PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

SKIPPERGATA 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Målebrev

Matrikkelrapport

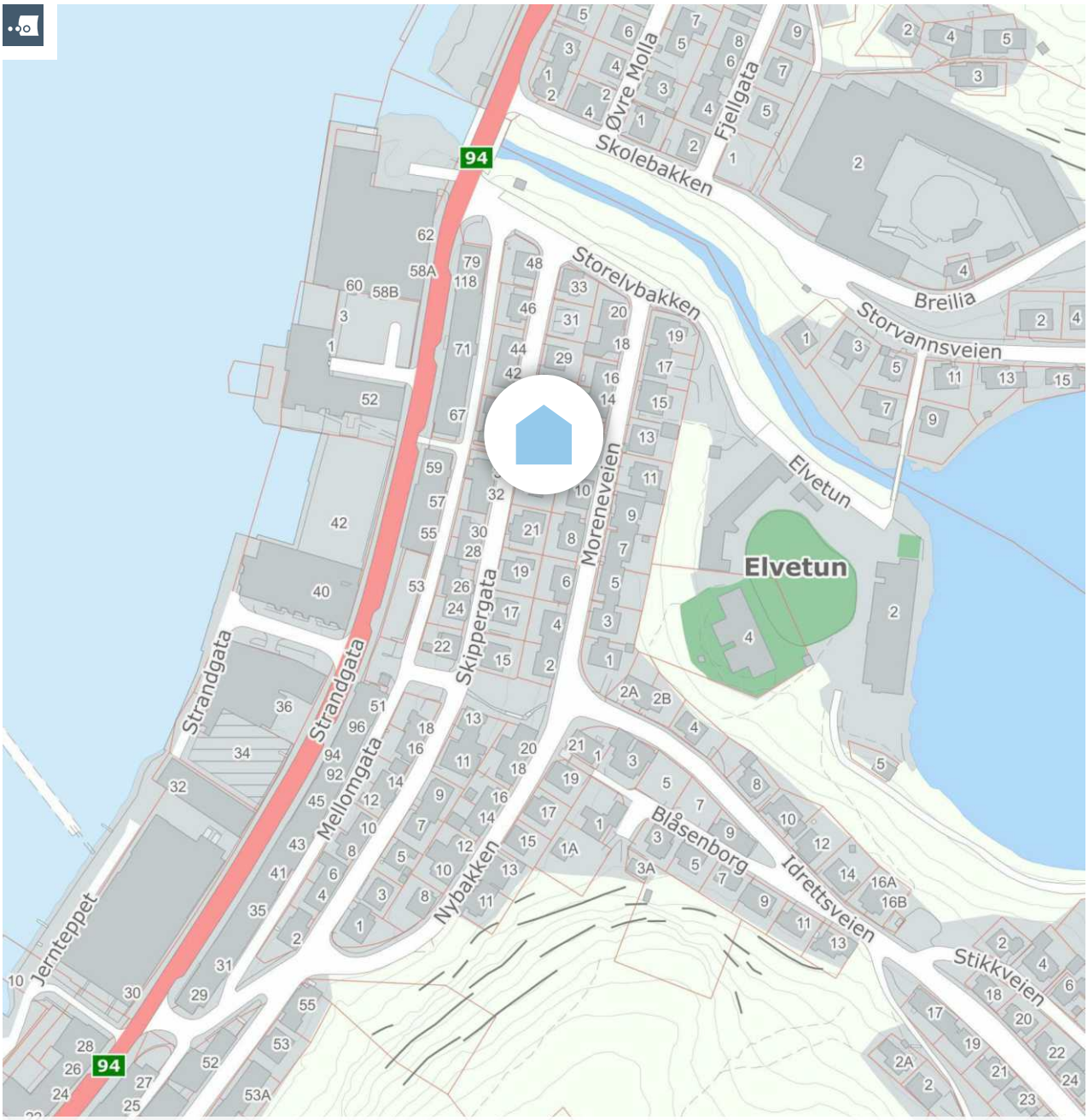
Eiendomskart

Planopplysninger

Energikarakter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

SKIPPERGATA 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 18.05.2026

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: Kristine Knudsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Skippergata 25, 9603 HAMMERFEST

Annet på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 24 BNR 145 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS VEIEN

Verdivurdert til

3 950 000

-	3 950 000	20 466
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	193 m²	19 m²	- m²	10 m²	215 m²	3 m²
Tomt					222 m²	
Byggeår					1950	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	7
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Boligbygg med gode utleiemuligheter i et populært, sentralt og ettertraktet utleieområde. Bygget består av en 4-roms hovedenhet som strekker seg over 3 plan, og to 3-roms boenheter i 1. etasje og kjeller. Nåværende månedlige leieinntekter er på 34.500 kr, og boligen fremstår dermed som et godt investeringsobjekt eller førstegangskjøp hvor du kan bo i én enhet selv.

Estimert prisintervall i dagens marked er kr. 3 850 000,- til kr. 4 050 000,-.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.04.2022	27.04.2022	23.05.2022	2 350 000	2 250 000	0	2 250 000
10.02.2004	16.02.2004	10.03.2004	1 550 000	1 570 000	-	1 570 000
17.07.2001	13.08.2001	27.08.2001	1 126 000	1 050 000	-	1 050 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hammerfest	Oppdragsnr.	124260025
Addresse	Skippergata 25		
Postnr.	9603	Sted	HAMMERFEST
Selgers navn	Anja Larsen		
Selgers navn	Øystein Larsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

0436744

Våtrom

Initialer selger:
A L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gulv, vegg og tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Huseier og belegglegger/maler

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

To av leilighetene har ny flytmasse og belegg på badene, og siste kun nytt belegg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byttet sluk på bad i 2 leiligheter

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett sluk i kjelleren i 2023, Rørlegger Berntsen åpnet opp og spylte avløp.

Initialer selger:
A L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygd nytt tilbygg med ny taktekking av faglært tømrer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier som er faglært tømrer.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer i boligen byttet av faglært utenom et lite vindu i kjellerleilighet. 2/3 ytterdører byttet. Vinduer utvendig ikke ferdigstilt, men klargjort til etterisolering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier som er faglært.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrikeren AS har montert nye sikringsskap i boligen i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Erklæring og dokumentasjon.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen selges med 3 godkjente utleieenheter

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Initialer selger:
A L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har fyllt ut denne sammen med Øystein Larsen

Initialer selger:
A L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.05.2026

Signert av *Anja Larsen*

Signert av *Øystein Larsen*

Initialer selger:
A L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skippergata 25 , 9603 HAMMERFEST

HAMMERFEST kommune

gnr. 24, bnr. 145

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1459 **Eiendomsverdi ref nr:** ED9503

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

Byggtakst AS

MESTER

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.

Byggtakst as.

