PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

NORDLYSVEIEN 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Målebrev

Festekontrakt

Matrikkelrapport

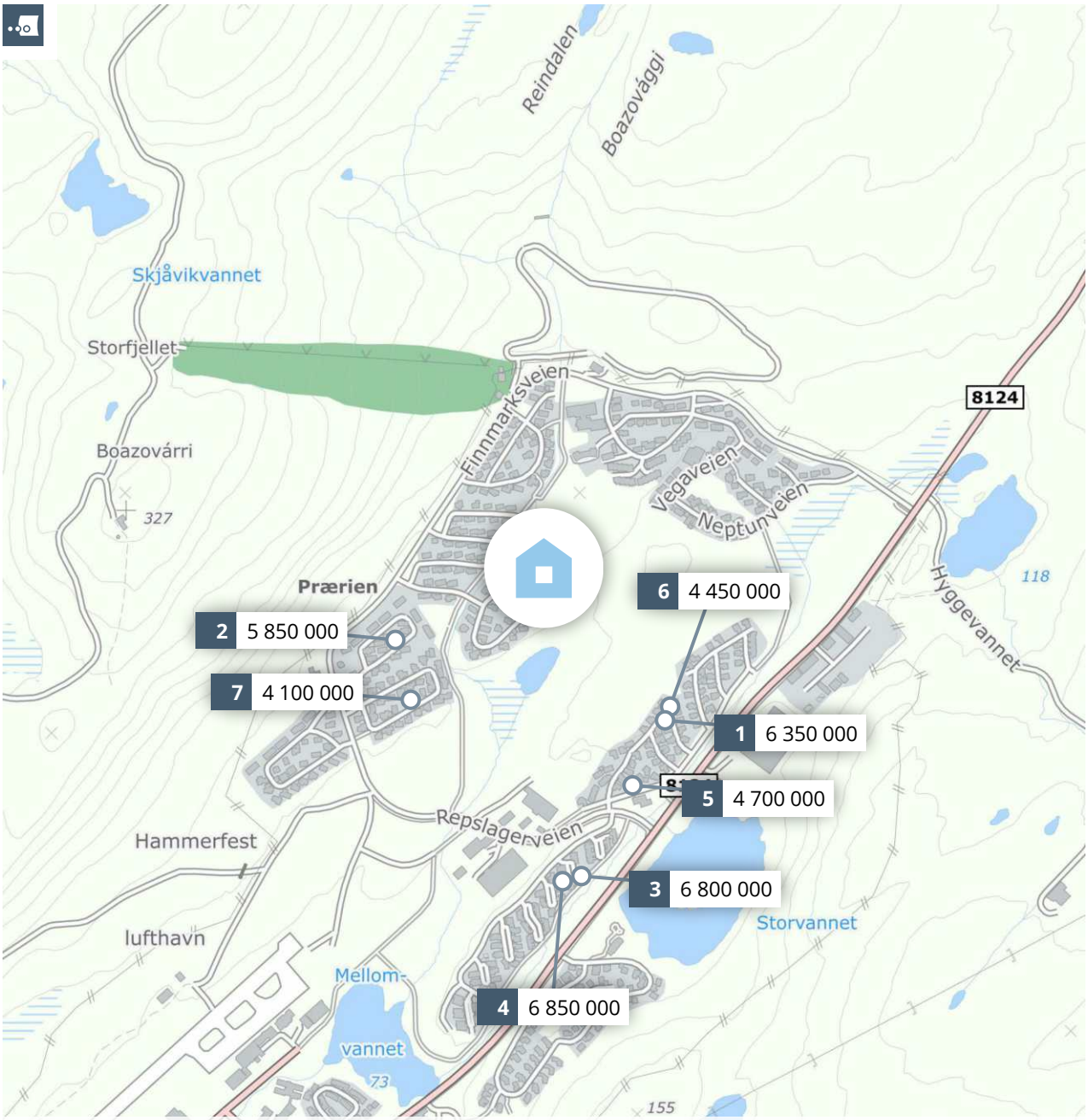
Eiendomskart

Planopplysninger

Energikarakter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

NORDLYSVEIEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 14.05.2026

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

Nordlysveien 28, 9602 HAMMERFEST

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1977

GNR 21 BNR 474 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS STORFJELLET

Verdivurdert til

3 700 000

-	3 700 000	23 125
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					825 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Erik Eriksens vei 8				24.10.2025	4 900 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**28 222**
	225 m²	1985	536 m²	4 sov						
2	Stjerneveien 12				10.03.2026	4 500 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**35 241**
	166 m²	1976	660 m²	4 sov						
3	Bristunet 6				27.11.2025	6 800 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**41 975**
	162 m²	2015	580 m²	4 sov						
4	Bristunet 3				11.09.2025	6 500 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**32 311**
	212 m²	2015	525 m²	4 sov						
5	Johan Alexandersens vei 7				23.04.2026	4 350 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**39 167**
	120 m²	2004	526 m²	4 sov						
6	Erik Eriksens vei 9				23.04.2025	4 250 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**32 014**
	139 m²	1988	902 m²	3 sov						
7	Måneveien 16				26.09.2025	4 000 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**33 607**
	122 m²	1976	642 m²	2 sov						

Romslig enebolig med dobbel garasje på flott tomt. Bra beliggenhet i feltet med utsikt. Boligen har behov for omfattende oppussing/renovering. Bra planløsning med tre soverom som enkelt kan utvides til fire soverom. Store gode rom for øvrig.

Antatt prisintervall fra kr. 3.500 000 til kr. 3 900 000

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 9602 HAMMERFEST nå

1
eneboliger til salgs

6.3M
6.1M
5 950 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
37
dager

Eneboliger solgt i 9602 HAMMERFEST siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

6.0M
5 856 000 Salgspris i snitt
5.6M
5 266 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 13.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

35 869 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

23 655 HAMMERFEST kommune i snitt siste 9 mnd

23 125 Nordlysveien 28 Totalpris 3 700 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hammerfest

Oppdragsnr.
124260022

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Mathisen	Ann Kristin Giæver Mathisen

Gateadresse
Nordlysveien 28

Poststed	Postnr
HAMMERFEST	9602

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Alfhild Giæver

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124260022

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 124260022

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
hege mathisen	13632cee0384a1115f6a66344ac525fea58844d8	14.05.2026 10:06:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Mathisen	60d778ba9475be7889bd3f38d3f561b2f5f72524	14.05.2026 10:19:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 124260022

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Nordlysveien 28, 9602 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 21, bnr. 474

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 12116-1461 **Eiendomsverdi ref nr:** QQ7981

Autorisert foretak: Mester Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Hansen **Vår ref:** V-1898

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Mester Nord AS

Mester Nord AS er en godt etablert takstbedrift, og vårt kontor ligger i Hammerfest sentrum i 5. etasje på Nissensenteret. Øvrig kontaktinformasjon og opplysninger om Mester Nord AS finnes på vår hjemmeside www.mesternord.no

Daglig leder Bjarne Hansen har bakgrunn som snekker og utdannet tømrermester, og erfaring som Bygningssakkyndig fra 2005. Mester Nord AS er tilknyttet takstorganisasjon Norsk Takst og vi har sertifiseringer innen verditaksering, tilstandskontroller, skade- og naturskadetaksering, uavhengig kontroll, raklamasjonsrapporter og byggeoppfølging. Vårt kontor er bemannet på dagtid fra 08.00-16.00 av saksbehandler som bistår og veileder våre kunder. Vår visjon er Din trygghet er vårt ansvar. Bedriftens kvalitetsmålsetning er at vi til enhver tid skal produsere gode takstprodukter og levere tjenester som er i tråd med god takseringsskikk samt etiske retningslinjer.

Rapportansvarlig

Bjarne Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarne@mesternord.no
959 25 753

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:
Frittliggende enebolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1969 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1976. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:
Grunnmur virker stabil med tanke på setninger og annet avvik. Boligens drenssystem i fra byggeår, og alder samt registrert innsig av grunnvann i krypkjeller medfører forventet svekkelse av boligens drenssystem. Det må påregnes at boligens drenssystem står for utskifting. Yttertakkonstruksjon avdekkes det lekkasje samt fukt- og råteskader i konstruksjon. Vinduers isolèrglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca. 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden fremover kunne forventes punkteringer. Våtrom avdekkes det hovedsakelig flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk.
Bad/vaskerom elde konstruksjon fra byggeår og våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjon. Badwc elde konstruksjon med svekket fuktsikring. Overvåk tilstanden jevlig og det må påregnes kort gjenværende funksjonstid. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport og eiers egenerklæringsskjema. Egenerklæringsskjema er ikke vedlagt i denne rapport. Manglende egenerklæringsskjema gir mangelfull og begrenset informasjon om boligens historikk.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Yttertak saltaksform plassbygd isolert trekonstruksjon med takstoler og taktroplater. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal. I tillegg tilbygg nordfasade med lukket varmtakkonstruksjon. Yttertak tekket med pappshingel samt takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, samt fasade/kledning har stående bordkledning og liggende kledning i gavl. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdører med malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Nordfasade malt balkongdør i tre med isolerglass. Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk i furu malt utførelse. Utvendig trapp oppført i impregnerte materialer og rekkverk furu malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, parkettlaminat, furugulv og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe med helbeslag over ytttertak. Innvendig i boligen en vedovn samt sotluke/feieluke i krypkjeller. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen finèrdørern profilert utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Overflater og fuktsikring belegg med hulkilløsning. Innvendige veggflater med trepanel, malte plater og våtromsplater i dusjhjørne. Innredning med laminerte skrog og fronter. Sanitærutstyr med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Manuell ventilering av rommet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og malte plater samt taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt og flat terskelløsning mot tilstøtende areal. Rommet har elektriske varmekabler og fall mot sluker er målt til 5mm. Det er plastsluk samt kombinasjon banemembran- og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter samt benkeplaten er av laminat. Det er integrert løsning av komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue oppført med overflater kledd med trepanel samt belegg på gulv. Innredning med benker i furu ubehandlet utførelse. Badstue ovn elektrisk oppvarming.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe, samt avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Oppvarming elektriske varmekabler i gulv vf og kjøkken. Sikringsskap med automatsikringer og åpent fordelingsnett i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Boligens drenssystem er i fra 1977 og oppføringsåret til boligen. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt grunnmurspapp som kapillærbrytende sjikt mot mur under marknivå. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. Utvendig terreng er hovedsakelig flatt. Utvendige avløpsrør er av plast fra 1976 og offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobberrør fra 1976, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er oljetank av ukjent type.

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

Utvendig trapp og verandsa med rekkverkshøyde under 0,90 m. Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Avvik på branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Innvendig dør mellom bolig og garasje oppført uten branndør type B30-dør. Håndslukkerutstyr i boligen eldre enn 10 år.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggemeldt tegninger, men det registreres avvik og endringer utført i ettertid. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Garasje

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

Det foreligger godkjente byggemeldt tegninger, men det registreres avvik og endringer utført i ettertid. Ytterligere undersøkelser anbefales.

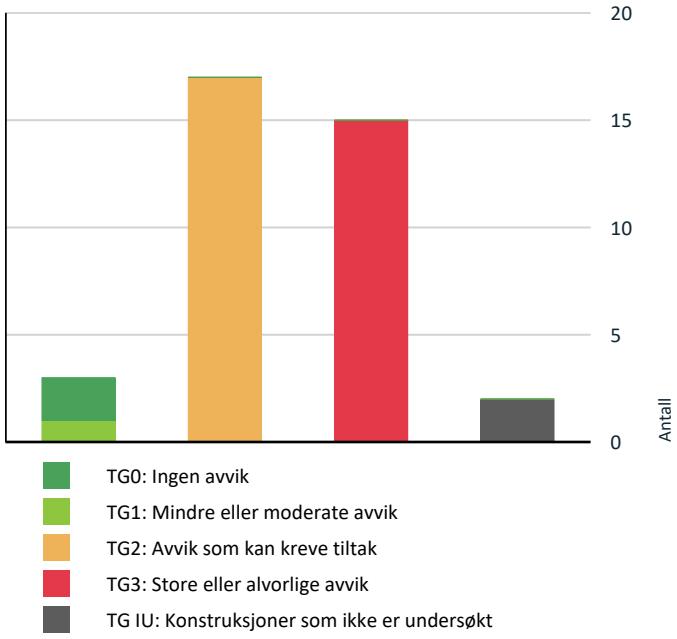
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

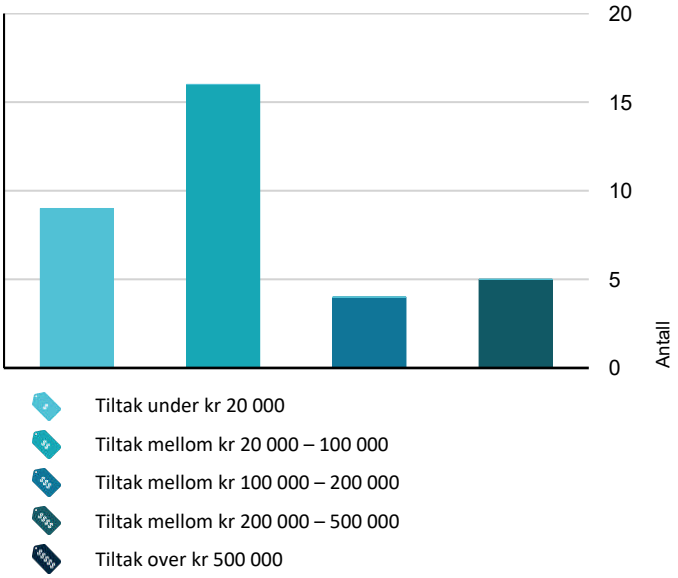
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er i henhold til infoland.no

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Det er ikke utført noen særlige påkostninger på boligen og boligen framstår med høyt slitasjepreg med framtredende skader. Bygningens konstruksjoner har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av boligens konstruksjoner. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tillbygg kjøkken og inngangsparti.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel og yttertak er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av utettheter og lekkasjer i yttertaket. Det er avdekket markant lekkasje i overgang langs gradrennen på sørfasaden, samt lekkasje ved tilbygg på nordfasaden og ved gjennomføring for luftelyre. Deler av taktekkingen er ikke besiktiget på grunn av vinterforhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjennomføres utbedring av lekkasjer i yttertaket, spesielt i overgang langs gradrenne sørfasade, tilbygg nordfasade og ved gjennomføring for luftelyre. Deler av taket er ikke besiktiget grunnet snødekke, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når forholdene tillater det. Konsekvensen av å ikke utbedre lekkasjene er økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler, noe som kan medføre betydelige reparasjonskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Over ingangsparti ufagmessig utførelse med utett yttertak.



