkt. 3 - på betingelse av at helserådets og brannvesenets tillatelse føres.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Lukc i brønnstuen gjøres ferdig.
2. Dusjrom i kjeller gjøres ferdig.
3. Puss av balkongen gjøres ferdig.
4. Resterende flikkarbeider utvendig gjøres ferdig.
5. Malerarbeide gjøres ferdig.
6. Elektrikerarbeide gjøres ferdig.
7. Rørleggerarbeide gjøres ferdig.
8. Vaskerom på loft innredes overtak, samt bryggepanne anbringes.
9. Alle treguly overflatebehandles.
10. Rom på loft godkjennes ikke til beboelse.

Fr.H

Fr.-Hansen
byingeniør.

Gjenpart for Distriktsarkitekten D.III.
Den Norske Stats Husbank.
Firma Nachow & Henriksen, her.

RESEKSJONERING

ORIGINAL

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Bock & Partnere Eiendomsmegling AS	997132513		90554243
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 224	9615	Hammerfest	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5406	Hammerfest	25	130	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	932116235	Martine Langseth Eiendom AS	1/1
2	922741069	TA Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	20	
2	B	18	B
3	B	14	B
4	B	18	B
5	B	14	B
6	B	16	B
		Nevner = 100	

Dato	Innsenderens underskrift
03.04.24	

ORIGINAL

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Hpt 08.04.24		Tom Holmgren
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2			Anne-Lise Holmgren
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
03.04.24	