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

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965

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.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

Boligen er bygget etter vanlig byggeskikk og standard for oppføringstidspunktet. Når det gjelder varmeisolasjon, vindsperre og ventilasjon, er disse noe svakere enn i bygg som oppfyller dagens krav. Huset fremstår med normal vedlikeholdt, og normal slitasje og aldring regnes som naturlig og er derfor ikke beskrevet. Det er likevel registrert enkelte behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold. For mer informasjon henvises det til beskrivelser og vurderinger av de ulike bygningsdelene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform taket med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år
Varierend alder renner og nedløp.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning samt eldre eternit plater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Samt ett eldre kobblet.
Fra perioden 23-25
Bygningen har flere hovedytterdører, to formpressede hovedytterdører og en malt balkongdør i tre.
Takterrasse med direkte utgang fra stuen over inngangspartiet, samt strekkmetall-veranda på første plan.
Utvendig inngangstrapp er oppført i galvanisert strekkmetall, samt tretrapp ved inngangspartiet.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelagsamt støpte tregulv i kjeller.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet har oppforet med plater og har belegg. Veggene er utforet og kled med plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv under tillbygg
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Oppbrett ved dør på 4 ca
Motfall på selve gulvoverflaten
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Alle 4 vegger til bade består av betongvegger som er foret ut derfor er hullborring ikke utført

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk i luftekanal i pipe
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har flere varmtvannstanker. Varmtvannstanken i kjelleren er på ca. 200 liter og fra 1994, mens det i øvrige etasjer er varmtvannstanker fra 2023.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har flere sikringskap

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsakelig skjult og åpent fordelingsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er eldre
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Skrående naturlig terreng
Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Branncelleinndeling og rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller dagens forskriftskrav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og trygge rømningsforhold.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

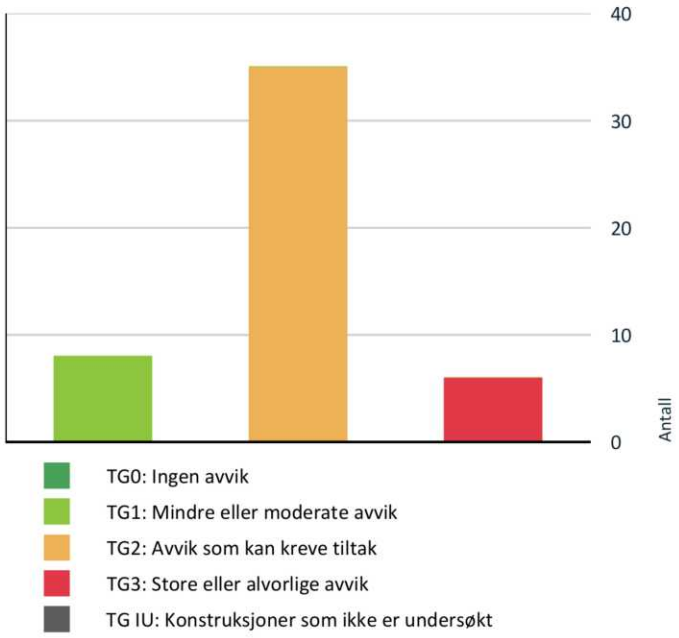
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningene viser ikke at huset består av tre boenheter. Det er registrert både utvendige og innvendige endringer sammenlignet med tegningene innhentet fra Hammerfest kommune. Ny eier overtar ansvar og risiko for dette, og ytterligere undersøkelser er nødvendig.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

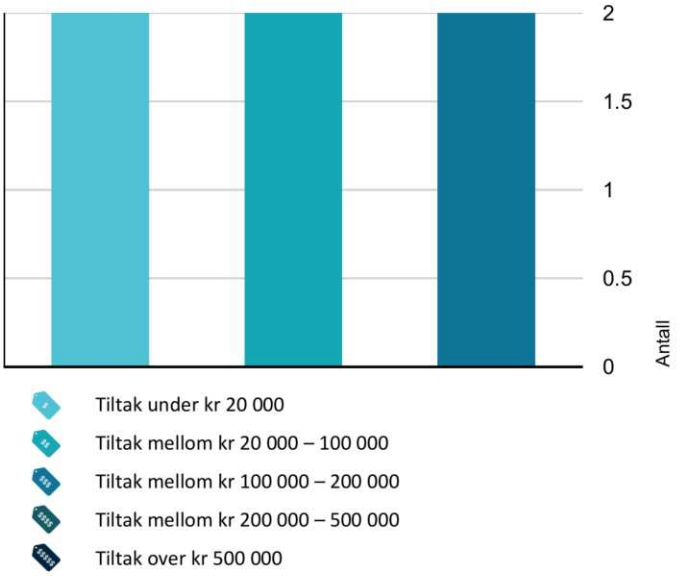
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Bygget har kaldloft over hovedhuset samt innkledd takkonstruksjon over tilbygget.

Takkonstruksjonen over tilbygget kan kun vurderes ut fra alder og observasjoner fra underliggende etasje, da det ikke er tilgang for nærmere inspeksjon.

Det er registrert høye fuktverdier i undertaket på hovedhuset, samt misfarging og soppvekst. Dette medfører økt fare for råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er avvik:

Støttemuren til kjelleren har store skjevheter og manglende understøttelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er enkelte knekte taksten.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Manglende stein

Utvendig > Taktekking - Tilbygg Gå til side

Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på lufting av takkonstruksjonen, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonen er tilstrekkelig ventilert.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert skader på eternittplatene. Dette kan medføre redusert beskyttelse av veggkonstruksjonen mot fukt og værpåkjenninger, og bør utbedres for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

Eternittplatene inneholder asbest.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avstanden fra gulv til vinduskarm i kjelleren oppfyller ikke gjeldende krav til rømningsvei.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende regnskjerm over vinduer og dører stedvis.
Værslitte rammer og dørblad.
Manglende ferdigstillelse registreres rundt dør.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Eldre tretrapp til kjelleren har behov for oppgradering. Materialene er værslitte, og det er tegn til manglende vedlikehold.
Strekkmetalltrappen har manglende støtte og skjevheter.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Mindre sprekker og overflate avvik registeres stedvis

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Avvik måles til ca. 16 mm i 1. etasje og andre etasje, og ca. 25 mm på loftet.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Løs puss registreres på pipe i 2. etasje, samt overmalt sotluke på loftet.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert bruk av plast i veggene i rom under terreng, noe som er uheldig da dette kan føre til kondens og soppvekst. Utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt- og kondensskader.

Bygningsdelen bør holdes under observasjon over tid, spesielt på bakgrunn av at det ikke er fremlagt dokumentasjon på nyetablering av drenering.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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 avvik:

Kryperom under tilbygg har vanskelig tilkomst på grunn av lav høyde, og det har derfor ikke vært mulig å foreta fullstendig inspeksjon av dette området. Dette medfører at tilstanden til konstruksjonene i utilgjengelige deler ikke er vurdert.
Det er manglende fuktsikring av bakken under kryperom.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er liten frihøyde i trappeløp

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

Det er enkelte eldre kobberrør på loftet.
Stedvis forekommer det eldre vannrør med irr.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Eldre ventiler med begrenset effekt

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 2Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det mangler sokkellist langs plateendene, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skade på veggplater over tid, samt gi et mindre ferdig utseende.
Det er også manglende sokkellist og manglende fuktsikring rundt rørføringer i vegg.

Våtrom > 2Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er påvist fuktskader i benkeplaten.

Våtrom > 2Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

Kjøkken > 2Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Ventilasjonen er tilkoblet pipen, noe som kan medføre risiko for tilbakeføring av røyk eller lukt til boligen dersom pipen også benyttes til ildsted. Det anbefales å kontrollere at løsningen er i henhold til gjeldende forskrifter og anbefalinger.