Over ingangsparti mose på taktekking.



Sørfasde lekkasje i yttertak i gradrenne.



Nordfasade lekkasje ved gjennomføring for luftelyre.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng, og regnvann ledes ikke bort fra grunnmuren. Manglende taknedløp og utkast kan over tid føre til unødig vannansamling mot muren, noe som belaster konstruksjonene. Takrennen ved sørfasade og inngangsparti har for liten utsparing for avrenning av nedløpsvann. Yttertaket er oppført uten snøfangere over inngangsparti og terrasse, og det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tak med tilstrekkelig fall for snø som kan rase, bør i sin helhet sikres med snøfangere i områder hvor personer ferdes, for å redusere risiko for personskade og skade på eiendom ved snø- og isras. Manglende adkomst til pipe og fravær av snøfangere medfører økt risiko for personskade ved feiing og fare for snø - og isras, noe som kan skade personer, dyr eller eiendom. Det må monteres tilfredsstillende adkomst og plattform for feier. I tillegg må det monteres taknedløp samt utkast på taknedløp hvor dette mangler, for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren og unngå fuktskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Nordvestlig hjørne mangler taknedløp.



Nordøstlig hjørne utkast mangler på taknedløp.



For liten utsparing/-avrenning i takrenne.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, samt fasade/kledning har stående bordkledning og liggende kledning i gavl.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Erfaringsvis bør det påberegnes at fuktsperre og vindsperre har noe svakheter særlig ved gjennomføringer og overganger. Det registreres stengte luftespalter i underkant av kledningen. Dette gir erfaringsmessig opphav til fuktskader på treverk. Utvendig kledning malings-og panelslitasje registrerbar. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av omfattende råte i kledning samt fuktskade i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å skifte ut råteskadet kledning og utbedre fuktskader i veggkonstruksjonen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og redusert bæreevne. Lufting i underkant av kledningen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking og forhindre fremtidige fuktskader. Ytterligere undersøkelser, for eksempel med termografi, bør vurderes for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Det må påregnes økte kostnader knyttet til utskifting av kledning og utbedring av skader, samt risiko for skjulte skader som kan medføre ytterligere utgifter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Stengte luftespalte i underkant kledning.



Vestfasade markant fukt- og råteskade i kledning.



Østfasade råteskadet kledning mot endeved.



Det måles økt fuktkvote i yttervegg.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak oppført som følger: Saltaksform plassbygd isolert trekonstruksjon med takstoler og taktroplater. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal. I tillegg tilbygg nordfasade med lukket varmtakkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Hovedbygg med manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. Tilbygg nordfasade svak konstruksjon med manglende lufting og isolasjon som er montert opp mot taktro uten luftespalte. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av omfattende fukt- og råteskade i takkonstruskjon langs tilbygg nordfasade, ved luftelyre samt langs gradrenner sørfasade. Utvendig registreres det værslitte vindski- og vannbord samt skade- og råteskade i raftkasse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Økt gjennomgående lufting må etableres i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggedetaljblad for å redusere risikoen for videre fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Det må påregnes økte kostnader for utbedring av eksisterende råteskader i konstruksjonen. Konstruksjonen langs tilbygg nordfasade må også utbedres med gjennomgående lufting for å hindre ytterligere skadeutvikling og sikre tilfredsstillende funksjon over tid. På bakgrunn av våre registreringer må det påregnes skjulte skader i konstruksjon lang tilbygg nordfasade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vindskibord værslitt samt fuktskadet vannbord.



Sørefasade fukt- og råteskade i taktro.



Nordfasade fukt- og råteskader i taktro ved luftelyre.



Tilbygg nordfasade omfattende fukt- og råteskade i takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Isolèrglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. Eksisterende vinduer har oppnådd denne funksjonstid. Enkeltvinduer kniper mot karm samt vannbrett ett vindu østfasade ufagmessig utførelse. Vertikal omramming rundt vindu avsluttet uten avstand til underliggende vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Vinduet på kjøkken bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje på karm og beslag, samt redusert levetid for vinduet. På bakgrunn av alder må det i tiden fremover kunne forventes punkteringer i isolerglassene, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og økt risiko for kondens mellom glassene. Den vertikale omramningen må alltid avsluttes i god avstand, minst 6 mm, fra vannbrettbeslaget for å hindre at fukt suges opp i endeveden, da dette kan medføre råteskader og redusert levetid på vinduet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vinduer avdekkes det at omramming er montert ned på beslag.



Vindu østfasade. Vannbrett med fall inn mot karm.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. I tillegg avdekkes det at dørblad kniper mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon, slik at videre slitasje og eventuelle skader på karm og dørblad unngås. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dørene over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Nordfasade malt balkongdør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av høyt slitasjepreg og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Ytterdøren bør renoveres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk i furu malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert grunn fundamentering uten telesikring av fundamentene. Det er også observert aldersrelatert slitasje, og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av råteskader i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Telesikring av fundamentene bør gjennomføres i henhold til SINTEF sine anbefalinger og byggedetaljblad for å unngå setningsskader og videre svikt i konstruksjonen. Råteskadet konstruksjon må skiftes ut, og det bør utføres ny overflatebehandling av trevirke for å hindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens levetid. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere råteskader, redusert bæreevne og potensielle sikkerhetsproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veranda avdekkes råteskadet rekkverk.



Veranda avdekkes råteskadet rekkverk.



Grunn fundamentering.



Mindre setningsskader.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp oppført i impregnerte materialer og rekkverk furu malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrerte fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet trevirke må skiftes ut, og det bør utføres ny overflatebehandling for å beskytte konstruksjonen mot videre skade. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere forvitring, redusert bæreevne og forkortet levetid på trappen, samt potensiell fare for personskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig trapp høyere slitasjepreg samt skade på rekkverk.



Utvendig trapp ,malingsslitt samt fukt- og råteskade avdekkes.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater med elde kvalitet og høy bruksslitasje samt tilstandsgrad satt på bakgrunn av registrerte skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil videre slitasje og skader kunne forverres, noe som kan føre til redusert bokomfort og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendig gulv skader registrert.



Fuktskader i vindfang.



Fuktskader i tilbygg nordfasade.



Fuktskader på kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad satt på bakgrunnav avvik i forhold til lokal planhet og helningsavvik. Måleavvik overstiger retningsgivende toleranser i henhold til NS3600.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avretting av gulv men ingen umiddelbaret enkeltstående tiltak for dette avviket. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med helbeslag over ytttertak. Innvendig i boligen en vedovn samt sotluke/feieluke i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe eller trekkforhold er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige sprekker i pipe over yttertak samt skade på pipebeslag.
Ildfast plate foran ovn for fast brensel har for kort utstikk fra ovnen (minimum 30 cm kreves). Det er avdekket skade på ovn for fast brensel.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Pipe eller trekkforhold er ikke kontrollert. Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing. Det må monteres ildfast plate foran ovn for fast brensel med tilstrekkelig utstikk (minimum 30 cm). Det anbefales ytterligere kontroll av pipe og bruddskader av lokalt branntilsyn før pipe tas i bruk. Manglende utbedring kan medføre økt risiko for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade på pipebeslag.



Brudd i pipe.



Ildfast plate med for kort avstand foran ildsted.



Skade på glass ovn fast brensel.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tilstandsrapport

Det registreres at fuktsperre mangler på grunn. Krypkjeller er ikke tilstrekkelig ventilert i henhold til Sintef`s byggedetaljblad 521.203. Deler av kryprom uten adkomst/-og inspeksjonsmulighet anses ririkokonstruksjon fordi lufting og tilsyn er viktig for å registrere skadeutvikling fra fuktig miljø. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av fukt- og råteskader i svill samt at det måles høy fuktkvote i svill og stubbgulvkonstruksjon. I tillegg er stubbloftshimling bygget opp med plane eternittplate. Eternittplater inneholder asbest og dette er miljøbelastet avfall ved eventuell utskifting. Grunn i krypkjeller med fuktig humus som medfører til høyere relativ luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Skadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Fuktsperre på grunn må etableres, og ventileringen må forbedres med tilstrekkelig antall ventiler i henhold til Sintef Byggdetaljblad 521.203 for å redusere risikoen for videre fukt- og råteskader. Det må påregnes økte kostnader for utbedring av råteskader langs svill, og det er sannsynlig at det finnes skjulte skader i konstruksjonen som følge av utilstrekkelig inspeksjonsmulighet. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke til arealer uten tilkomst for å muliggjøre jevnlig tilsyn og avdekke eventuelle skjulte skader. Ved eventuell utskifting av stubbloftshimling må det tas hensyn til at eternittplater inneholder asbest, som krever forsvarlig håndtering og avfallshåndtering som miljøfarlig avfall.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Manglende fuktsperre på grunn.



Plane eternittplater i stubbgulv.



Fukt- og råteskade i svill.



Markant fukt- og råteskade i svill.

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdørern profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Innvendige dører hovedsakelig elde kvalitet og med høyere slitasjepreg. Enkeltdører kniper mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Lokal utbedring eller utskifting av skadede dører bør påregnes for å sikre funksjonalitet og estetikk. Dører som kniper mot karm kan føre til økt slitasje og redusert brukervennlighet, og bør justeres for å unngå ytterligere skade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Høyere slitasjepreg.



Høyere slitasjepreg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Overflater og fuktsikring belegg med hulkilløsning. Innvendige veggflater med trepanel, malte plater og våtromsplater i dusjhjørne. Innredning med laminerte skrog og fronter. Sanitærutstyr med servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Manuell ventilering av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad satt etter standardens krav til våtrom oppført før 1997. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av høyt slitasjepreg og utsatt vedlikehold over tid. I tillegg avdekkes det fuktskader i dusjhjørne samt utettheter rundt rørgjennomføring i gulv. Gulv hovedsakelig flatt gulv uten tilstrekklig fall mot gulvsluk.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjon. Fuktskader i dusjhjørnet og utettheter rundt rørgjennomføringer må utbedres for å hindre videre fuktskader og potensiell skade på tilstøtende konstruksjoner. Manglende fall mot sluk øker risikoen for vannansamling og lekkasjer. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bad med høyt slitasjepreg.



Fuktskader i dusjhjørne



Utettheter rundt rørgjennomføring i gulv.



Flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot gulvsluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater samt taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

I våtsonen er det avdekket sprekker i flisfuger samt bompuss og løse veggfliser. I tillegg er det registrert brudd i fliser og fuger i omrammingen rundt badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Flisfuger med sprekker og fliser med bom eller løse fliser bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Brudd i fliser og fuger rundt badekar må også utbedres for å redusere risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for å vurdere eventuell videre utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sprikker i flisfuger samt bompuss- og løse veggfliser.



Ukjent fuktsikring bak veggflis.