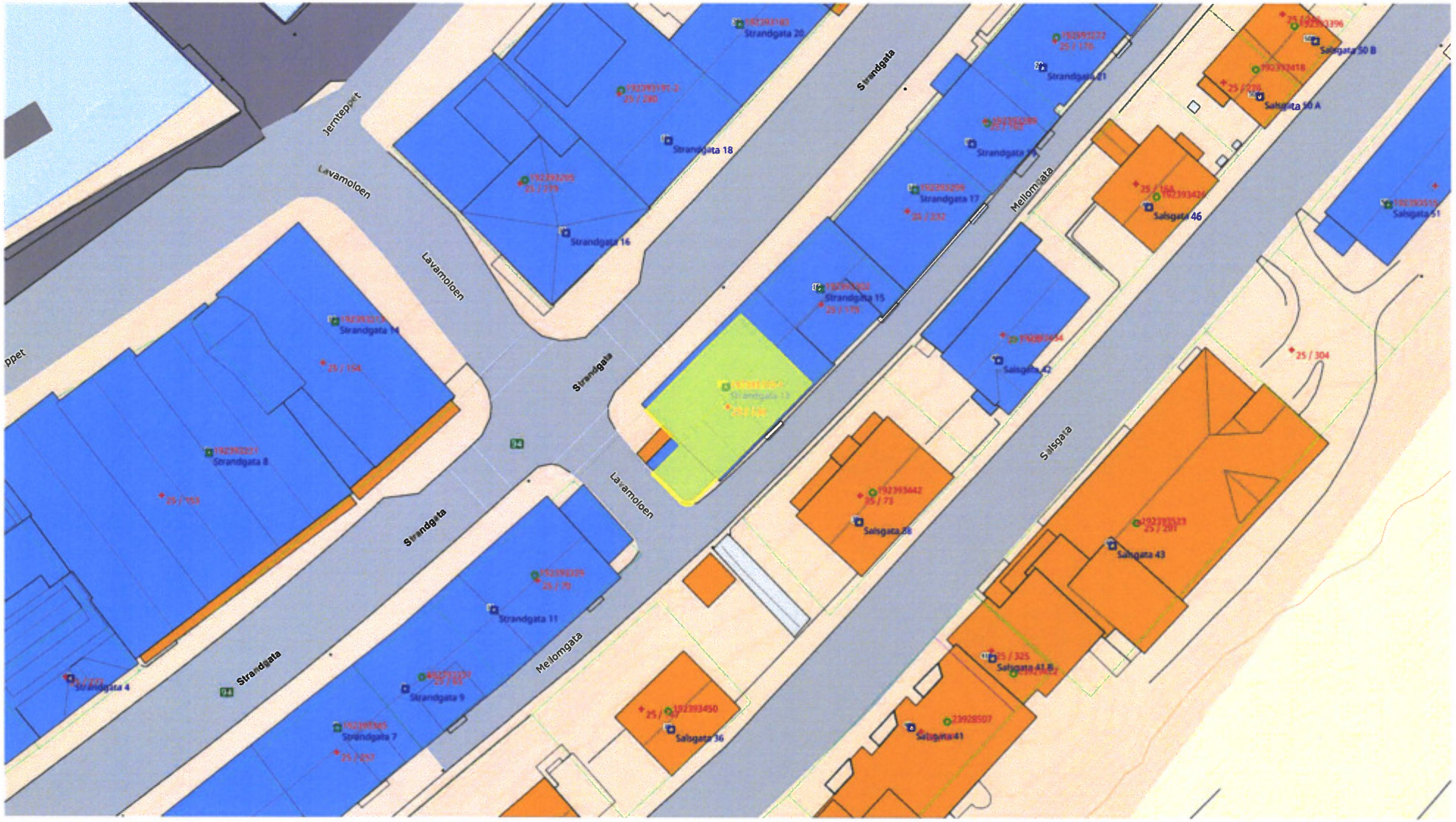
ORIGINAL

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

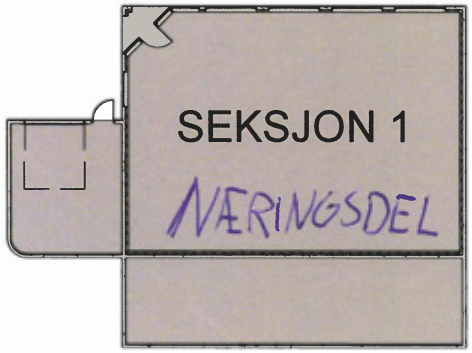
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

ORIGINAL


Strandgata
Lavamoloen
Jernteppet
Strandgata 18
Strandgata 16
Strandgata 15
Strandgata 13
Strandgata 11
Strandgata 9
Strandgata 8
Strandgata 4
Strandgata 21
Strandgata 17
Mellomgata
Salsgata 50 B
Salsgata 50 A
Salsgata 46
Salsgata 51
Salsgata 43
Salsgata 41 B
Salsgata 41
Salsgata 36
Salsgata 38
Salsgata 42
25 / 304
94

Seksjon 1	241 m2



Skisse

Reseksjonering- 1. ETG

Prosjektnavn:
TA Eiendom AS
Strandgata 13

Prosjektadresse:
Strandgata 13
9600 Hammerfest

ByggTjeneste AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
www.byggtjeneste.net
e post: post@byggtjeneste.net
Postboks 350 - 9615 Hammerfest Tlf. 78 41 88 23
Org.nr:866 567 392 mva

Seksjonering plan

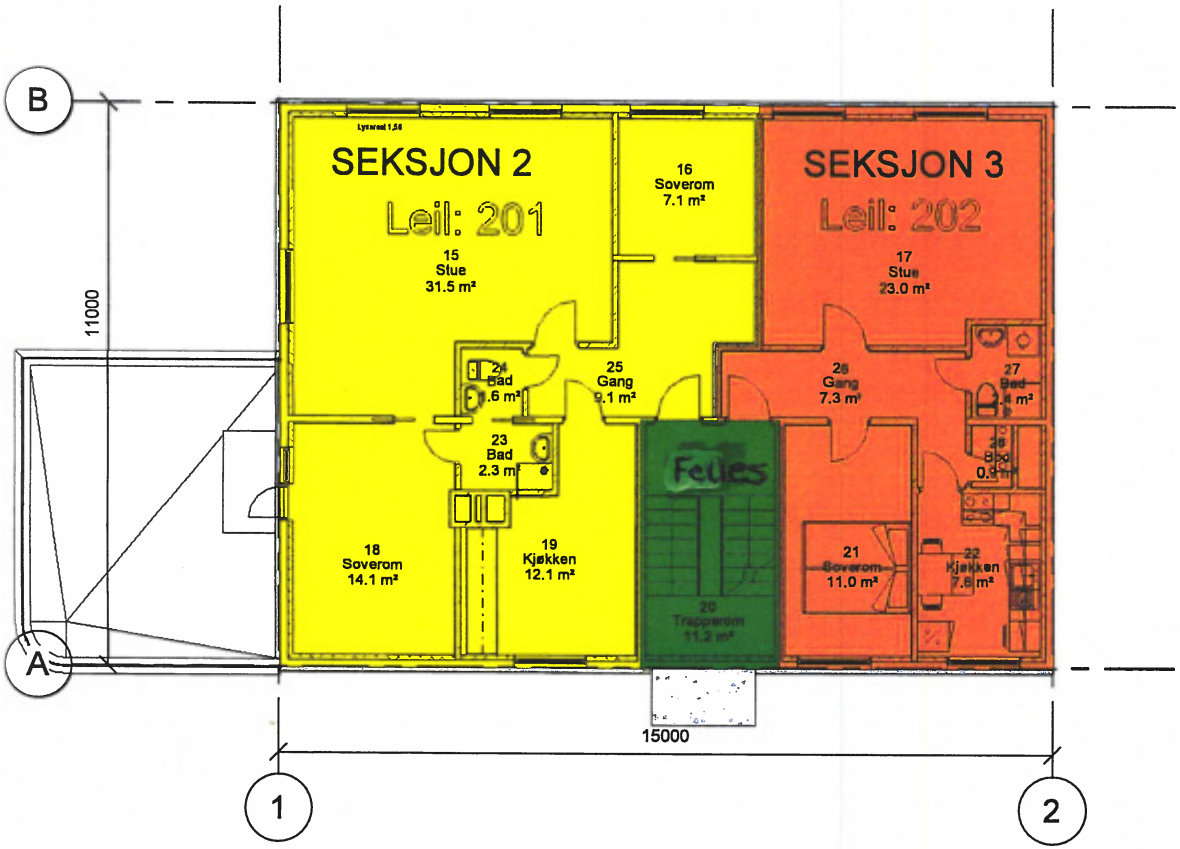
Målestokk	Dato	11.03.15
1:100	Tegnet	TG
	Kontr.	GL
Prosjekt nr.		
Tegning nr. 4.06		Rev.