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

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Manglende sokkelist

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Manglen kantlist og fuge

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det mangler sokkellist langs veggene.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er avvik:

Det er mindre skade på vasken samt skade på fugen mot vegg.
I tillegg mangler det ett håndtak.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

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

Det er avvik:

Det ble målt svakt forhøyede verdier under gulvbelegget. Fuktsøk kan gi usikre målinger, og det anbefales at bygningsdelen holdes under observasjon over tid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
I følge tidligere eierskifte rapport

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Tilbygg	Vf kjeller.
2023	Tilbygg	Tilbygg hoved lelighet

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Manglende stein

Konsekvens/tiltak
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å få utført en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, samt å utbedre eller skifte ut knekte og manglende takstein. Dette bør gjøres for å forhindre vanninntrengning og følgeskader på undertak og underliggende konstruksjoner, samt redusere risikoen for ytterligere forringelse av takets tilstand.

Tilstandsrapport



Knekt stein registeres



Manglende stein

TG 2 Taktekking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på lufting av takkonstruksjonen, noe som medfører usikkerhet om konstruksjonen er tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på lufting av takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonen er tilstrekkelig ventilert, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Dokumentasjon på lufting er ikke fremlagt

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform taket med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år
Varierend alder renner og nedløp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres snøfangere for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, og for å ivareta personsikkerheten.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning samt eldre eternit plater.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert skader på eternittplatene. Dette kan medføre redusert beskyttelse av veggkonstruksjonen mot fukt og værpåkjenninger, og bør utbedres for å opprettholde konstruksjonens funksjon og levetid.

Eternittplatene inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Skadede eternittplater bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av veggkonstruksjonen mot fukt og værpåkjenninger.

Arbeid med eternittplater må utføres av fagpersoner med kompetanse på håndtering av asbest, da asbeststøv kan medføre alvorlig helserisiko.

Det bør også gjennomføres tiltak for å bedre lufting av kledningen, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Bygget har kaldloft over hovedhuset samt innkledd takkonstruksjon over tilbygget.

Takkonstruksjonen over tilbygget kan kun vurderes ut fra alder og observasjoner fra underliggende etasje, da det ikke er tilgang for nærmere inspeksjon.

Det er registrert høye fuktverdier i undertaket på hovedhuset, samt misfarging og soppvekst. Dette medfører økt fare for råteskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres tilkomst til takkonstruksjonen for å muliggjøre nærmere inspeksjon og vurdering av tilstanden.

Ventileringen av takkonstruksjonen må forbedres for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Høye fuktverdier, misfarging og soppvekst i undertaket må utbedres snarest for å hindre videre utvikling av råte og skade på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for omfattende råteskader, redusert levetid på takkonstruksjonen og potensielt kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Mindre soppvekster



Høye fuktverdier måles i undertak på hovedhus



Fare for råteskader i undertak



Manglende lufting

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Samt ett eldre kobblet.
Fra perioden 23-25

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avstanden fra gulv til vinduskarm i kjelleren oppfyller ikke gjeldende krav til rømningsvei.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råte, varmetap og fuktskader.

De eldste vinduene må påregnes skiftet, da disse har økt risiko for funksjonssvikt og energitap.

Avstanden fra gulv til vinduskarm i kjelleren bør utbedres slik at krav til rømningsvei oppfylles, for å sikre forsvarlig rømningsmulighet ved brann eller annen nødsituasjon.

Tilstandsrapport



Et eldre kobblet glass vindu i kjeller

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har flere hovedytterdører, to formpressede hovedytterdører og en malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende regnskjerm over vinduer og dører stedvis.
Værslitte rammer og dørblad.
Manglende ferdigstillelse registreres rundt dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres regnskjerm over vinduer og dører der dette mangler, samt utbedre værslitte rammer og dørblad for å forhindre ytterligere forringelse og fuktskader.

Ferdigstillelse rundt dør bør utføres for å sikre god tetting og forhindre trekk, varmetap og inntrenging av fukt, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.



Manglende ferdig stillelse registeres rundt dør



Værslitt rammer og dørblad



Manglende regnskjerm over vinduer og dører stedvis

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takterrasse med direkte utgang fra stuen over inngangspartiet, samt strekkmetall-veranda på første plan.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter i konstruksjonene bør utbedres for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for følgeskader på bygningsdeler og tette sjikt. Dersom skjevhetene forverres, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på terrassen og verandaen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig inngangstrapp er oppført i galvanisert strekkmetall, samt tretrapp ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Eldre tretrapp til kjelleren har behov for oppgradering. Materialene er værslitte, og det er tegn til manglende vedlikehold.
Strekkmetalltrappen har manglende støtte og skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres oppretting og nødvendig vedlikehold av trappene for å utbedre skjevheter og værslitte materialer.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for videre deformasjon, redusert brukssikkerhet og mulige skader på konstruksjonen over tid.



Gammel tretrapp til kjelleren som trenger oppgradering.



Manglende støtte og skjevheter i strekkmetalltrapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre sprekker og overflate avvik registeres stedvis

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mindre sprekker og overflateavvik bør utbedres med egnet overflatebehandling for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelagsamt støpte tregulv i kjeller.

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.

Avvik måles til ca. 16 mm i 1. etasje og andre etasje, og ca. 25 mm på loftet.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Konsekvensen ved å ikke utbedre avvikene er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke innredningsmuligheter og møblering.
Videre overvåkning anbefales for å sikre at skjevhetene ikke utvikler seg og fører til større skader på konstruksjonen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

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

Løs puss registreres på pipe i 2. etasje, samt overmalt sotluke på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing.

Det anbefales å få gjennomført en kontroll av ovner og trekkforhold, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller dårlig trekk i ildstedet.

Utbedringer må påregnes dersom det avdekkes feil eller mangler.

Løs puss på pipe i 2. etasje bør utbedres, og sotluken på loftet bør frilegges og kontrolleres.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brannsikkerhet og økt risiko for at løse pussbiter faller ned og tetter pipeløpet.



Løs puss på pipe



Sotluke malt igjen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har oppforet med plater og har belegg. Veggene er utforet og kled med plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bruk av plast i veggene i rom under terreng, noe som er uheldig da dette kan føre til kondens og soppvekst. Utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt- og kondensskader.

Bygningsdelen bør holdes under observasjon over tid, spesielt på bakgrunn av at det ikke er fremlagt dokumentasjon på nyetablering av drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å fjerne plast i veggene for å redusere risikoen for kondens og soppvekst.

Bygningsdelen bør følges opp med jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle fukt- eller kondensskader, særlig siden det ikke foreligger dokumentasjon på ny drenering. Manglende dokumentasjon øker usikkerheten rundt konstruksjonens fuktsikring, noe som kan medføre skjulte skader over tid.



Plast i vegg

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har kryperom under trebjelkelag og stubbegulv under tillbygg

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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 avvik:

Kryperom under tilbygg har vanskelig tilkomst på grunn av lav høyde, og det har derfor ikke vært mulig å foreta fullstendig inspeksjon av dette området. Dette medfører at tilstanden til konstruksjonene i utilgjengelige deler ikke er vurdert.
Det er manglende fuktsikring av bakken under kryperom.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre adkomst til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon kan gjennomføres.