Skade i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og flat terskelløsning mot tilstøtende areal. Rommet har elektriske varmekabler og fall mot sluker er målt til 5mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Krav til fall mot gulvsluker er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt. Det avdekkes ikke tilstrekkelig nivåforskjell mellom gulvsluk og nivå på fuktsikring ved dørterskel. I dusjhjørne er det montert gulvfliser på underliggende belegg/banemembran. Erfaringsvis kan gulvfliser med påstøp på underliggende banemembran ha svakere vedheft til underlag, og av den grunn kan bompuss lettere oppstå. Det registreres brudd i gulvfliser samt sprikk i flisfuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

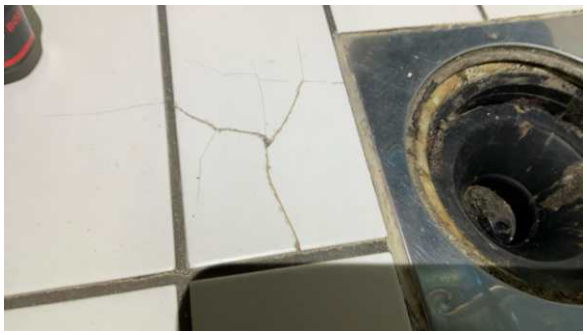
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

På grunn av tilnærmet flatt gulv, vil eventuell overflatevann på gulv kunne bli stående og ikke renne til sluk.Vær oppmerksom på at eventuelt overflatevann på gulv kan trenge ut mot tilstøtende areal. Det må etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utbedres høydeforskjell mellom sluk og terskel for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og ikke blir stående på gulvet eller renner ut mot tilstøtende arealer. Brudd i gulvfliser og sprekker i flisfuger bør utbedres for å hindre vanninntrengning til underliggende konstruksjon, som kan føre til fuktskader. Bom i fliser bør utbedres for å sikre god vedheft og redusere risiko for ytterligere skader på gulvfliser og membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Brudd i gulvfliser.



Svakt fall mot gulvsluk.



Kalkutfelling og misfarging under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk samt kombinasjon banemembran- og smøremembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

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

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

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

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder samt manglende dokumentasjon på fuktsikring av våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På bakgrunn av alder på fuktsikring og sluk må det påregnes kort gjenværende funksjonstid. Det anbefales installasjon av tett dusjkabinett for å unngå vannsøl direkte på overflatene. Overvåk tilstanden jevnlig. På grunn av alder og utførelse anses det som sannsynlig at våtrommet ikke tåler økt fuktpåkjenning, noe som kan medføre fuktvandring og skader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gulvsluk i dusjhjørne.



Svekket fuktsikring rundt rørgjennomføring i gulv.



Gulsvluk inn under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring avdekkes det mangler drensåpning/-siklemikk i underkant av veggmontert cisterne. Veggmontert cisterne registreres det lekkasje samt svak avrenning fra servant. Tilstandsgrad er øvrig satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, samt utbedre svak avrenning fra servant. Manglende lekkasjevarsling kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen, og svak avrenning kan medføre redusert funksjon og økt risiko for vannskader over tid. På bakgrunn av alder kan skader eller driftsstans plutselig oppstå, noe som øker risikoen for uforutsette utgifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Svak avrenning fra servant.



Lekkasje fra Cisterne.



Det mangler drensåpning/-siklemikk i underkant av veggmontert cisterne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

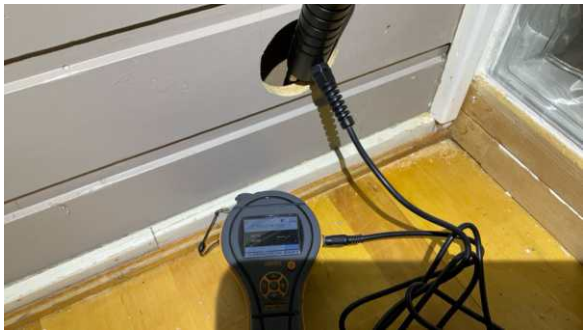
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i spisestue.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter samt benkeplaten er av laminat. Det er integrert løsning av komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

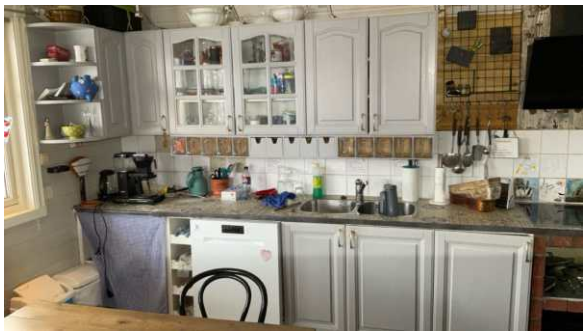
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av betydelig slitasje på kjøkkeninnredningen, samt skade på kjøkkengulvet foran oppvaskmaskin og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet kjøkkeninnredning og gulv for å hindre videre forringelse og mulig utvikling av fuktskader.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon, økt risiko for ytterligere skader og potensielt kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Elde modernitet og høyere slitasjepreg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badstue oppført med overflater kledd med trepanel samt belegg på gulv. Innredning med benker i furu ubehandlet utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjonsoppbyggingen av badstuen, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden. I tillegg gir alder økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og fremskaffes dokumentasjon på konstruksjonsoppbyggingen av badstuen. Manglende dokumentasjon og økt alder medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstue ovn elektrisk oppvarming.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Trykkførende vannrør hovedsakelig i fra byggeår. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder på anlegget. I tillegg avdekkes det at trykkførende vannrør i oppvaskbenk kjøkken, inn under innredning på bad og bak badekar ikke er tilstrekkelig klamret i henhold til rørhåndboken. Bak bak bakdekar avdekkes det irr på vannrør samt brudd på transportrør fra veggmontert cisterne.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Trykkførende vannrør bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og tilstrekkelig klamring, samt utbedre irrdannelser og brudd på transportrør. Manglende utbedring kan føre til lekkasjer, vannskader og redusert levetid på anlegget, samt økt risiko for plutselige skader grunnet anleggets alder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Trykkførende vannrør i oppvaskbenk kjøkken er ikke tilstrekkelig klamret.



Trykkførende vannrør inn under baderomsinnredning er ikke tilstrekkelig klamret.



Trykkførende vannrør inn under badekar er ikke tilstrekkelig klamret.



Brudd på transportrør fra veggmontert cisterne.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i fra byggeår og med redusert gjennværende funksjonstid. Det er ikke registrert stakeluke og stakemuligheter på anlegget. I tillegg anføres det svak oppheng- klamring av avløpsrør i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det må etableres stakeluke på avløpsrør i krypkjeller, og avløpsrør må sikres med korrekt oppheng og klamring i henhold til gjeldende standarder. Svak oppheng og manglende stakemulighet kan føre til utglidning, rørbrudd og lekkasje i krypkjeller, noe som kan gi fuktskader og økte vedlikeholdskostnader. Alder på avløpsrør med redusert gjenværende funksjonstid medfører økt risiko for plutselige lekkasjer og behov for utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Svak oppheng/-klamring av avløpsrør i krypkjeller.



Svak oppheng/-klamring av avløpsrør i krypkjeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eldre ventilasjonsmåte som ikke tilfredstiller dagens krav til ventilasjon og utskifting av luft. På bakgrunn av alder må det påregnes at ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket. Avlufting fra avløp er kun ført til kaldloft utengjennomføring i yttertak til det fri. I tillegg uisolert ventialsjonskanal fra kjøkkenventilator. Over yttertak avdekkes det skade på beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nye ventiler eller ventilnettinger bør monteres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for dårlig inneklima. På kaldloft må uisolert ventilasjonskanal isoleres for å hindre kondens og påfølgende fuktskader. Avlufting fra avløp bør føres over yttertak, eventuelt ved montering av durgoventil, for å unngå luktproblemer og risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det må i tillegg påregnes utbedring av beslag over yttertak. Manglende utbedring vil kunne medføre til inndrev av fukt på kalkdloft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade på ventilasjonsbeslag over yttertak.



Avlufting fra avløp ført til kaldloft.



Uisolert ventilasjonskanal på kaldloft.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder samt fukt- og lekkasjesikring ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. På grunn av tankens alder bør det også vurderes utskifting, da eldre varmtvannsberedere har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming elektriske varmekabler i gulv vf og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke samsvarserklæring for elektriske varmekabler. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. På kjøkken ansees det som sannsynlig at varmekabler har redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes samsvarserklæring for de elektriske varmekablene for å dokumentere at installasjonen er utført forskriftsmessig. Ytterligere kontroll av kyndig kompetanse bør gjennomføres for å vurdere tilstand og funksjon, spesielt på kjøkkenet hvor det antas redusert effekt. Manglende dokumentasjon og redusert effekt medfører økt risiko for feil, nedsatt funksjon og eventuelle sikkerhetsutfordringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og åpent fordelingsnett i boligen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Montert nytt sikringsskap med automatsikringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.

Generell kommentar

Ytterligere kontroll og utbedring av avvik med innfesting av kabelføringer som ikke er klamret.



Sikringsskap med automatsikriger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligens drenssystem er i fra 1977 og oppføringsåret til boligen. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt grunnmurspapp som kapillærbrytende sjikt mot mur under marknivå.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av observasjoner under befaring. Det registreres innsig av grunnvann i krypkjeller og boligens drensfunksjon har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og fuktsikring rundt boligen for å hindre videre innsig av grunnvann i krypkjeller. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innsig av grunnvann i krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mur- og pusskader avdekket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring av mur- og pusskader bør utføres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og frostsprengning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På grunn av vinterforhold er støttemurer ikke besiktiget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Det bør gjennomføres ny befaring av forstøtningsmurene når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring.
Konsekvensen av manglende vurdering er at skader eller svekkelser på murene kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for setningsskader eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Utvendig terreng er hovedsakelig flatt.

Tilstandsrapport

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

På grunn av vinterforhold er utvendig terreng ikke besiktiget.

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget når snøen er borte, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre risiko for feil fallforhold og økt fuktbelastning mot bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1976 og offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobberrør fra 1976, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder. På bakgrunn av alder må det kunne påberegnes redusert gjenværende funksjonstid.

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

Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger som en del av langsiktig vedlikehold, da redusert gjenværende funksjonstid øker risikoen for lekkasjer, brudd og driftsavbrudd.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Opplysninger om tank ikke framlagt.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
• Oljetank må påregnes sanert.

Stortinget har innført forbud mot fyring med fossil olje innen 2020. Som eier er du ansvarlig for å forhindre forurensning og følge den aktuelle kommunes lokale forskrift for nedgravde tanker. Dersom din hjemkommune ikke har vedtatt noen lokal forskrift, gjelder i stedet forurensningsloven § 7.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oljetank av ukjent type.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig trapp og verandsa med rekkverkshøyde under 0,90 m. Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Avvik på branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Innvendig dør mellom bolig og garasje oppført uten branndør type B30-dør. Håndslukkerutstyr i boligen eldre enn 10 år.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8. Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Det bør gjennomføres tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og åpninger i henhold til dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker. Radonmålinger bør utføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å redusere helserisiko for beboere. Branncelleinndeling og dør mellom bolig og garasje bør oppgraderes til å tilfredsstille gjeldende krav, for å hindre spredning av brann og røyk. Eldre håndslukkerutstyr bør byttes ut med godkjent utstyr, for å sikre tilstrekkelig brannvern.



Innvendig dør mellom garasje og bolig manglende B30-dør.



Rekkverk utvendig trapp- og terrasse med for lav høyde.



Brannslukningsutstyr elde montasje.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lager og 2.stk biloppstillingsplasser.

Byggeår
1980

Kommentar
Dato byggetegning

Standard
Bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard tilpasset formålet.

Vedlikehold
Garasje enkel standard tilpasset formålet og ingen særlige påkostninger utført foruten generelt vedlikehold. Garasje framstår med høyt slitasjepreg med framtredende skader.

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført som tilbygg til boligen. Primære bærende konstruksjoner med betongavrettet puss på grunn, samt ringmur i plasstøpt betong. Yttervegger over grunnmur i uisolert bindingsverkskonstruksjon. Yttertak saltaksform plassbygd trekonstruksjon med taktrobord. Yttertak tekket med pappshingel samt takavrenning og nedløp i stål. Vinduer med furu karmer samt kombinasjon isolerglass og enkelglass vindu. I front alu.leddport med elektriske portåpnere. Innvendig dør til bod og gjennomgang til bolig i glatt finer malt utførelse.

På grunn av oppstablet løsere er garasje ikke tilstrekkelig besiktiget. Betonggulv avdekkes det brudd- samt mur- og pusskader. Yttertak med markant belastningsskader og konstruksjon er underdimensjonert. Innvendig i garasje avdekkes det fuktsjolder i taktro. Utvendig kledning markant omfang av fukt- og råteskader. Skade- og heng på takrenner samt manglende taknedløp. Det må påregnes større kostnader for utbedring av avvik i garasje samt reparasjon av garasjeporter og portåpnere.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygg garasje.

Uthus



Anvendelse
Lagerformål

Byggeår
1990

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygningen er oppført med enkel standard tilpasset formålet.

Vedlikehold
Det er ikke utført noen særlige påkostninger og uthus framstår med høyt slitasjepreg med framtredende skader.