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.

11.03.2015 14:02:12

ORIGINAL

ORIGINAL



	Seksjon 2	90 m2
	Seksjon 3	62 m2
	Seksjon 4	90 m2
	Seksjon 5	62 m2
	Seksjon 6	68 m2
	.Felles	100 m2

ByggTjeneste AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
Sjøgata 23, 9600 Hammerfest
GL: georg@byggtjenese.net
TG: tor@byggtjeneste.net

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

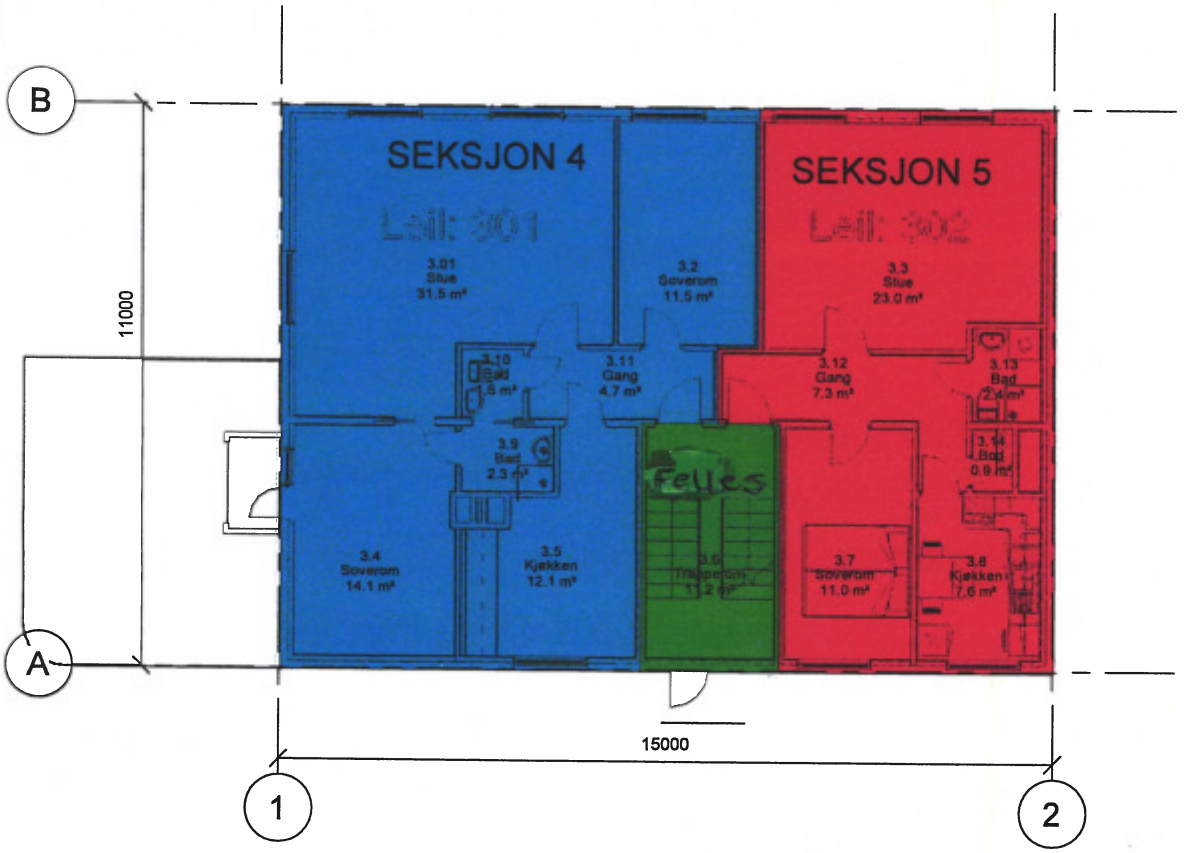
TA Eiendom AS
Strandgata 13

Reseksjonering- 2. ETG.