Videre bør tilstanden overvåkes og undersøkes nærmere, gjerne med bistand fra fagkyndig, for å avdekke eventuelle skjulte fukt- eller råteskader.

Konsekvensen av utilstrekkelig inspeksjon er økt risiko for uoppdagede skader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningen.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Frihøyden i trappeløpet bør økes for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for hodeskader ved ferdsel i trappen. Begrenset frihøyde kan medføre økt fare for personskader.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler sokkellist langs plateendene, noe som kan medføre økt risiko for fuktopptak og skade på veggplater over tid, samt gi et mindre ferdig utseende.
Det er også manglende sokkellist og manglende fuktsikring rundt rørføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres sokkellist langs plateendene og rundt rørføringer for å redusere risikoen for fuktopptak og skade på veggplatene, samt for å gi et mer ferdig og estetisk resultat.

Manglende sokkellist og fuktsikring kan føre til redusert levetid på veggplatene og økt fare for fuktskader.



Manglende fuktsikring



Manglend sokkelist

2ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Oppbrett ved dør på 4 ca
Motfall på selve gulvoverflaten

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Motfall til sluk

2ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er påvist fuktskader i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av benkeplaten for å hindre videre fuktskader og forringelse av innredningen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skade og mulig utvikling av mugg eller råte, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Fuktskader i benkeplate

2ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- 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 tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.



Kun naturlig ventilasjon

2ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende sokkelist

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres sokkellist for å beskytte veggplater mot fuktopptrekk og mekaniske skader. Manglende sokkellist kan føre til økt risiko for fuktskader i nedre del av veggen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Årstall: 2023

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring. Manglende tilgang kan føre til at sluket går tett, noe som øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.



Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på innredningen og økt risiko for følgeskader, som fukt eller lekkasjer.



Fuktsvellinger

1 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere tilluftsventil eller luftespalte ved dør. Manglende ventilasjon kan føre til fuktskader, dårlig inneklima og økt risiko for muggdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen ventilasjon

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

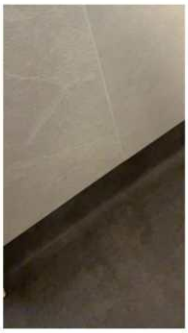
• Det er avvik:

Det mangler sokkellist langs veggene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres sokkellist langs veggene for å hindre fuktopptrekk i baderomsplatene og redusere risiko for vannskader på veggkonstruksjonen.
Manglende sokkellist kan føre til at vann trenger inn bak platene, noe som kan gi fuktskader over tid.



Manglend sokkellist

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• 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.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til gjeldende krav.
Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.
Begrenset tilgang kan føre til at sluket ikke blir tilstrekkelig vedlikeholdt, noe som øker risikoen for tilstopping og potensielle fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er avvik:

Det er mindre skade på vasken samt skade på fugen mot vegg.
I tillegg mangler det ett håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene på vasken og fugen mot vegg bør utbedres, og manglende håndtak bør monteres.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader, redusert funksjon og økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.



Mindre skade på vask



Manglende fuge



Ett håndtak mangler

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

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.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

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

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Alle 4 vegger til bade består av betongvegger som er foret ut derfor er hullborring ikke utført

Årstall: 2026

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble målt svakt forhøyede verdier under gulvbelegget. Fuktsøk kan gi usikre målinger, og det anbefales at bygningsdelen holdes under observasjon over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å holde området under observasjon og eventuelt utføre ytterligere undersøkelser dersom det oppdages endringer eller forverring. Konsekvensen av å ikke følge opp kan være utvikling av fuktskader eller mugg, som kan føre til kostbare utbedringer og redusert inneklima.



Ref verdi for fuktsøk



Det ble målt svakt forhøyede verdier under gulvbelegget, men fuktsøk kan gi usikre målinger, og bygningsdelen bør derfor holdes under observasjon over tid.

KJØKKEN

2ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader.



Fuktskader på benkeplate



Skader i benkeplate



Overflate avflassing



Manglend fuge mot benk plate

2ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk i luftekanal i pipe

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilasjonen er tilkoblet pipen, noe som kan medføre risiko for tilbakeføring av røyk eller lukt til boligen dersom pipen også benyttes til ildsted. Det anbefales å kontrollere at løsningen er i henhold til gjeldende forskrifter og anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilatoren bør kobles til egen avtrekkskanal direkte til det fri, da tilkobling til pipen kan føre til oppsamling av fett og smuss, samt økt risiko for spredning av stekeos og redusert brannsikkerhet.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

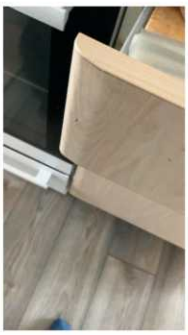
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økte kostnader ved senere utbedringer.



Enkelt små skader



Fuktskader i benkeplate



Dør mangler



Fuge

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Manglen kantlist og fuge

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør monteres kantlist og fuge for å hindre fuktskader og ytterligere slitasje på kjøkkeninnredningen. Manglende kantlist og fuge kan føre til at vann trenger inn i materialene, noe som øker risikoen for skader og redusert levetid på innredningen.

Tilstandsrapport



Manglend fuge



Manglend kantlist

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Det er enkelte eldre kobberrør på loftet.
Stedvis forekommer det eldre vannrør med irr.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Eldre kobberrør på loftet bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasje og vannskader, da sannsynligheten for funksjonssvikt øker med alder.



Stedvis eldre vannrør med irr

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Eldre ventiler med begrenset effekt

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres nye ventiler eller oppgradere eksisterende ventiler for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.



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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har flere varmtvannstanker. Varmtvannstanken i kjelleren er på ca. 200 liter og fra 1994, mens det i øvrige etasjer er varmtvannstanker fra 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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 el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å bytte ut varmtvannstanken i kjelleren grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige lekkasjer og skader.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

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

Tilstandsrapport

Boligen har flere sikringskap

Sikringsskap med automatsikringer. Hovedsakelig skjult og åpent fordelingsnett.

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.
   1953 Anlegget er oppgradert jevnlig

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring er levert fra nyere installasjoner.

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 Når det oppdages løs ledning i kjelleren og ufagmessig arbeid, bør anlegget sjekkes av en elektriker.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Samsvarserklæring er levert fra nyere installasjoner.



Løs ledning

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er eldre

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør innhentes dokumentasjon på eksisterende drenering og fuktsikring, samt vurderes behov for utskifting eller forbedring av drenssystemet.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen, dårlig inneklima og redusert levetid på bygningsdelen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Sprekkdannelser og løs puss på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på bygget.

Tilstandsrapport



Grunnmure med dårlig og manglen puss



Stedvis sprekker/ riss i muren



Løs puss

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Støttemuren til kjelleren har store skjevheter og manglende understøttelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Lokal utbedring bør utføres for å reparere sprekker og rette opp skjevheter i muren, for å unngå videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere skader på konstruksjonen. Manglende understøttelse kan føre til at muren mister bæreevne, noe som kan medføre fare for sammenbrudd og skade på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Støttemuren til kjelleren har store skjevheter og manglende understøttelse.