Beskrivelse
Uthus oppført i prefabrikkert konstruksjon og enkel standard med laftet plank. Ytterak saltaksform plassbygget trekonstruksjon uten tekking. Uthus er ikke besiktiget innvendig på grunn av stengt adkomst som følge av vinterforhold. Ytterligere undersøkelse anbefales. Utvendig avdekkes det høyt slitasjepreg og framtredende fukt- og råteskade. Det må påregnes kostnader for utbedring av skader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

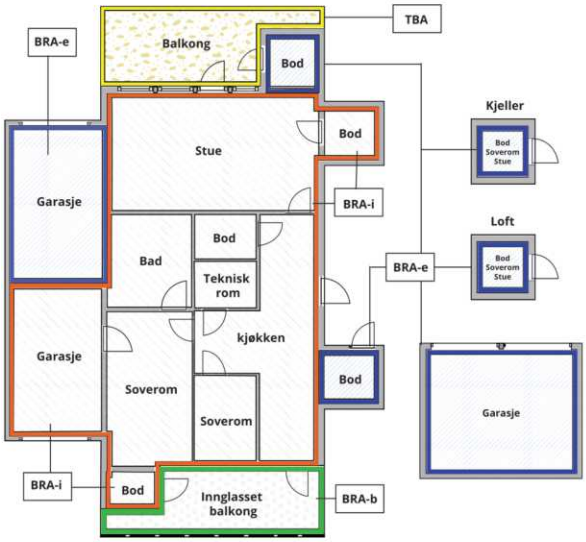
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	160			160	38
SUM	**160**				**38**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, bad, gang, badstue, vindfang 2, bod		

Kommentar

Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023. Oppmåling av veranda- og terrasser må ansees som omtrentlig og skjønnsmessig areal. Dette på bakgrunn av at konstruksjon kan være vanskelig å måle opp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldt tegninger, men det registreres avvik og endringer utført i ettertid. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, garasje 2	

Kommentar

Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldt tegninger, men det registreres avvik og endringer utført i ettertid. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	8
Garasje	0	46
Uthus	0	6

Kommentar

Enebolig	Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.
Garasje	Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.
Uthus	Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Bjarne Hansen	Takstingeniør
	Hege Mathisen	Kunde
	Ann kristin Giæver Mathisen	Kunde
	Espen Antonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	21	474		0	825.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Nordlysveien 28

Hjemmelshaver

Hjemmel til grunn: Hammerfest kommune 1/1.
Hjemmel til fester: Giæver Alfhild 1/1.

Kommentar

Festeopplysninger i henhold til festekontrakt. Størrelse på årlig festeavgift ansees ikke å ha særlig betydning for verdifastsettelse av eksisterende eiendom.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Prærien og består av en enebolig med dobbelgarasje. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig, og det er nærhet til populære tur-/friluftsområder. I tillegg er det nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg samt ski- og alpinanlegg. Eiendommen ligger ca. 5 km fra Hammerfest sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i tillegg i et område regulert til sikringssone. Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Om tomten

Eiendommen er inngjerdet og opparbeidet med plen og beplantning. På grunn av snøforhold er eiendommen ikke tilstrekkelig besiktiget. I følge situasjonskart registreres det at deler av eiendommens bygninger er bebygget utenfor eiendommens tomtegrenser. Det forutsettes at ny grensegang kan gjennomføres, og med utvidelse av eiendommens tomtegrenser.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnbokutskriften er det bestemmelser i følge skjøte. Dette er ikke undersøkt videre og det tas derfor forbehold om at dette ikke har noen betydning for prisansettelsen.

Kommuneplan

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, 2014-2025. Planen er vedtatt 19.06.2014.

Konsesjonsplikt

Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med en enebolig og en dobbelgarasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.03.2026	Signert dato egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	8	Ja
Norges Eiendommer	15.03.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	15.03.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja
Eiendomsverdi.no	15.03.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	4	Ja
Festekontrakt	25.04.1976	Tinglyst dato.	Gjennomgått	2	Nei
Målebrev	11.11.1979	Dato kart- og delingsforretning.	Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	22.03.2026	Grunnbok sist oppdatert dato.	Gjennomgått	3	Ja
Byggetillatelse	29.06.1987	Dato byggemelding.	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse	12.07.1988	Dato byggemelding.	Ikke gjennomgått	1	Nei
Tegninger	09.12.1975	Dato korr tegningsgrunnlag.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	25.03.2026	
3	25.03.2026	
4	25.03.2026	
5	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QQ7981

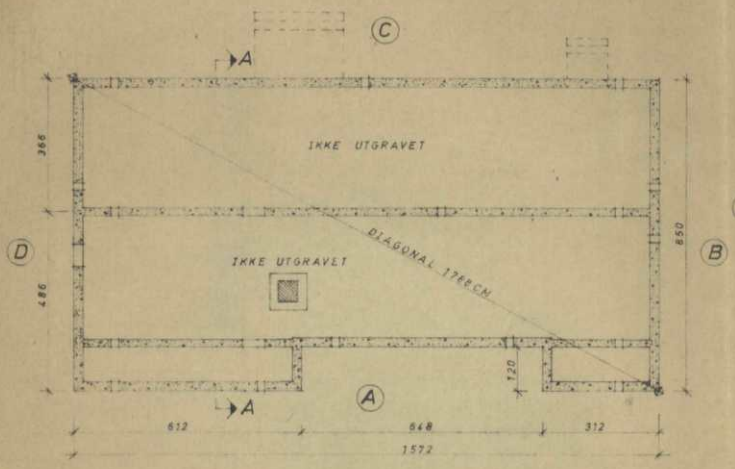
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

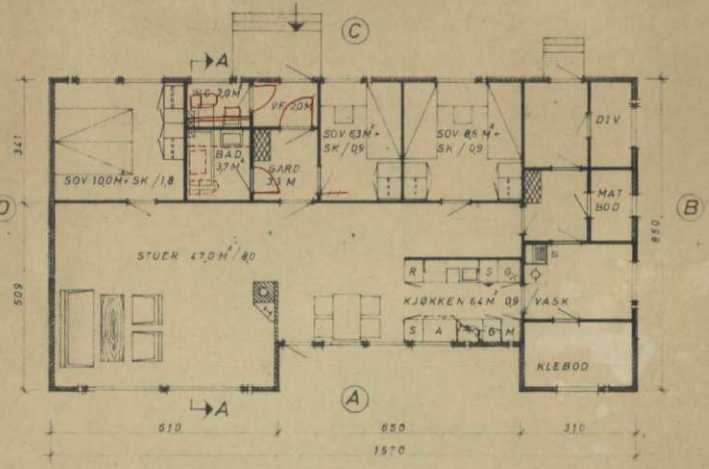
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

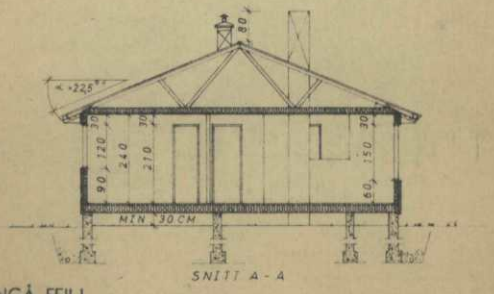
Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

1







Jnr. 9/76

19/1-76

19/1-76

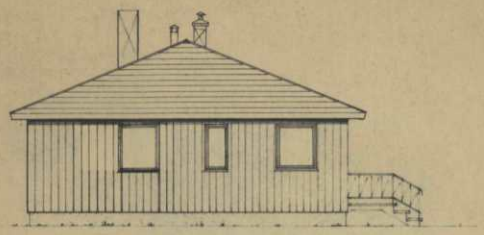
OBS! UNNGÅ FEIL!
Alt arbeid skal utføres
i h.h. til arbeidstegn.
i mål 1 : 50

BYGGHERRE: HARALD MATHISEN HAMMERFEST

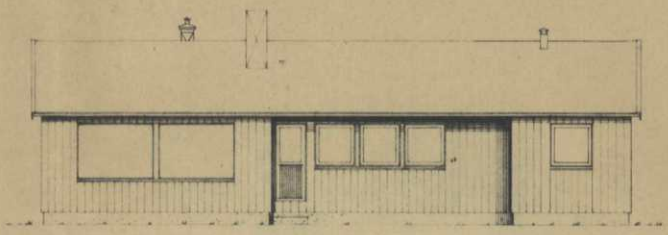
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.

NORDKALOTT-HUS
TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030

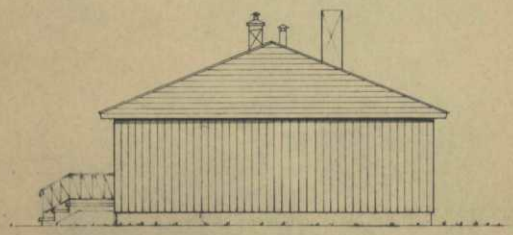
Type 155-B
Boligtl. 95 m²
Mål 1 : 100
ARK. TEKN. NR. 2.1
Tegnet GANGVIK 1-76
Korr. 1-12-75 JJ
9-12-75 DS



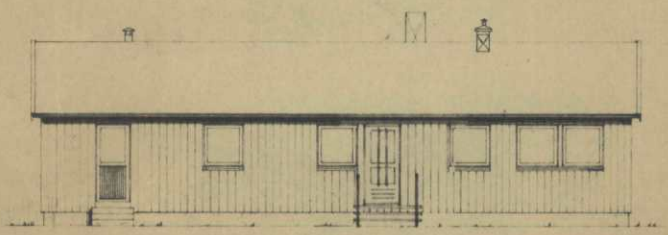
FASADE (B) MOT



FASADE (A) MOT



FASADE (D) MOT



FASADE (C) MOT

BYGGHERRE HARALD MATHISEN HAMMERFEST

Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.



NORDKALOTT-HUS

TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030

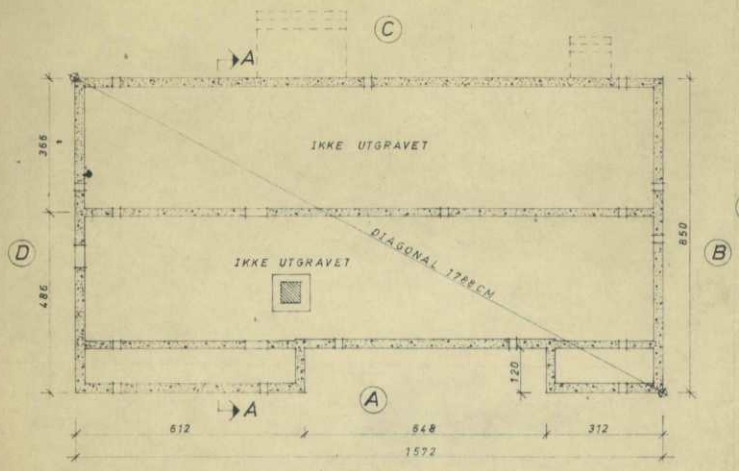
Type 155-B

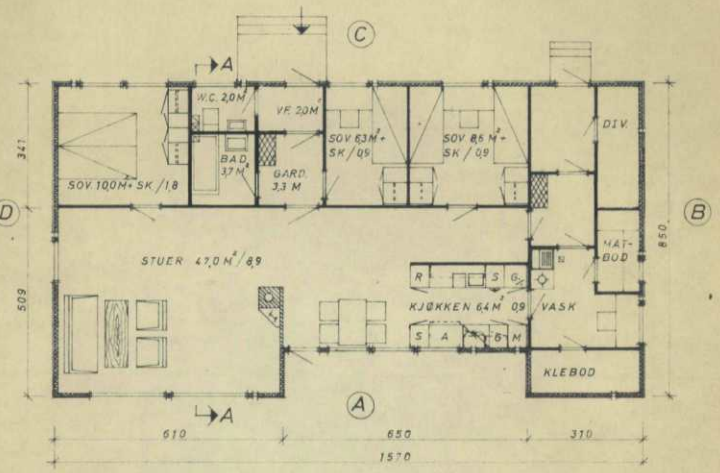
Mål. 1 : 100

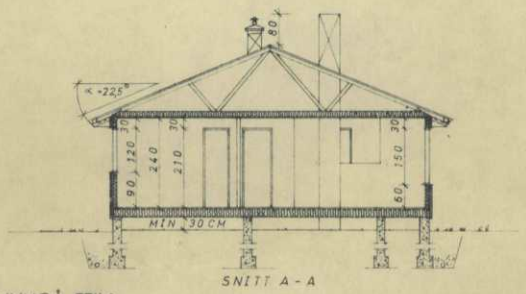
Boligfl. 95 m2

Tegn. 16-1-70 GANGVIK
Korr 1-12-75 JL
9-12-75 BS

1







SNITT A - A

OBS! UNNGÅ FEIL!