Målestokk	1:100
Arkstørrelse	A3
Tegningsnr.	5.02
Rev.	
Dato	12.03.24
Tegnet	GL
Kontr.	GL
Prosjektnr.	2024017

13/06/2024 14:02:01

ORIGINAL



	Seksjon 2	90 m2
	Seksjon 3	62 m2
	Seksjon 4	90 m2
	Seksjon 5	62 m2
	Seksjon 6	68 m2
	Felles	100 m2

ByggTjeneste AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
Sjøgata 23, 9600 Hammerfest
GL: georg@byggtjenese.net
TG: tor@byggtjeneste.net

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

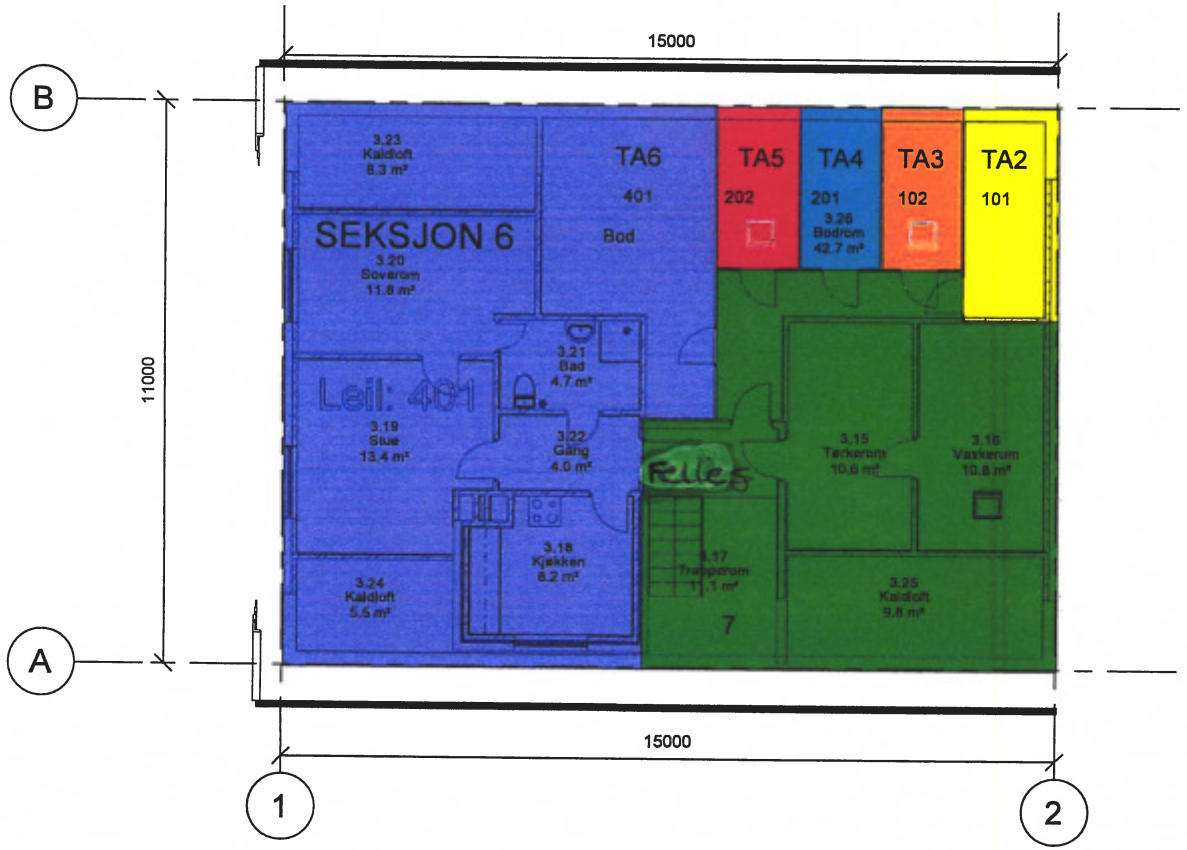
TA Eiendom AS
Strandgata 13

Reseksjonering - 3. ETG

Målestokk	1:100
Arkstørrelse	A3
Tegningsnr.	5.03
Rev.	
Dato	12.03.24
Tegnet	GL
Kontr.	GL
Prosjektnr.	2024017

13/06/2024 14:02:04

ORIGINAL



Seksjon 2	90 m2
Seksjon 3	62 m2
Seksjon 4	90 m2
Seksjon 5	62 m2
Seksjon 6	68 m2
Felles	100 m2

ByggTjeneste AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
Sjøgata 23, 9600 Hammerfest
GL: georg@byggtjenese.net
TG: tor@byggtjeneste.net

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

TA Eiendom AS
Strandgata 13

Reseksjonering - 4. ETG(loft)

Målestokk	1:100
Arkstørrelse	A3
Tegningsnr.	5.04
Rev.	
Dato	12.03.24
Tegnet	GL
Kontr.	GL
Prosjektnr.	2024017

13/06/2024 14:02:06

MATRIKKELRAPPORT

124-24-0089 Strandgata 13 - 301 - Matrikkelrapport

Eiendomsrapport
Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen

NORKART BETA

Hammerfest kommune: Seksjon 5603-25/130/0/4 Utskriftsdato: 06.11.2024 11:48

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.09.2024	Arealmerknader	
Oppdatert dato	21.09.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	18/100		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Forretningstype	Forr.dato	M.før.dato	Involverte
Reseksjonering (RS)	21.08.2024	21.08.2024	