Større sprekker i støttemur

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående naturlig terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen for å lede vann vekk fra grunnmuren.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

Fall fra boligen bør etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og vurdere utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.



Hovedstoppekran til boligen i kjøkken benk kjeller

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

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

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Tilstandsrapport

Åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Branncelleinndeling og rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller dagens forskriftskrav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og trygge rømningsforhold.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- 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.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Åpninger i rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Branncelleinndeling og rømningsveier må utbedres slik at de oppfyller dagens forskriftskrav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og trygge rømningsforhold.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Tilstandsrapport



Åpning for stor i rekkverk



Manglende håndlist



Manglend rekkverk på takterrase

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

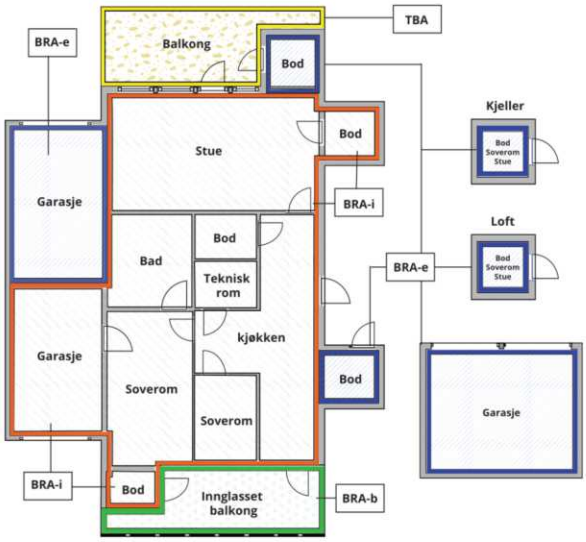
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	24			24		3	27
2Etasje	57			57			57
1 Etasje	49	19		68	10		68
Kjeller	63			63			63
SUM	**193**	**19**			**10**	**3**	**215**
SUM BRA	**212**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, loftstue, soverom, soverom 2		
2Etasje	Trapperom, bad, stue, kjøkken		
1 Etasje	Gang, soverom, soverom 2, stue, kjøkken, bad	Trapperom, bod, soverom 3	
Kjeller	Gang, stue, soverom, bod, kjøkken, bad, soverom 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene viser ikke at huset består av tre boenheter. Det er registrert både utvendige og innvendige endringer sammenlignet med tegningene innhentet fra Hammerfest kommune. Ny eier overtar ansvar og risiko for dette, og ytterligere undersøkelser er nødvendig.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det må påregnes at brann og lydskille ikke er ihht til dagnes krav.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Øystein Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	145		0	222 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skippergata 25

Hjemmelshaver
Larsen Anja, Larsen Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Med bolig her plasserer man seg rett ved det aller meste av servicetilbud i Hammerfest sentrum. Uteliv, legebesøk og enhver handel er unnagjort til fots. De kulturelle opplevelsene lar ikke vente på seg med byens spektakulære kulturhus, som ligger i gangavstand på havnepromenaden. Her kan man gå på kino, høre en konsert eller se et teaterstykke. Videre langs promenaden kan du handle ferskvarer hos torghandlene, eller bare nyte utsikten.

Selv om dette er i nærheten av sentrum av Hammerfest så er naturen lett tilgjengelig. Man kan få hvilepulsen til å øke ved å gå Siksakveien fra byen opp til Turistua om det skulle friste, her har man fine turløyper og flott utsikt. Eller ta Gammelveien over til Jansvannet og legger turen mot Tyven, eller en rundtur til Turistua ned Siksakveien tilbake til boligen. Ønsker man en liten trimtur før kveldsmaten kan man ta en tur rundt populære Storvannet. Alt dette og mer til er i gangavstand fra boligen.
Dagligvare/Shopping
Skippergata har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop som ligger ca. 170 m. fra boligen.

Kollektivtilbud
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er ved Strandgata som ligger 4 minutter fra boligen.

Skoler og barnehager
Eiendommen har gangavstand til Elvetun barnehage og barneskole/SFO (trinn 1-4)

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Selveier tomt på 222 m²
Tomten ligger i lett skrående terreng men mindre grønt areal rundt huset

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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/ED9503

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Hammerfest	Oppdragsnr.	124260025
Addresse	Skippergata 25		
Postnr.	9603	Sted	HAMMERFEST
Selgers navn	Anja Larsen		
Selgers navn	Øystein Larsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

0436744

Våtrom

Initialer selger:
A L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gulv, vegg og tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Huseier og belegglegger/maler

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

To av leilighetene har ny flytmasse og belegg på badene, og siste kun nytt belegg.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byttet sluk på bad i 2 leiligheter

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett sluk i kjelleren i 2023, Rørlegger Berntsen åpnet opp og spylte avløp.

Initialer selger:
A L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygd nytt tilbygg med ny taktekking av faglært tømrer.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier som er faglært tømrer.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vinduer i boligen byttet av faglært utenom et lite vindu i kjellerleilighet. 2/3 ytterdører byttet. Vinduer utvendig ikke ferdigstilt, men klargjort til etterisolering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier som er faglært.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrikeren AS har montert nye sikringsskap i boligen i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Erklæring og dokumentasjon.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen selges med 3 godkjente utleieenheter

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Initialer selger:
A L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har fyllt ut denne sammen med Øystein Larsen