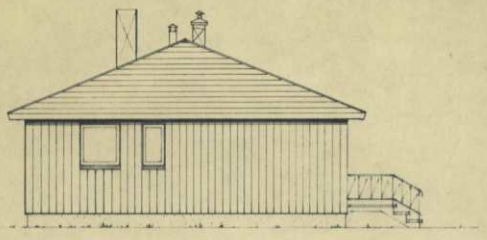
Alt arbeid skal utføres
i h.h. til arbeidstegn.
i mål 1 : 50

BYGGHERRE: Harald Mathisen, Mulingen 40, Hammerfest

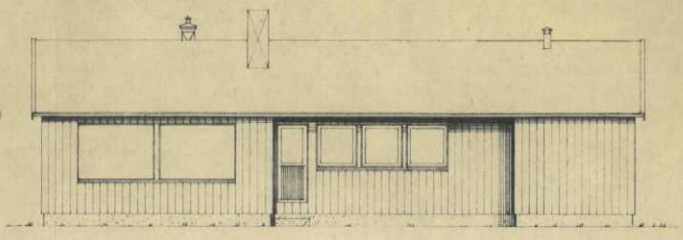
Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5 - 1961.

NORDKALOTT-HUS
TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030

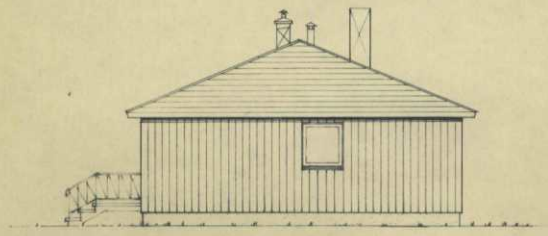
Type 155-B
Boligfl. 93 m²
Mål 1 : 100
ARKITEKT MNAL
Tegn. H. GANGVIK 16-3-75
Korr. 23-4-75



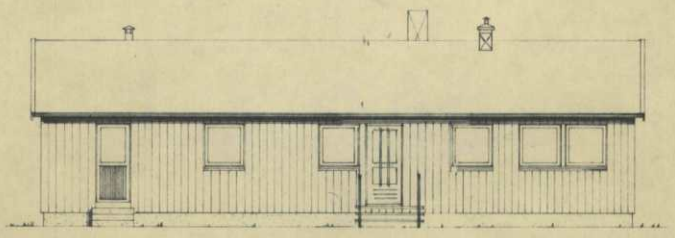
FASADE (B) MOT



FASADE (A) MOT



FASADE (D) MOT



FASADE (C) MOT

BYGGHERRE Harald Mathisen, Myklingen 40, Hammerfest

Tegningen kan ikke brukes uten vår tillatelse - jfr. lov av 12/5-1961.

NORDKALOTT-HUS

TROMSØ BYGGSENTER OG BOLIGINDUSTRI A/S
TROMSØ - TLF. 81030

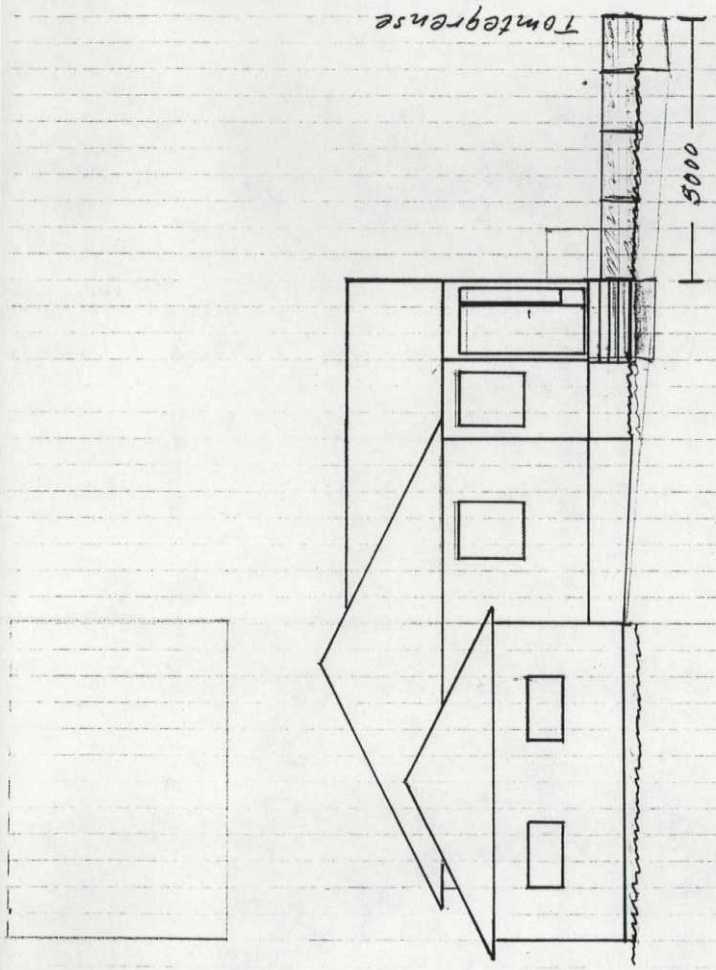
Type 155-B

Mål. 1 : 100

Boligfl. 93 m2

Tegn. 16-1-70 GANGVIK

Korr. 23-4-75



Fra vest

J.nr. 59/87
Godkjent av
~~Hammerfest bygningsråd~~
Bygningssjefen
den 29/6 1987
~~uten~~/med forbehold.
Hammerfest den 29/6-87
Bygningssjef

Fra syd

6000
8000
15700
6500
3000
V
S
N
Ø

HAMMERFEST KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

J.nr.: 313/87
Ark nr.: 5030

Deres ref.: Vår ref.: TIE/tse

9601 HAMMERFEST, 29. juni 1987
Postboks 105

Harald Mathisen
Nordlysveien 28
9600 Hammerfest

VEDR. BYGGEMELDING AV 17.6.87.

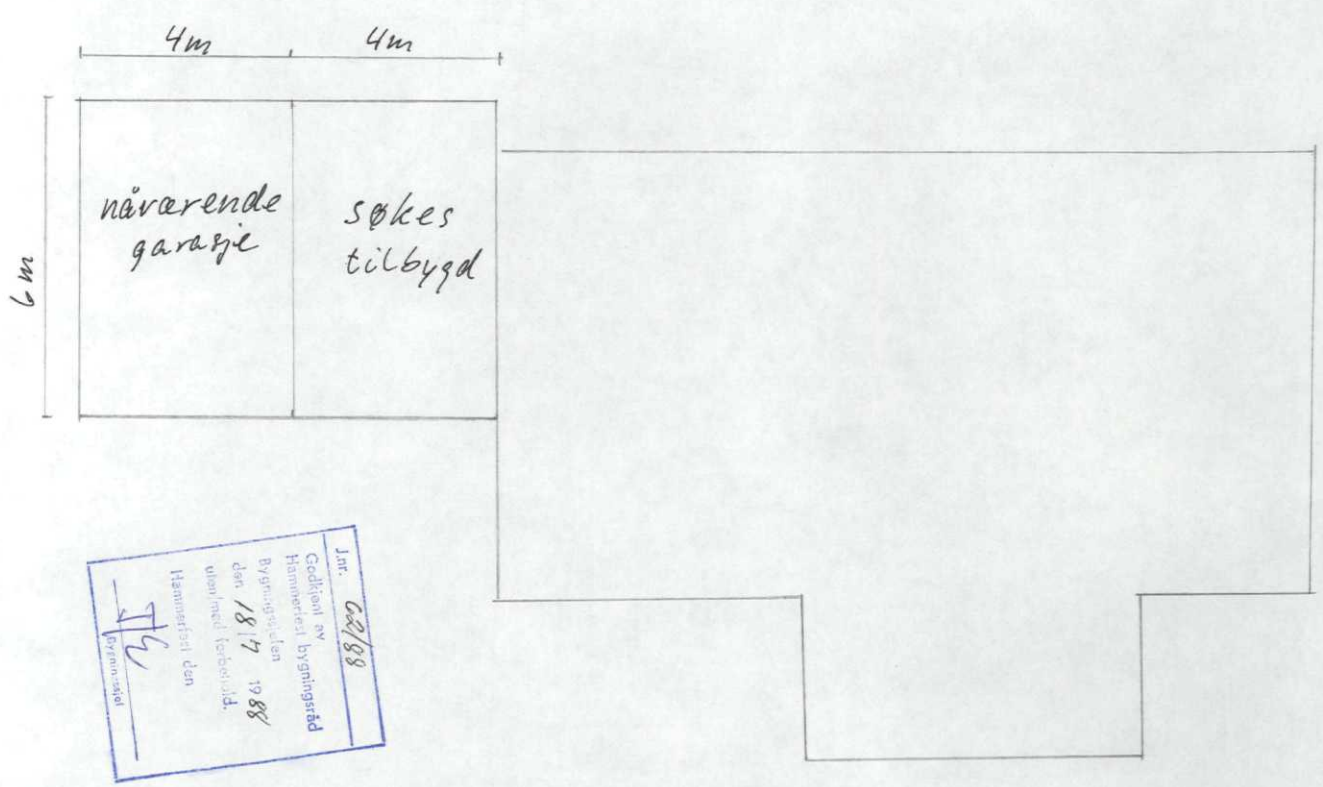
Jeg viser til ovennevnte hvor De søker om å få bygge nytt inngangsparti og kjøkken på tilsammen ca. 26 m2 på Deres bolig i Nordlysveien 28.

Nabovarsel er innhentet, ingen protester.

De gis med dette byggetillatelse for omsøkte tilbygg på 26 m2 på følgende vilkår:
- Ansvarshavende må godkjennes før arbeidet tar til.

Tor-Ivar Eriksen
konst.bygningssjef

Kopi: Bygningsrådets formann
Bygningsrådet
Bygningskontrolløren



J.nr. GD/88

Godkjent av Hammerfest bygningsråd

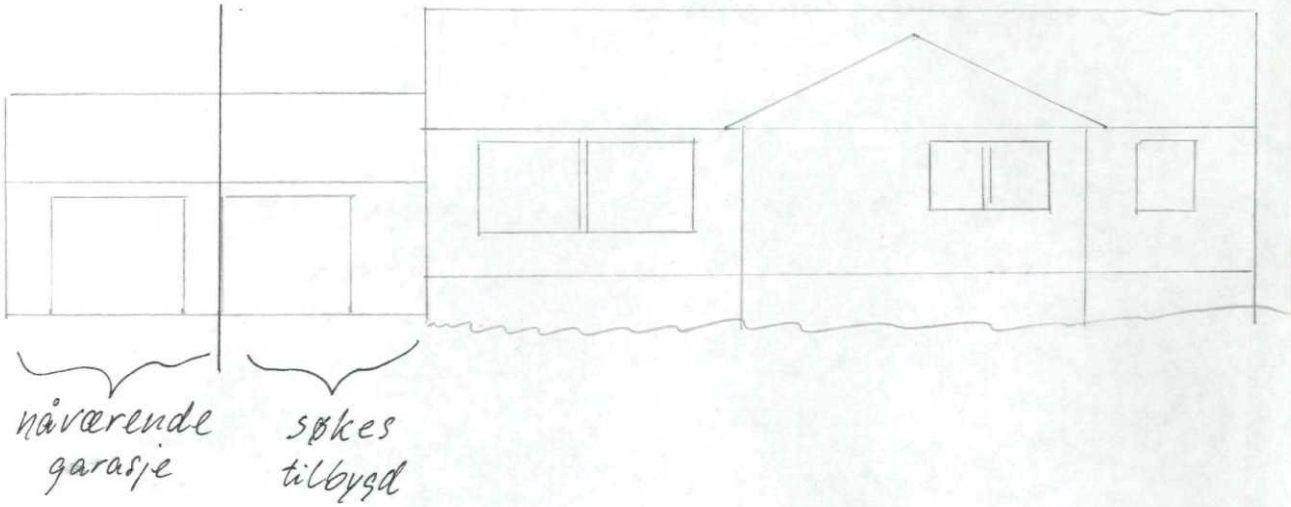
Byggingsgulen

den 18/7 1988

uten/med forbehold.

Hammerfest den

Byggmnsjef



J.nr. 0282/88
Godkjent av Hammerfest bygningsråd
Byggingsgleten
den 18/4 1988
uten/med forbehold.
Hammerfest den
Byggingssjef

HAMMERFEST KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

J.nr.: 303/88

Ark nr.:

Deres ref.: Vår ref.: TIE/mro 9601 HAMMERFEST, 12.07.1988
Postboks 105

Harald Mathisen
Nordlysvn. 28

9600 HAMMERFEST

BYGGEMELDING FOR GARASJE

Jeg viser til overnevnte.

Ingen av naboene har protestert.

Byggemelding for oppføring av garasje, på 22 m^2, på Nordlysveien 28, godkjennes.

Tor-Ivar Eriksen
konst. bygningssjef

Kopi: Bygningsrådets leder
Bygningsrådet
Byggekontrolløren

74/77
5030

AB/EOS/to 24. februar 1977

Harald Mathisen
Nordlysvegen 28
9600 Hammerfest

INNFLYTTINGSTILLATELSE - NORDLYSVEGEN NR. 28.