Tinglyste eiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TA EIENDOM AS S922741069	Hjemmelshaver (H) 1/1	Neverfjordveien 330 9620 KVALSUND	

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 25/130

Bruksnavn	STRANDGATA 13 M0934	Beregnet areal	190
Etablert dato	29.02.1952	Historisk oppgitt areal	190
Oppdatert dato	21.08.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☑ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

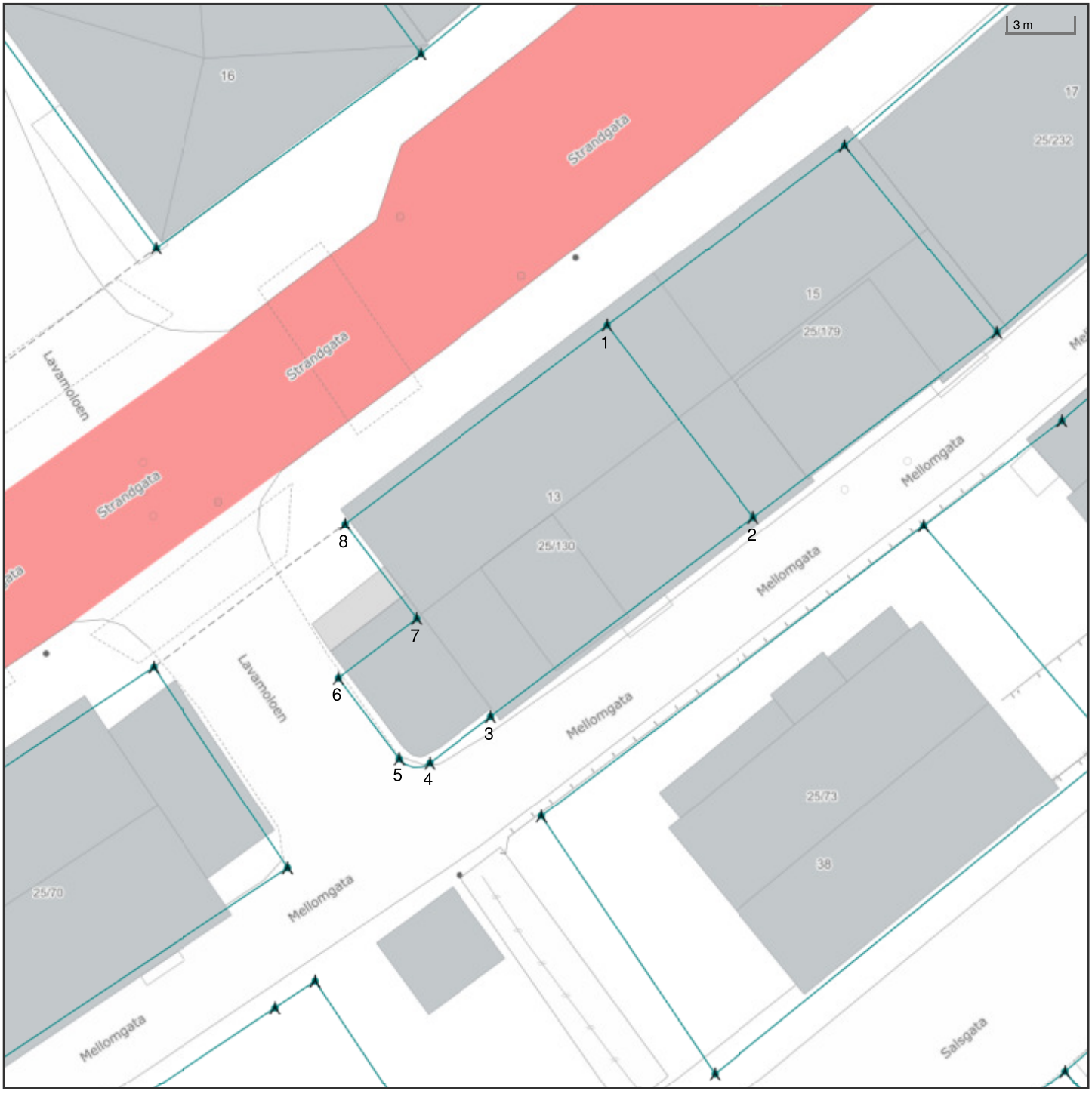
Koordinatsystem	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
EUREF89 UTM Sone 35	7843141.97	377628.8	0	Ja	190	

Rapportmal: 'matrikkel' Versjon: '07042017.1' © Norkart AS

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 31.10.2024

Eiendomskart for eiendom 5603 - 25/130//2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	190,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7843141,97	**Øst**	377628,8	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7843151,75	377632,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,00	
2	7843142,64	377638,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,00	
3	7843134,24	377625,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,00	
4	7843132,28	377623,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,50	
5	7843132,55	377621,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,57	1,23
6	7843136,36	377619,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,60	
7	7843138,87	377622,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,49	
8	7843143,35	377619,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,41	

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 25/130/0/2
Adresse: Strandgata 13
Dato: 31.10.2024
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.