Initialer selger:
A L
Ø L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

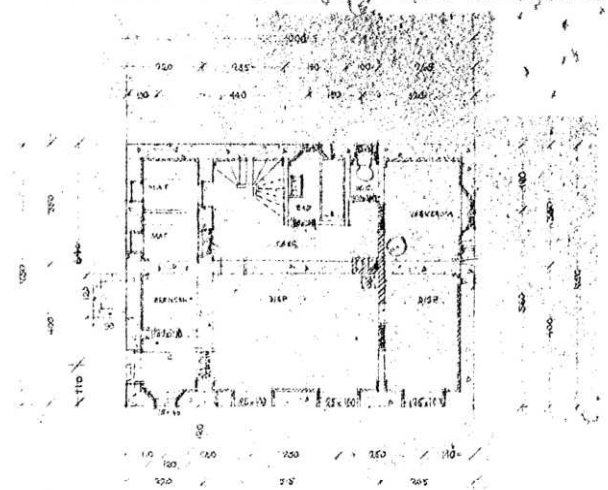
Dato 16.05.2026

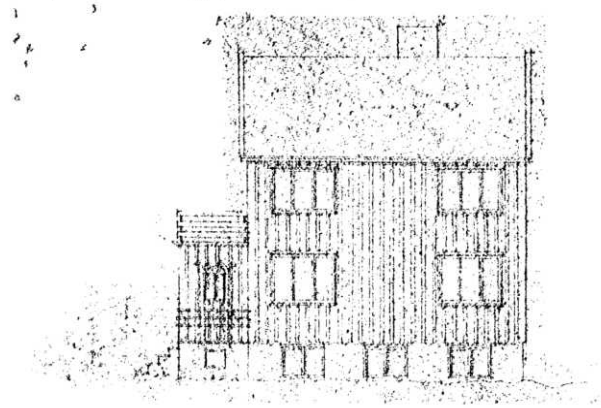
Signert av *Anja Larsen*

Signert av *Øystein Larsen*

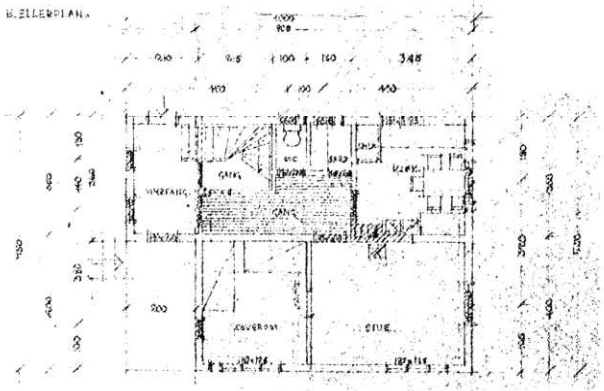
Initialer selger:
A L
Ø L

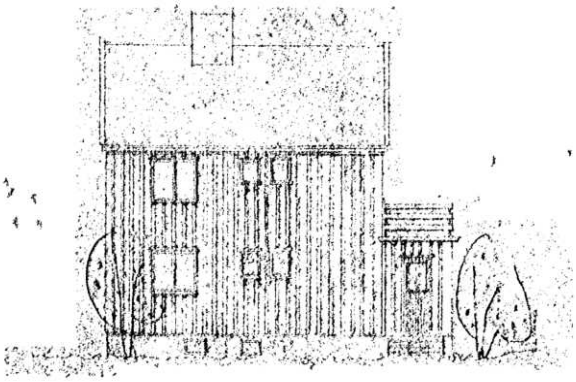
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):





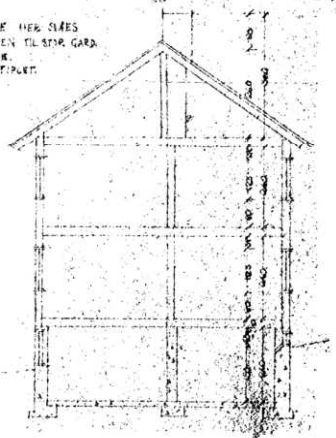
B. ELLERPLAN



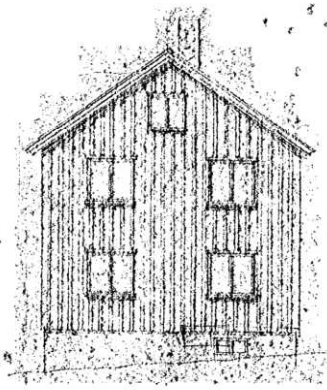


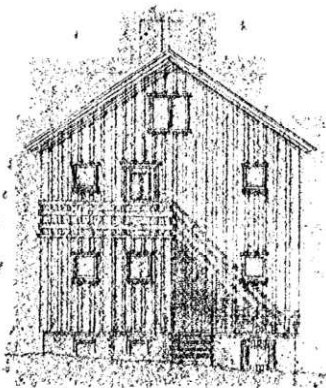
EST OG E^{NE} ETASJE

W.C. SLØYFES I E^{NE} ETASJE HER SLÅES W.C. OG GARDEROBE SAMMEN TIL STOR GARD. UTBYGG BARE I EST ETASJE. DØR TIL LØFTETRAPP INNSETTES.



SNITT





TOMANNSBOLIG HR. KONRAD BRETVIK, HAMMERFEST.	DISTRIKTSARKITEKTKONTORET H. FEST 12/6 1948 23/8 48 HF GODKJENT:	ARK. NR. 18002.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

Fr-H/RJ.

Herr Konrad Breivik,

h e r .

Ad.: innflytningstillatelse for Skippergata 25.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 1o. jan. 195o, meddeles herved innflytningstillatelse i henhold til bygnings - lovens § 142 p. 3, på betingelse av at helserådets og brann - styrets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Takrenner m/nedlöpsrör oppsettes.
2. Utvendig trapp stöpes.
3. Resterende maler og snekkerarbeide utföres.
4. Resterende elektriske installasjoner utföres.
5. Dampavtrekk fra vaskerom i kjeller anordnes.
6. Matboder i kjeller skaffes ventilasjon.
7. Avtrekkskyrer for WC.rom föres over tak.
8. Terrenget på husets bakside må senkes, min. 3o cm. under murkrone.

Hammerfest, den 11. januar 195o.

Fr. H

Frønnes - Hansen
byingeniör.

Gjenpart for: Den Norske Stats Husbank.
Statens Distriktsarkitekt D. III.
~~Hauans Materialhandel.~~
Byingeniören.

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

SKIPPERGATA 25.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Tirsdag den 23. oktober 1951 ble det holdt kart og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: Skippergata 25 i Hammerfest.
(gate- eller veinr.)
Forretningen er forlangt av Hammerfest Kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen
i overvær av kartvitne T. Kristoffersen
Ved forretningen møtte:1)

Konrad Breivik som er tildelt Skippergata 25.
Naboene Johanssen for Skippergata 27 og Sverre Jensen for Morenevegen 12.

---

1) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene. hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

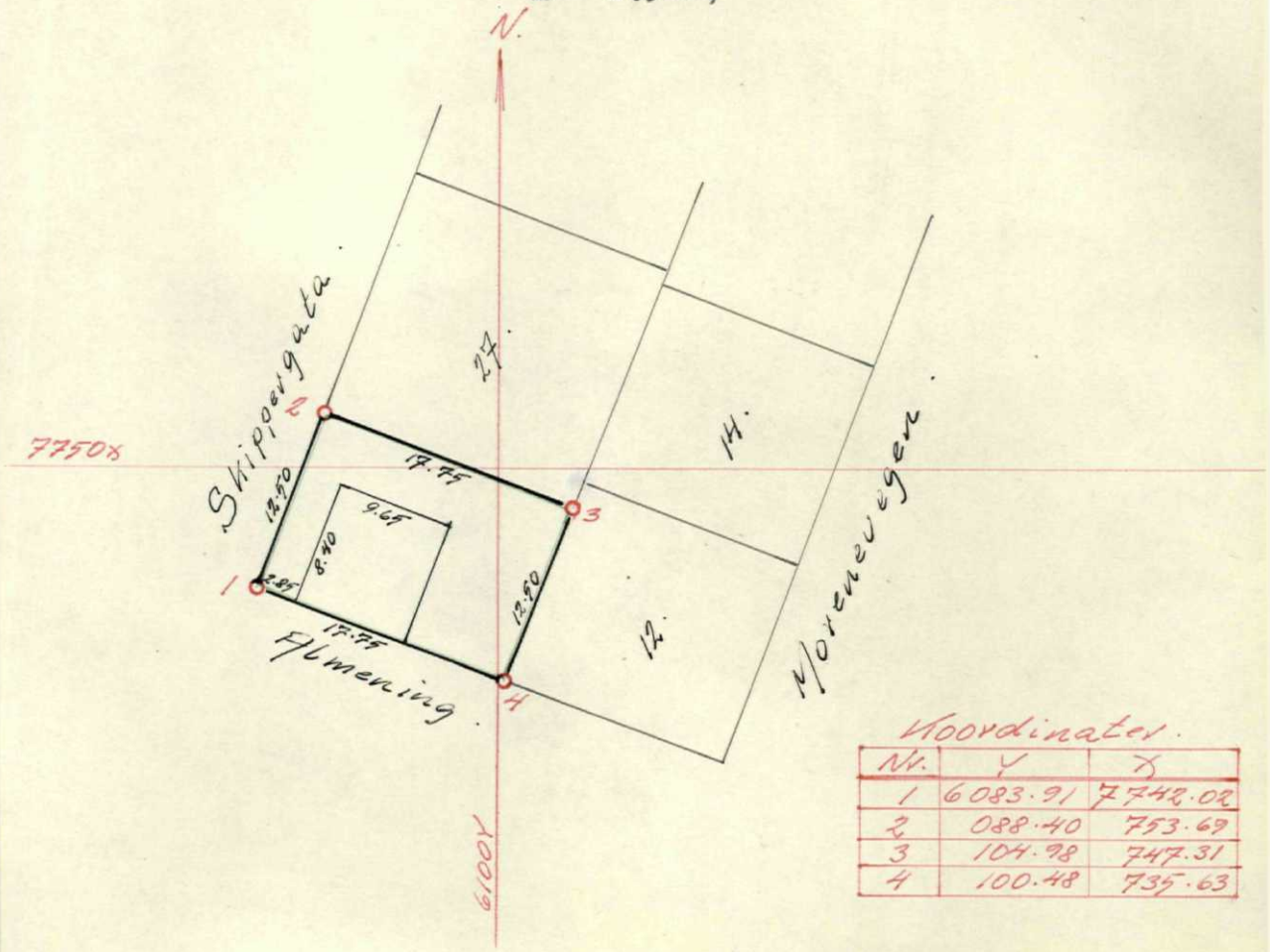
Grensene fantes mot vest 12,5o m, mot nord 17,75 m,
mot ost 12,5o m og mot syd 17,75 m.
Arealet er beregnet til 221,9 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest koordinatsystem.