Innflyttingstillatelse gis i hht. bygningslovens § 99 pkt. 2-3, på betingelse av at brannstyrets og helserådets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest:

1. Manglende ventilhetter i sokkel monteres og der monteres inspeksjonsluke i utsparing, samt at hele sokkelen pusses (evt. slammes) ferdig.
2. Resterende tilfylling og planering rundt hele huset utføres.
3. Evt. balkong foran huset og utgang fra stue må utføres på pillarer og av trykkimpregnerte materialer i bjelker og dekke.
4. Trappeplatter foran innganger på baksiden anordnes.
5. Manglende eikelister for dører etc. utføres.
6. Rest maling, belegg, innredning og manglende ventiler i boder, vaskerom etc. gjøres ferdig.
7. Alle avtrekk fra våtrom, bad, wc og vaskerom skal føres opp på loft og tildde monterte takhatter. WC i egen kanal.
8. Evt. bygging av garasje må anmeldes særskilt og være godkjent før byggestart.

Albert Brox
avd.ing.

Erl.O.Sætereng
bygn.kontr.

Gjenpart: Ric. Bjørn A/S, Tromsø.
Husbankens Avd.kontor, her.
Brannmesteren, her.
Helserådet, her.

12 127
ORIGINAL

HAMMERFEST KOMMUNE

MÅLEBREV OVER

Dagbok nr. 285 1980
Hammerfest sorenskriverembete

NORDLYSVEGEN NR. 28

matr. nr. 2457

Mandag den 12. november 1979 ble avholdt kart- og delingsforretning over Nordlysvegen nr. 28

Forretning er rekvirert av Hammerfest kommune
som har hjemmel til eiendommen.
Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av kartvitne
Frank Johansen

Ved forretningen møtte: For Hammerfest kommune, rådmannen.

Beskrivelse av grensene henvises til kartet.

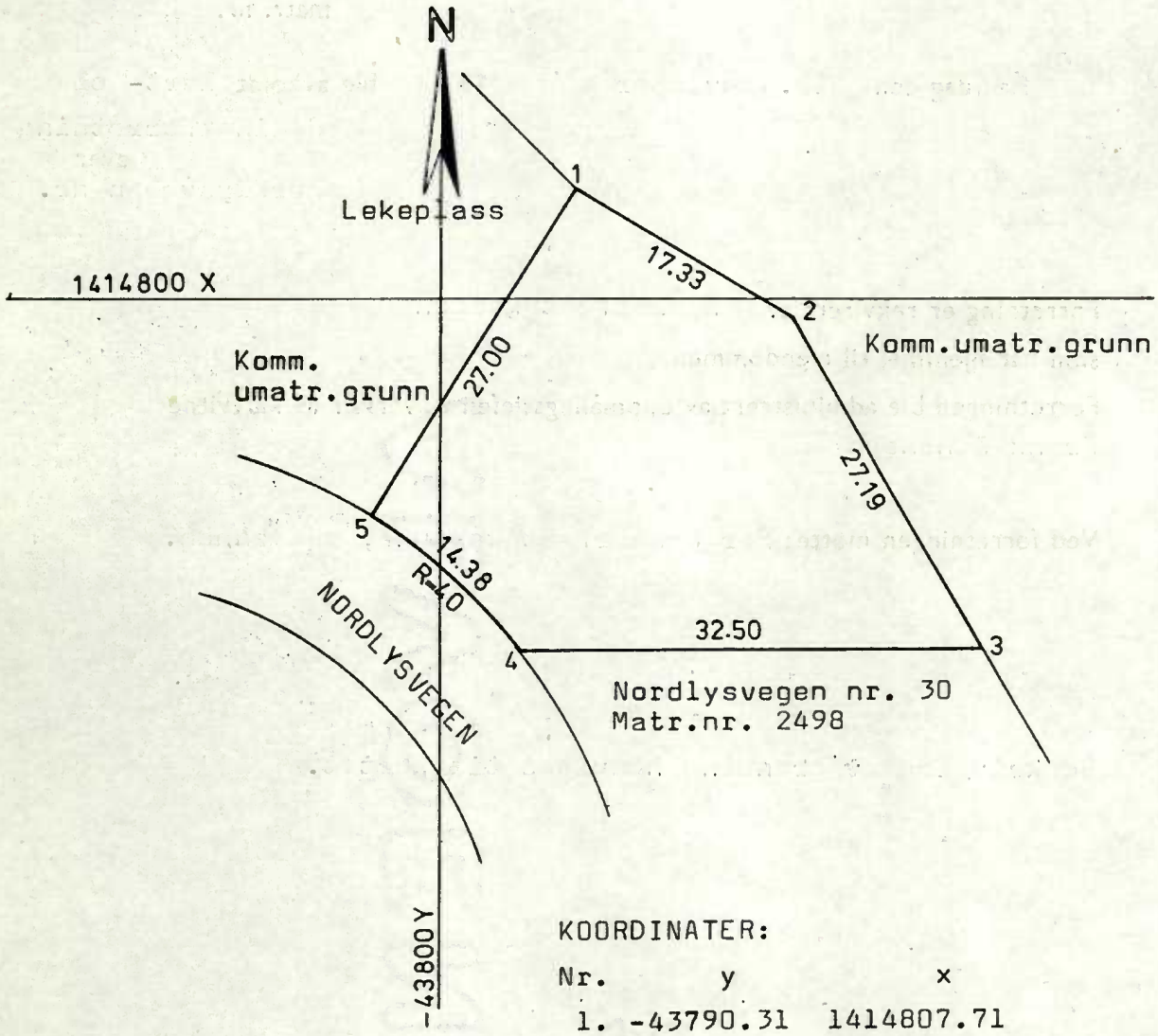
Albert Brox
Oppmålingssjef

Frank Johansen
Kartvitne

Målebrevskart over Nordlysvegen nr. 28 matr. nr. 2457

Målestokk 1 : 500

Eiendommens areal er 826 m², som er utskilt fra: Komm.umatr.grunn



KOORDINATER:

Nr.	y	x
1.	-43790.31	1414807.71
2.	- 775.37	798.92
3.	- 761.76	775.38
4.	- 794.26	775.38
5.	- 804.87	784.97

Før tinglysningen kr. 40,-
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 285 den 22/1 1980
Ført inn i grunnboken / personregisteret
Hefteler anmerket mot kr.
Anmerket:

Nordlysveien 28 i Hammerfest.
Matr.nr.2457

HAMMERFEST SORENSKRIVEREMBETE

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og Harald Mathisen

er blitt enige om følgende festekontrakt:

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

en tomt Nordlysvegen nr. 28 med areal ca. 700 m².

Betingelsene er:

1. Tomten overlates i den stand den befinner seg.
2. Innfestingsavgift kr. 11.000,- samt grunnleie kr. 0,30 pr. m² for året. Innfestingsavgiften betales ukrevet samtidig med at denne kontrakt undertegnes, og grunnleien betales ukrevet til kommunekassereren med en halvdel innen hvert års 1. mai og 1. oktober.
   første gang den 1. okt. 1976
3. For innfestingsavgiften og grunnleien har kommunen 1. prioritets panterett i festeretten og i de hus som er eller måtte bli ført opp på tomten. Kommunens panterett står likevel tilbake for lån av statslåneinnretning.
4. Festeren betaler skatter og andre avgifter som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne. Likevel skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
5. Tomten skal brukes til boligformål.
   Hvis tomten ikke er tatt i bruk til dette formål innen 1 ett år fra dato, kan kommunen betrakte festet som forbrutt.
   Enhver senere endring av tomtens bruk skal godkjennes av kommunen.
   I rimelig tid etter at det er gitt ferdigattest for bebyggelsen på tomta, plikter festeren å ha tomten planert og ryddet slik bygningsloven og brannforskriftene forutsetter.
6. Framleie eller framlån av det festede areal eller deler av dette er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Festeren har likevel rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.
7. Ved festetidens utløp eller når festet blir forbrutt, kan tomten forlanges tilbakelevert i ryddiggjort stand, jfr. dog pkt. 9.
8. Hvis innfestingsavgift og/eller grunnleie ikke er betalt innen 3-tre-måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten søksmål og dom etter forutgående innkalling til forliksrådet, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet.
9. Så lenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbannken, Kredittforeningslån eller lån i offentlig eller halvoffentlige fonds påhviler husene, skal:
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
   b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten nevnte långivers samtykke.
   c. pantehavere eller kommunen i tilfelle festeledighet ha rett til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

   Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett med bebyggelse til andre enn ektefelle. livsarvinger, foreldre eller søsken, har kommunen på ellers like vilkår forkjøpsrett.
   Kommunen plikter for sitt vedkommende å gjøre bruk av forkjørsretten innen 3-tre-måneder etter at det er blitt gitt anledning til det ved underretning av festeren.
   Alle overdragelser av bygninger på festet område skal meldes kommunen før overdragelsen gjennomføres, uten hensyn til om kommunen har forkjøpsrett.
10. Utgifter ved tomtens utmåling samt ved denne kontrakts stempling og tinglesing bæres av festeren.
11. Grunnavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.
12. Kommunens forkjøpsrett etter pkt. 9 skal ha prioritet etter det lån fra Den Norske Stats Husbank som til enhver tid hviler på eiendommen.
13. Festeren kan ikke nå eller senere reise krav mot Hammerfest kommune eller andre på grunn av støyplage eller annen ulempe i forbindelse med tomtens beliggenhet i forhold til flyplassen.

Som bortfester:	Som fester:
Hammerfest kommune, den 14/4-76	Hammerfest, den
Odd S. Jensen	Harald Mathisen
ordfører	

HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØREREN

Ført inn i dagboken ved
Hammerfest Sorenskriverembete
som nr. 1652 den 26.4.1976
Ført inn i grunnboken "Nordlysvegen 28" matr.nr. 2457 i Hammerfest kommune, areal ca. 700 kvm.

Rolf Utengen (sign:)

HAMMERFEST SORENSKRIVEREMBETE (stempel)

Rett avskrift:

Trude Eiksen

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NORDLYSVEIEN 28 M2457	Beregnet areal	825.1
Etablert dato	26.04.1976	Historisk oppgitt areal	826
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	21/474
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/474
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 1/474/0/0		21/474
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	26.04.1976			21/474

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7845997.36	378142.81	0	Ja	825.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GIÆVER ALFHILD	Fester (F) 1/1		Død (D)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Nordlysveien 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9602 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	401 Storfjellet	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	192421217		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	24.02.1977
2	192421209		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	

1: Bygning 192421217: Enebolig (111), Ferdigattest 24.02.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	197
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	197
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.01.1976	17.02.1994	
Ferdigattest	24.02.1977	23.04.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordlysveien 28	H0101	21/474	197	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	197	0	197	0	0	0

2: Bygning 192421209: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

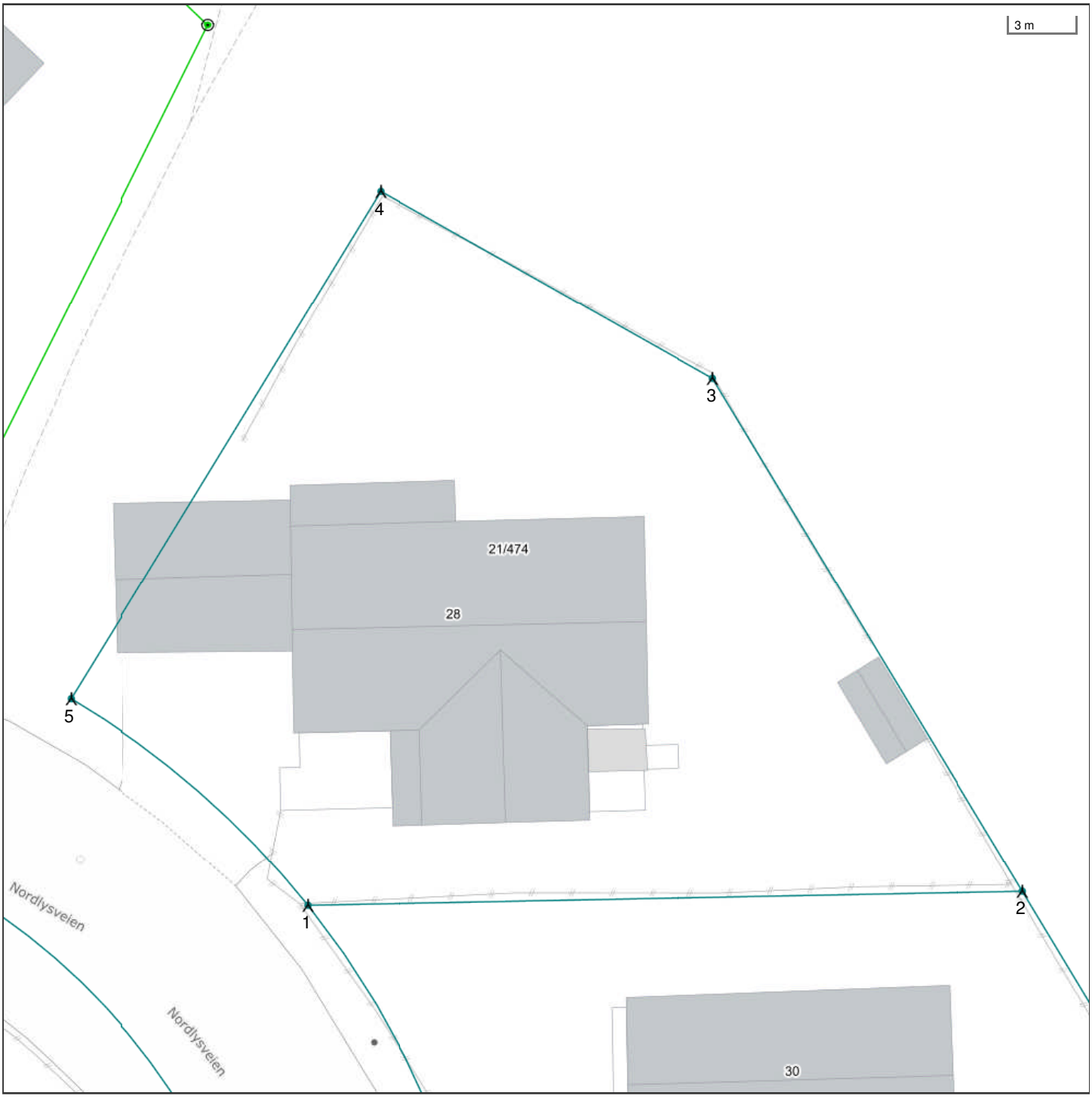
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.02.1994	
Bygningsnummer utgått		23.04.2013	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	21/474	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 15.04.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 21/474//