Utskriftsdato: 31.10.2024

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 25/130//



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

PLANOPPLYSNINGER

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	130	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Strandgata 13, 9600 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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 190 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_ **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 190 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170002

Navn	Hammerfest Sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/565/Planbestemmelser%20Hammerfest%20Sentrum.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV
	Delareal 190 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_1 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 163 m^2 **Formål** Kombinert bebyggelse og anleggsformål **Feltnavn** BKB9

Kulturminnerapport

Eiendom	5603 25/130		
Utskriftsdato	31.10.2024	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	30.10.2024



Om datasettet

Tegnforklaring



Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Hammerfest Sentrum BSR	-	M-KULA

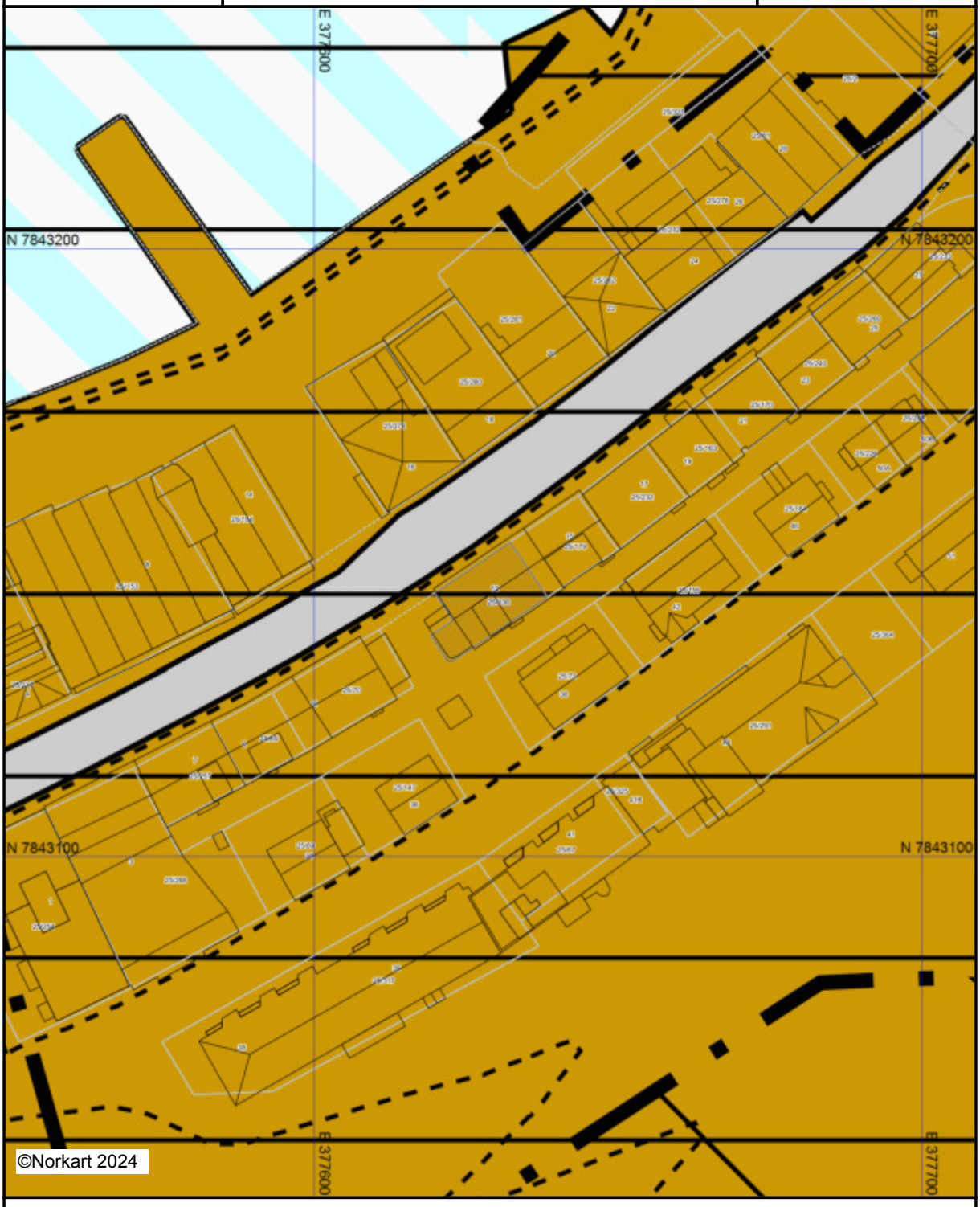
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/130/0/2
Adresse: Strandgata 13
Utskriftsdato: 31.10.2024
Målestokk: 1:1000