Forretningen sluttet

T. Kristoffersen.
T. Kristoffersen. (u)
kartvitne.

A. Bergland.
A. Bergland. (u)
oppm.sjef.

K A R T
over Skippergata 25.
Areal = 221,9 m^2.
M = 1:5oo,



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	6083.91	7742.02
2	088.40	753.69
3	104.98	747.31
4	100.48	735.63

Forretningen koster:
Tinglysningsgebyr kr. 5.–
Kartforretningen „ _____
kr.

Rett utskrift av kartforretningsprotokollen bekreftes.

Oppmålingssjef.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-24/145

Norkart
Utskriftsdato: 23.04.2026 12:57

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	SKIPPERGATA 25 M1054	Beregnet areal	222
Etablert dato	06.05.1952	Historisk oppgitt areal	222
Oppdatert dato	19.09.2025	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	24/145
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/145
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 4/145/0/0		24/145
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	06.05.1952			24/145 (222)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843439.77	377931.61	0	Ja	222	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN ANJA	Hjemmelshaver (H) 1/2	MARSVEIEN 10 9602 HAMMERFEST	Bosatt (B)
LARSEN ØYSTEIN	Hjemmelshaver (H) 1/2	MARSVEIEN 10 9602 HAMMERFEST	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skippergata 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	104 Veien	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	192401321		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192401321: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	214
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	214
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	235
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	235
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	72
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		15.12.2000	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skippergata 25	H0201	24/145	80	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Skippergata 25	H0101	24/145	72	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Skippergata 25	U0101	24/145	57	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	23	0	23	24	0	24
H02	1	57	0	57	60	0	60
H01	1	72	0	72	76	0	76
U01	1	62	0	62	75	0	75

Utskriftsdato: 23.04.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 24/145//



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	222,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7843439,77	**Øst**	377931,61	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7843442,05	377942,22	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,76	
2	7843430,54	377937,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,51	
3	7843437,5	377920,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,75	
4	7843449	377925,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,50	

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/145
Adresse: Skippergata 25
Dato: 23.04.2026
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: 23.04.2026

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 24/145//



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.**	24	**Bruksnr.**	145	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skippergata 25, 9603 HAMMERFEST								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	**Delareal** 222 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_ **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 222 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170002

Navn	Hammerfest Sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/565/Planbestemmelser%20Hammerfest%20Sentrum.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** o_GP
	Delareal 221 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS

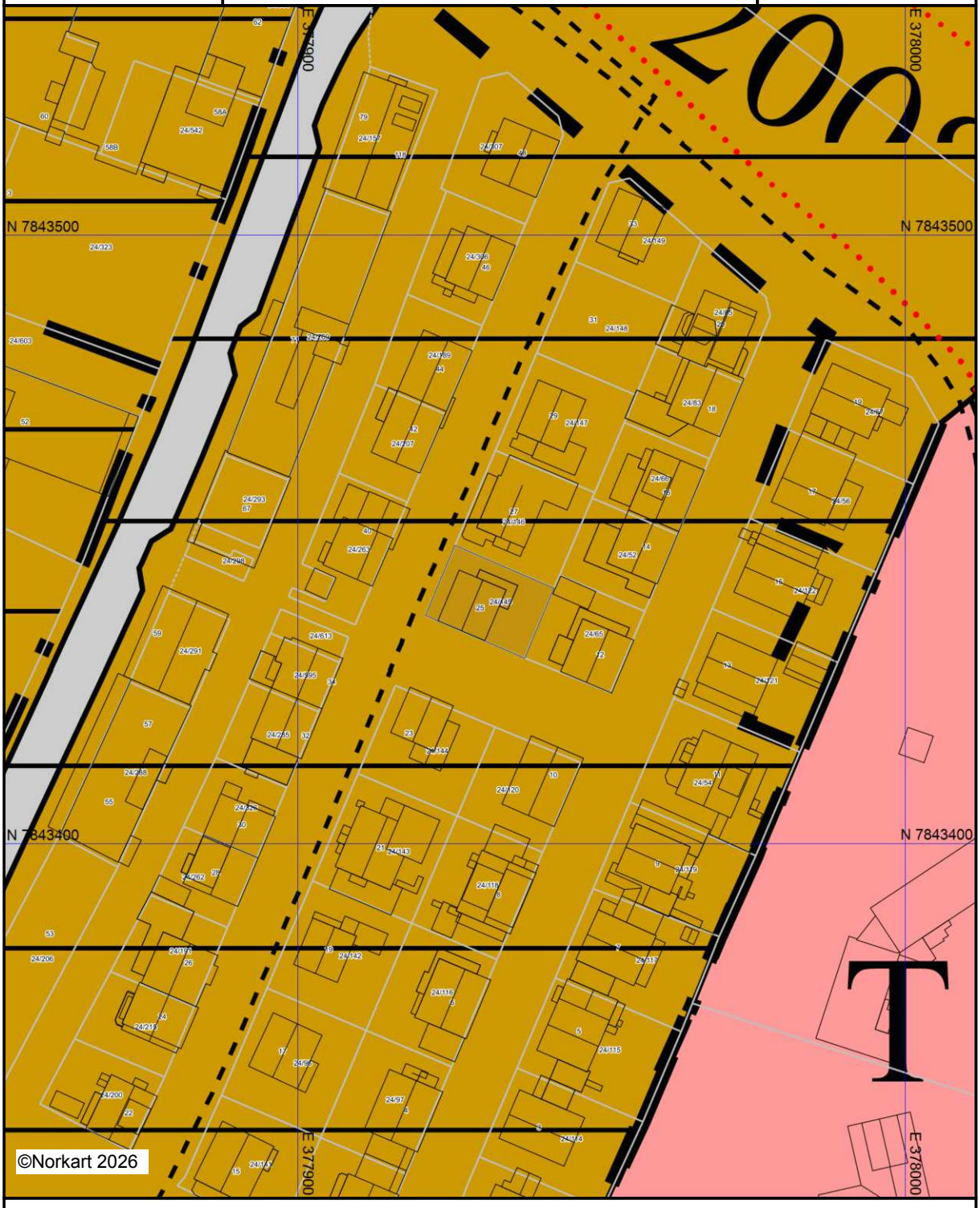
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/145
Adresse: Skippergata 25
Utskriftsdato: 23.04.2026
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