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	825,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7845997,36	**Øst**	378142,81	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7845981,6	378131,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,38	39,63
2	7845980,47	378163,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,49	
3	7846004,46	378151,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,18	
4	7846013,76	378136,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,33	
5	7845991,55	378121,05	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	26,99	

Hammerfest kommune

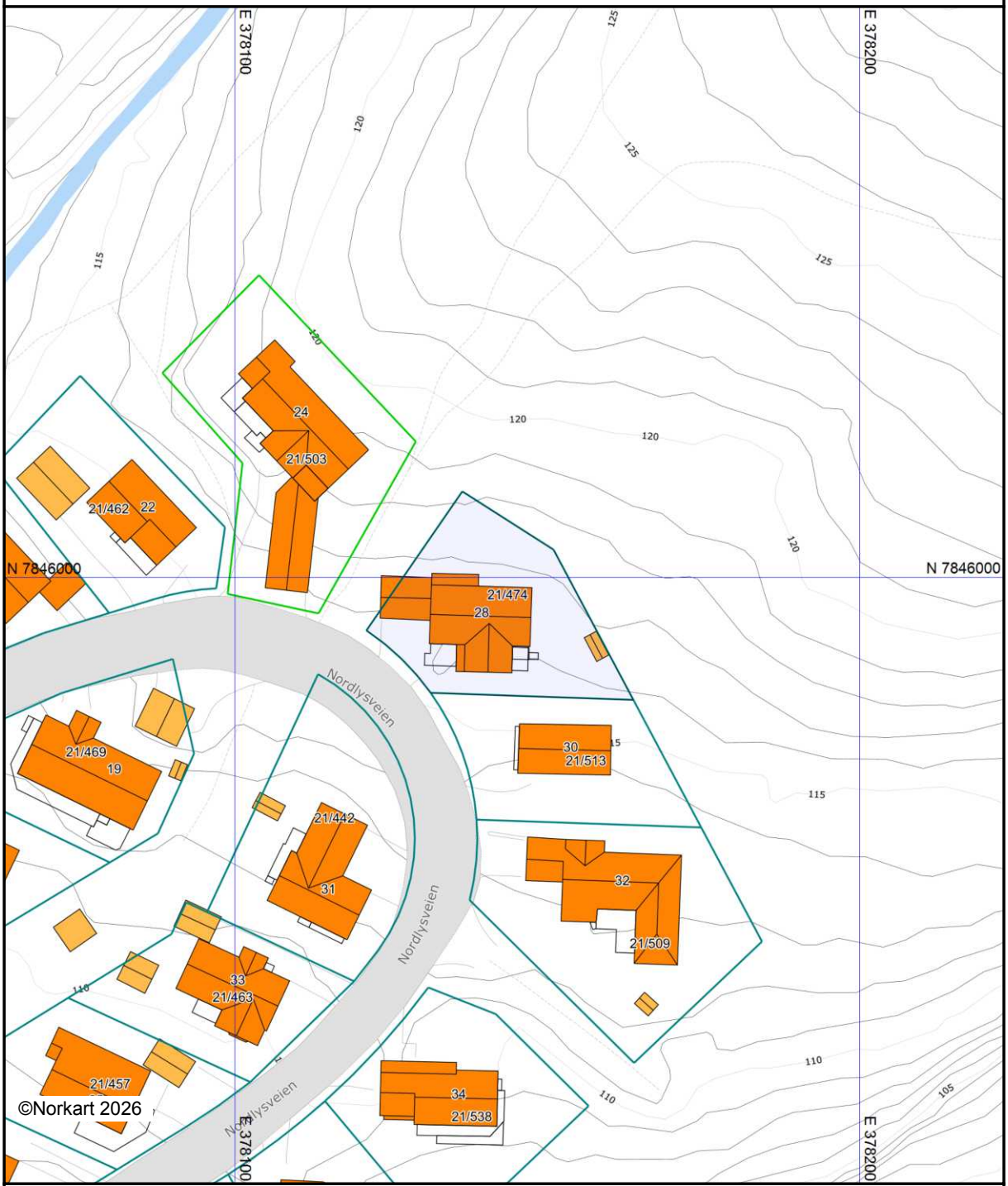
Grunnkart

Eiendom: 21/474
Adresse: Nordlysveien 28
Dato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

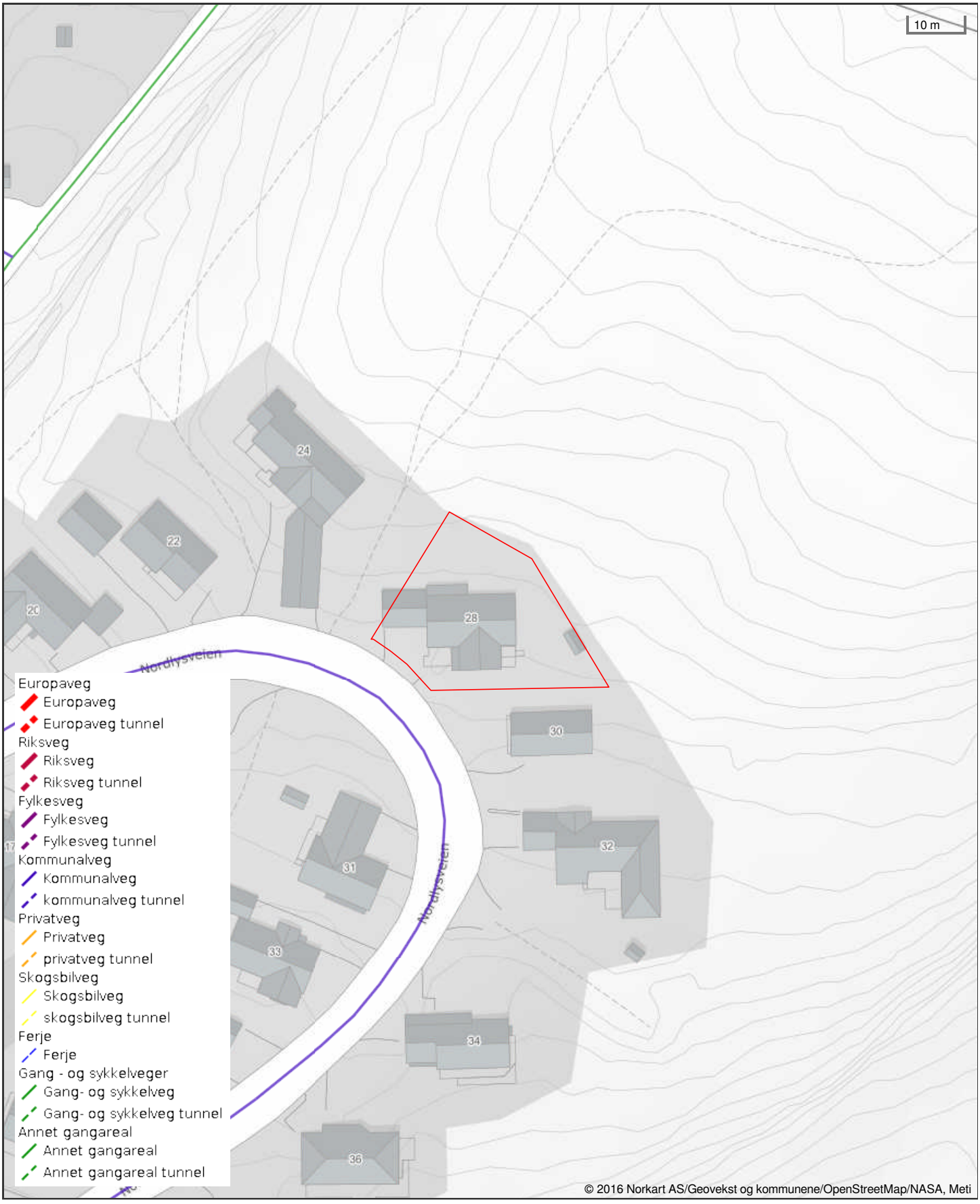
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 15.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 21/474//



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.

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	474	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordlysveien 28, 9602 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

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	**Delareal** 825 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 825 m^2 **KPHensynsonenavn** H130_1 **KPSikring** Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

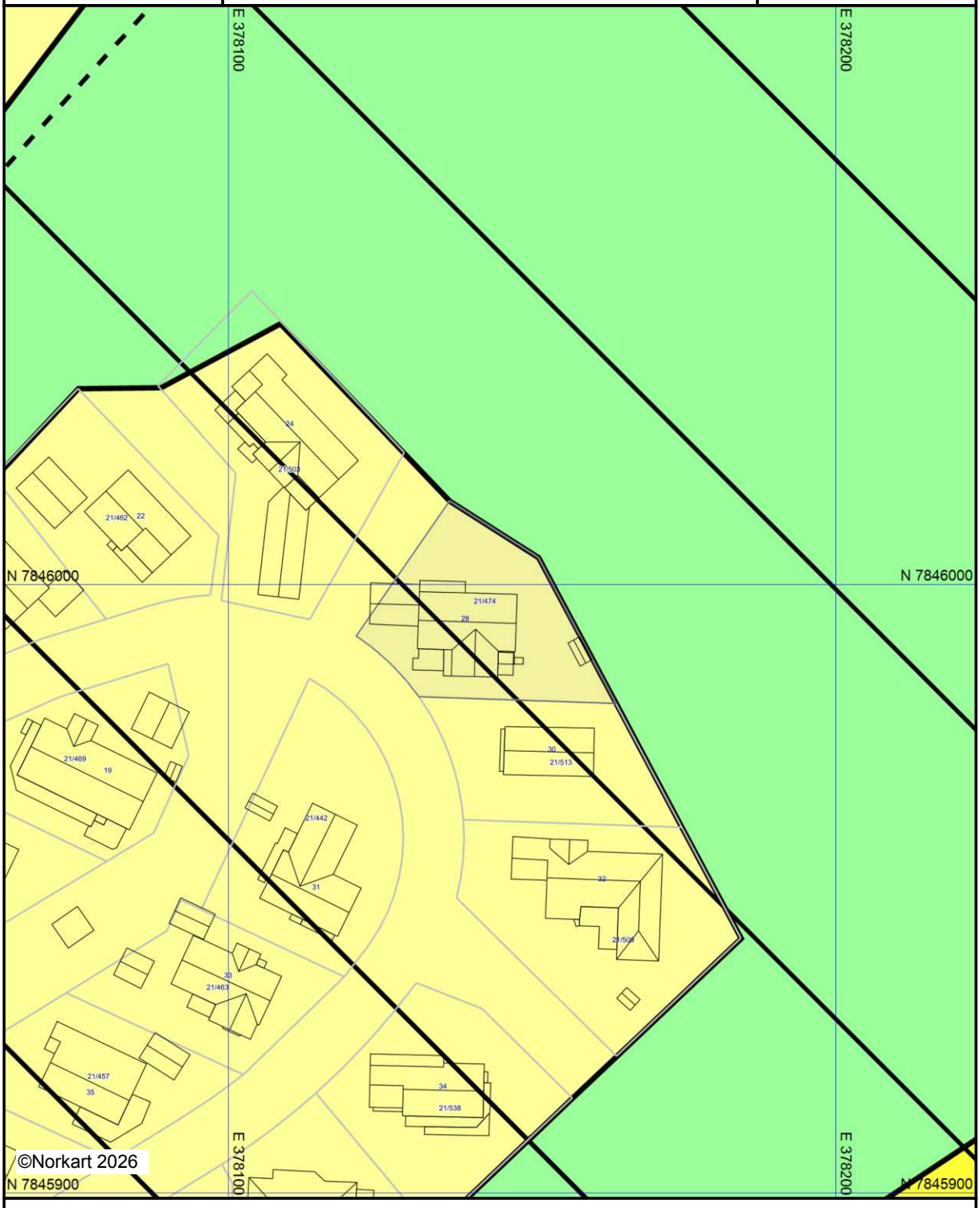
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/474
Adresse: Nordlysveien 28
Utskriftsdato: 15.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