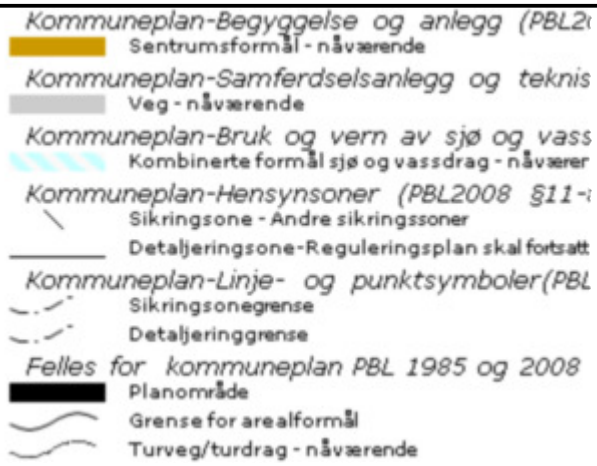
N

UTM-35



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

Tegnforklaring



Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/130/0/2
Adresse: Strandgata 13
Utskriftsdato: 31.10.2024
Målestokk: 1:1000

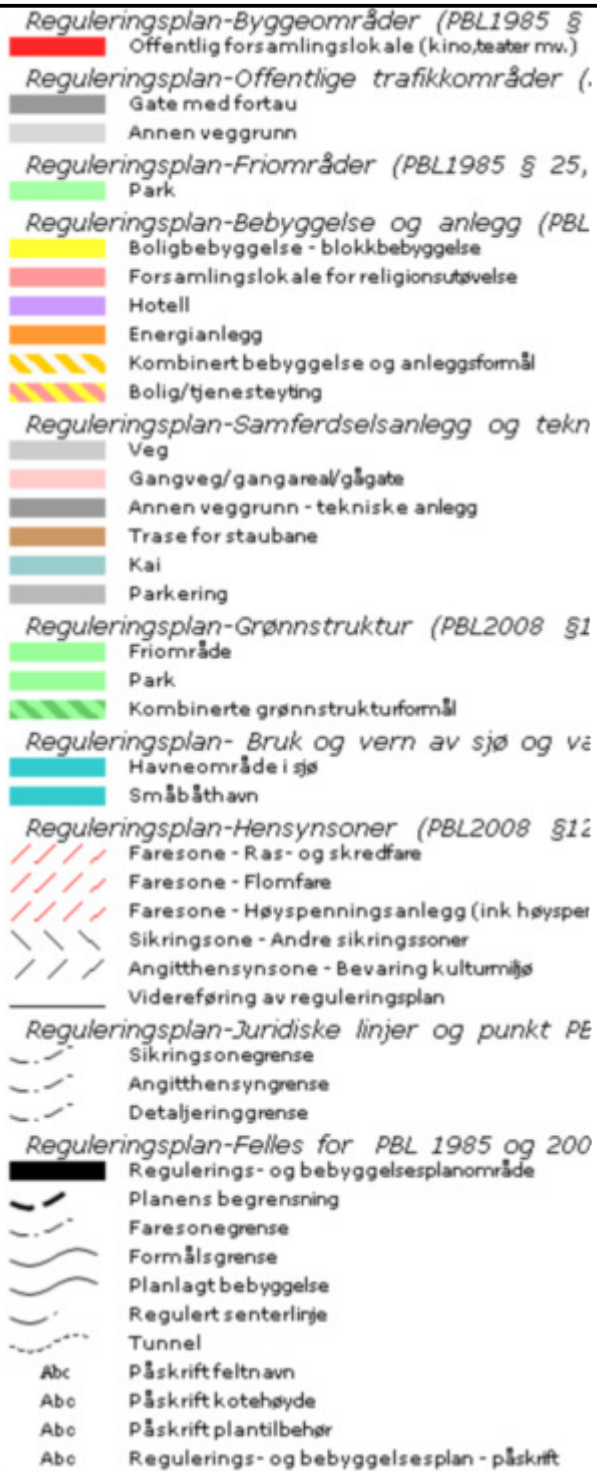
N

UTM-35



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

Tegnforklaring



HAMMERFEST KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer

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



3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Utforming og funksjonalitet

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

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

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

3.2 Parkering

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

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

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

3.3 Uteareal

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

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

5 m^2 privat uteoppholdsareal, fortrinnsvis på egen balkong, alternativt på takterrasse, lokk, bakkeplan el.

b) Felles uteoppholdsarealer
I tillegg til privat uteoppholdsareal skal det pr. boenhet totalt settes av 20 m^2 til felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdsareal skal fordeles som følger:

1. Minimum 30% skal ligge på terreng. Arealene kan plasseres på lokk over eksempelvis garasjekjeller e.l., der det er god fysisk og visuell kobling til terreng og hovedinngang.
2. Inntil 70% kan tillates lagt på takterrasse eller lokk som ikke tilfredsstiller kravene i pkt 1. Det forutsettes i tilfelle god lokalklimatisk tilpasning, enten ved hjelp av levegger eller andre byggtekniske løsninger. For uteareal på lokk skal en rimelig andel dimensjoneres for jordoverdekking mht. beplantning. Hva som er en *rimelig andel* avklares i hver enkelt sak.

c) Offentlige arealer som kompensasjon

a) Ved ombygging av eksisterende bygningsmasse der fysiske muligheter for opparbeidelse av uteareal er svært begrenset, kan kommunen tillate at felles uteoppholdsareal jf. bestemmelse 3.3.4 b) helt eller delvis løses på takterrasse/lokk eller på offentlige utearealer i nærmiljøet.

b) Når offentlig areal skal brukes til å kompensere eller dekke behovet for felles uteoppholdsareal for konsentrerte boligprosjekter, skal det gjøres gjennom:

1) Opparbeidelse av nytt uteoppholdsareal i tråd med sentrumsplanen
2) Opprustning/tilrettelegging av eksisterende uteoppholdsarealer innenfor sentrumsplanen

tilfeller som felles uteoppholdsareal på terreng.

Offentlige arealer som kompensasjon

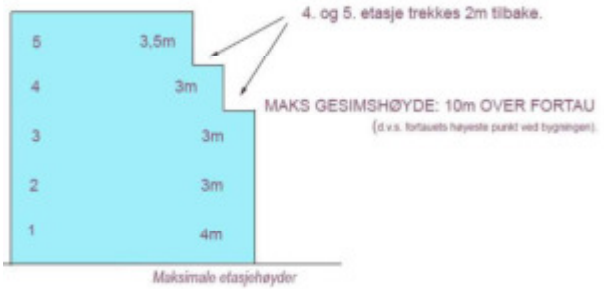
a) Det forutsettes at mulighetene for opparbeidelse av felles uteoppholdsareal på egen tomt vurderes og utnyttes før det søkes om kompensasjon for manglede uteoppholdsareal på offentlige arealer.

b) Når offentlig areal skal brukes til å kompensere eller dekke behovet for felles uteoppholdsareal for konsentrerte boligprosjekter, skal praktisk gjennomføring og fordeling av ansvar og kostnader avklares gjennom utbyggingsavtale. Barn og unges representant skal delta ved utarbeidelse av slike utbyggingsavtaler for å ivareta barn- og unges interesser i prosessen.

c) Opparbeidelse av offentlige arealer skal gjennomføres på bakgrunn av en uteromsplan/landskapsplan utarbeidet av fagkyndige og godkjent av kommunen.

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

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

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

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

3.10 Lekeplass/renovasjon (BKB 20)

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

3.11 Bolig/energianlegg (BKB21)

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

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

6.1 Havneområde i sjø (VHS)

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

6.2 Småbåthavn (o_VS)

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

6.3 Naturområde/friluftsområde i sjø og vassdrag (VKA)

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

7. Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

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

7.2 Bevaring av kulturmiljø (H570)

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

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

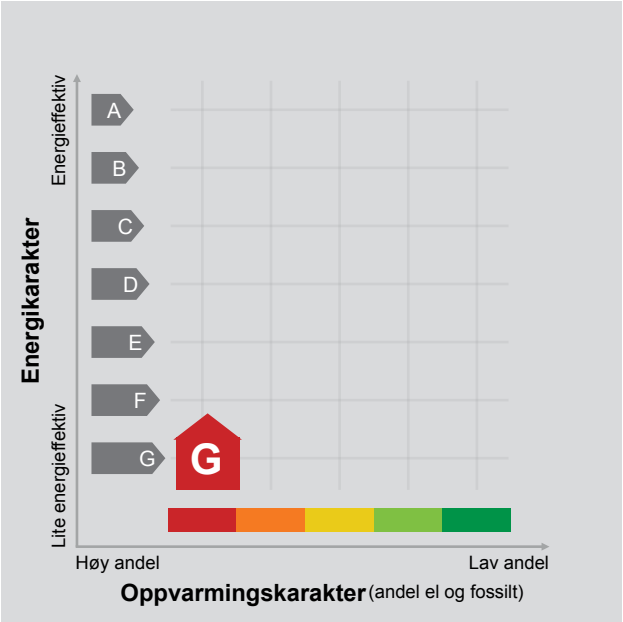
7.3 Gjennomføringssone – felles plankrav (H810_1-2)

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

ENERGIKARAKTER

ENERGIATTEST

Adresse	Strandgata 13
Postnummer	9600
Sted	HAMMERFEST
Kommunenavn	Hammerfest
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	130
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	192393310
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-53866
Dato	25.11.2024



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.enova.no/energimerking.

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:
Strandgata 13 - 301
Gnr. 25 Bnr. 130 Snr. 4 i Hammerfest kommune

Oppdragsnummer:
124-24-0089

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