HAMMERFEST KOMMUNE

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



Bestemmelser og retningslinjer

1.3 Utbyggingsavtaler

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

2. NYE REGULERINGSPLANER – VIKTIGE PLANTEMA

2.1 Generelt

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

2.2 Reguleringsplaner – vikige plantema

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

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

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

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

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan

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

3.2 Parkeringskrav

3.2.1 Definisjoner

Definisjoner

BRA

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

Hammerfest sentrum

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

3.2.2 Krav til parkering

a) Antall plasser:

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

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

b) HC-parkering

Andelen HC-plasser skal utgjøre minimum 5% av antall p-plasser som kreves.

c) Sykkelparkering

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

Krav til parkering

Tidligere parkeringsvedtekter

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

Universell utforming og HC-parkering

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

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

Omsorgsboliger i sentrum

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

Sykkelparkering

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

Parkering i grønnstrukturen (GP)

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

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

3.3 Boligbebyggelse (B)

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

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

3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.4.1 Definisjoner	***Sentrumsformål*** *Som sentrumsformål regnes i denne planen boliger, forretninger og kjøpesentre[1], kontorer og ulike former for offentlig og privat tjenesteyting. Samferdselsanlegg, uteoppholdsarealer og grønnstruktur som er nødvendig i sentrumsområder inngår også.*

3.4.2 Sentrumsstruktur
 	
By- og sentrumsutviklingen skal bygge opp under følgende sentrumsstruktur, jf kartutsnittet til høyre:
 	
Ett hovedsenter
Hammerfest sentrum skal være hovedsenter, jf utstrekning i gjeldende reguleringsplan.
 	
Fire lokalsentre
Det defineres fire lokalsentre som omfatter følgende KF-områder (KF=Kombinerte formål).
 	
Lokalsenter / **Områder som inngår**
Fuglenesdalen – KF6, KF7, KF8
Fuglenes – KF11
Storsvingen – KF15, KF16
Rypefjord – KF18, KF19, KF20, KF21, KF22
 	
Fire lokalsentre skal bidra til å avlaste hovedsentrum i fht service og varegrupper som med fordel kan ligge utenfor bykjernen, herunder plasskrevende varer. Lokalsentrene skal supplere og ikke konkurrere med hovedsentrum.
	Sentrumsstruktur
	
	
	
	Lokalsenter
	Hovedsenter
	
	Sentrumsstukturens formål
	
	Formålet med denne strukturen er å
	
	▪ *styrke og utvikle Hammerfest sentrum som*
	  ○ *handels- og serviceknutepunkt*
	  ○ *kommunikasjonsnav*
	  ○ *møteplass*
	  ○ *arena for kulturaktiviteter og*
	  ○ *bosted*
	▪ *legge til rette for, og samlokalisere, salg av plasskrevende varer*
	▪ *legge til rette for at befolkningen har tilgang til dagligvarer i sitt nærmiljø*
	▪ *gjøre det enklere å betjene viktige målpunkt med kollektivtransport*
	▪ *kunne gå/sykle mellom daglige gjøremål*

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

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.4.3 Varehandel og kjøpesentre **a) Generelt:** Ny varehandel skal etableres innenfor hovedsentrum eller ett av de fire lokalsentrene. Unntak gjelder for nærbutikk/dagligvarer, som på visse vilkår kan etableres i/ved boligområder, jf 3.3.8. **b) Hammerfest sentrum:** I Hammerfest sentrum forutsettes typisk "sentrumshandel" lokalisert, jf eksemplifisering i høyre (og midtre) kolonne i tabellen th. Det er i utgangspunktet ingen arealbegrensninger på denne type handel i sentrum, heller ikke på kjøpesenterstørrelse. Egen reguleringsplan for sentrum gjelder imidlertid, jf vedlegg 1. **c) Lokalsentrene:** Lokalsentrene skal bidra til å avlaste Hammerfest sentrum i fht varegrupper som med fordel kan ligge utenfor bykjernen, herunder plasskrevende varer, jf venstre kolonne i tabellen th. Varegrupper i midtre kolonne er også relevante å tilby i lokalsentrene. Det er i utgangspunktet ingen øvre grense på omfanget av handel med plasskrevende varer i lokalsentrene. Handel med "typiske sentrumsvarer" skal imidlertid ikke overstige 3000 m^2 BRA i lokalsentrene, utover det som er åpnet for i gjeldende planer.	***Aktuelle varegrupper i de ulike sentrene*** Under angis eksempler på varegrupper som er naturlig å etablere i de ulike sentrene. Opplistingen er ment som eksemplifisering, og er ikke å anse som uttømmende. **Lokalsentre** / **Begge sentertypene** / **Hovedsentrum** **Plasskrevende varer:** / **"Både og":** / **Typiske sentrumsvarer:** Biler – Nærbutikk/dagligvarer – Klær Båter – Møbler – Sko Campingvogner – Hvitevarer – Bok og papir Anleggsmaskiner – Verktøy – Interiør Trelast – Jernvarer – Blomster Større byggevarer – Fargehandel – Sportsutstyr Hagesentre – Tele/elektronikk – Hygieneartikler mm – mm – mm ***Gjeldende reguleringsplaner i sentrumsområdene*** *Bestemmelsene overstyrer ikke allerede vedtatte reguleringsplaner, men slår inn ved utvidelser og endringer.*

3.5 Forretninger (F)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.5.1 Definisjoner	***Forretninger*** *Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel.* *Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere.* *Tjenesteyting og håndtverksvirksomhet som ikke er til sjenanse for nærområdet (støy, forurensning ol) kan også tillates i områder som i denne planen er avsatt til forretning.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*

3.9 Idrettsanlegg (ID)

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

3.10 Uteoppholdsarealer (U)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.1 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.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.2 Generelle krav 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) **Sikkerhet:** Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare, herunder blant annet skred, erosjon, åpent vann, høyspennings-anlegg mm. Jf også 2.2.10. c) **Størrelse og sammenheng:** Uteopp-holdsarealer skal være store nok og mest mulig sammenhengende. Områdene skal ha god/trygg forbindelse til overordnet grønnstruktur.Trafikkarealer og overbygde arealer regnes ikke med. d) **Topografi:** Uteoppholdsarealer skal ha egnet og, hvis mulig, variert topografi. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke med, med mindre det er snakk om akebakke el. e) **Lokalklima:** Uteoppholdsarealer skal legges på den delen av tomten/planom-rådet som har best lokalklima mht sol- og lysforhold, vind og snødrift mm. Sol på ettermiddags- og kveldstid er spesielt viktig å sikre. f) **Opparbeidelse og vedlikehold:** Uteoppholdsarealer skal gi rom for lek og uteopphold til forskjellige årstider, og ha tilfredsstillende møblering, belysning og vedlikehold, herunder bla brøyting. g) **Universell utforming:** Uteoppholdsarealer skal i størst mulig grad ha universell utforming – minimum krav i TEK. h) **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	***Krav til uteoppholdsarealer*** *<u>Tidligere uteromsvedtekt</u>* *Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. I planområdet (Hammerfest og Rypefjord) erstatter derfor bestemmelse 3.10 kravene i Uteromsvedtekt for Hammerfest kommune.* *Utenfor kommunedelplanens avgrensning gjelder imidlertid uteromsvedtekten fram til kommuneplanens arealdel blir revidert, og vedtektene implementert også der.* *<u>Andre relevante planer</u>* *I forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av uteoppholdsarealer, forutsettes også følgende kommunale planer lagt til grunn:* *a) "Plan for lekeplasser, uteområder og ballplasser"* *b) "Veileder for belysning i Hammerfest" (Lysplanen)*

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

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

8. HENSYNSSONER

8.1 Generelt

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

8.2 Sikrings-, støy- og faresoner

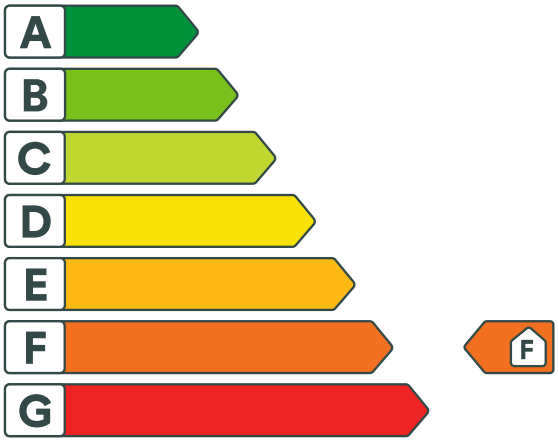
Bestemmelser	*Retningslinjer*
8.2.1 H130_1 Høyderestriksjoner, Hammerfest lufthavn	***Høyderestriksjoner*** *Hensynssonen viser område med høyderestriksjoner i tilknytning til Hammerfest lufthavn. Her gjelder "Restriksjonsplan for Hammerfest lufthavn". Planen er tilgjengelig i kommunens digitale kartbase.*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

enova

Energiattest



Adresse **Nordlysveien 28, 9602 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **05.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290893**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192421217**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **474**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **319,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **458,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **73 374 kWh**

Nordlysveien 28

Nabolaget Prærien - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Reindalen skole (1-7 kl.) 181 elever, 12 klasser	7 min 0.4 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	9 min 5.3 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	7 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordlysveien Linje 30, 32, 258	6 min 0.4 km
Hammerfest lufthavn	17 min
Alta lufthavn	2 t

BARNEHAGER

Prærien barnehage (1-5 år) 23 barn	6 min 0.5 km
Reindalen barnehage (0-5 år) 37 barn	9 min 0.6 km
Isbjørnhiet barnehage (0-5 år) 39 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Hammerfest	21 min
Rema 1000 Hammerfest	21 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	10 min
Apotek 1 Hammerfest	10 min
Hammerfest Vinmonopol	10 min

SPORT

Reindalen skole	5 min
Solveien	10 min
Hammerfest Treningssenter	8 min
Feel24 Hammerfest	8 min

«Veldig barnevennlig!»

— Sitat fra en lokalkjent

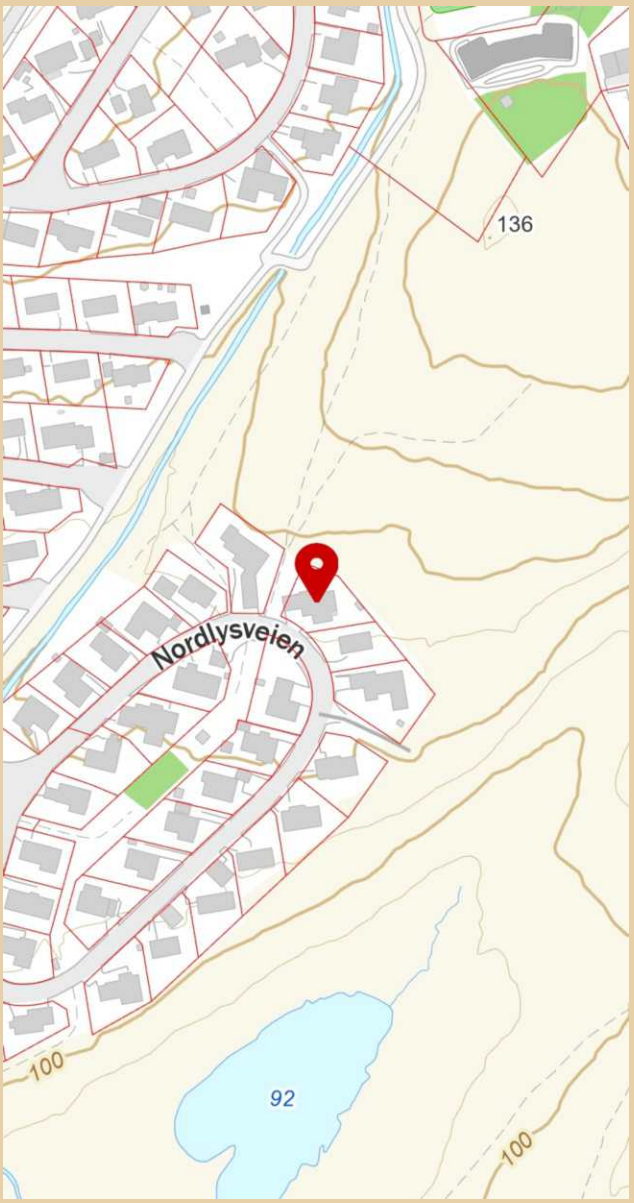
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nordlysveien 28, 9602 Hammerfest
Gnr. 21, Bnr. 474, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124260022

Meglerforetak: PrivatMegleren Hammerfest

Saksbehandler: Inge Bock

Telefon / Mobil: 97 47 01 79 / 905 54 243

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.