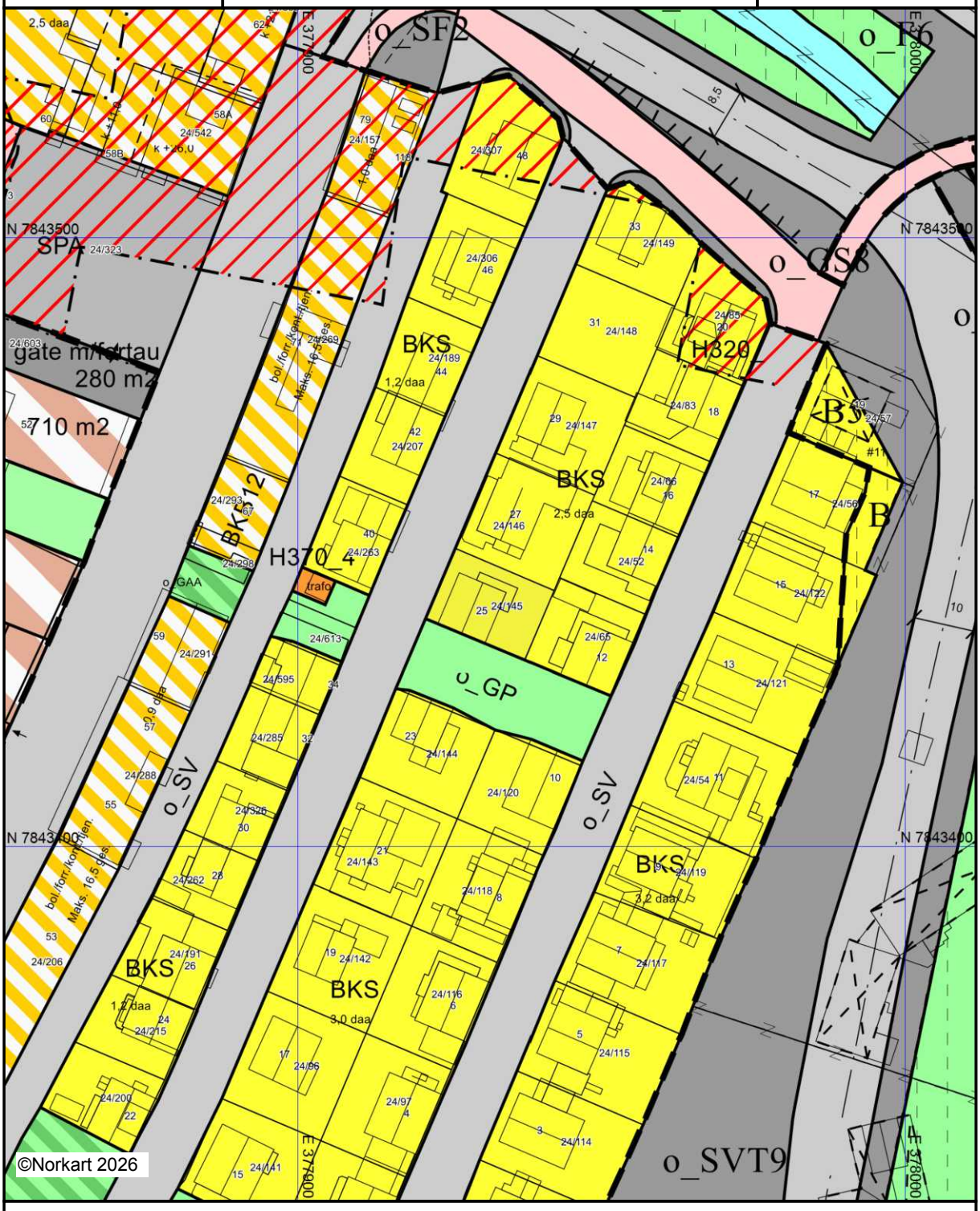
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/145
Adresse: Skippergata 25
Utskriftsdato: 23.04.2026
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

Bestemmelser og retningslinjer

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



3.3 Uteareal

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

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

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

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

3.4 Bevaringsverdig bebyggelse (o_BV1-11)

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

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

3.5 Boligformål konsentrert småhusbebyggelse (BKS)

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

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

3.6 Boligformål blokkbebyggelse (BBB1-3)

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

5. Grønnstruktur

5.1 Felles bestemmelser for grønnstruktur

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

5.2 Friområder (o_GF)

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

5.3 Park (o_GP)

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

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

6.1 Havneområde i sjø (VHS)

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

6.2 Småbåthavn (o_VS)

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

6.3 Naturområde/friluftsområde i sjø og vassdrag (VKA)

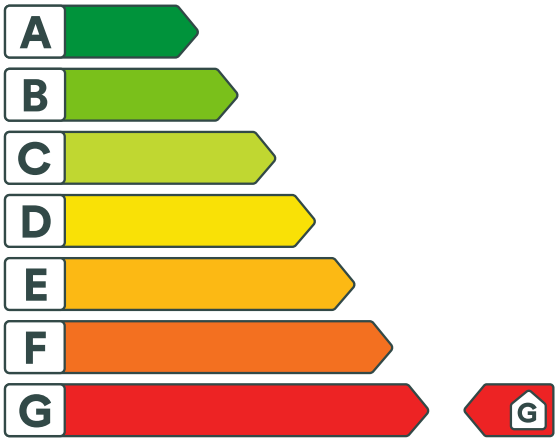
Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Innenfor og inntil området skal det ikke settes i verk tiltak som kan forringe levekårene for sjørøyebestanden, laks og ål i vassdraget. b) Det er ikke tillatt med utfylling i sjø og i elveløpet innenfor området. c) Tiltak for forskjønning eller for å bedre levekår for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

enova

Energiattest



Adresse **Skippergata 25, 9603 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296925**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192401321**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **145**
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 **1950**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **212,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **212,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	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 **396,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **579,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **122 797 kWh**

Skippergata 25

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	15 min 1.1 km
Fuglenes skole (1-7 kl.) 137 elever, 9 klasser	3 min 1.9 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	3 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Helsestasjon Linje 30, 31, 32, 33, 34, 258	2 min 0.1 km
Hammerfest lufthavn	5 min
Alta lufthavn	1 t 52 min

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år) 77 barn	2 min 0.1 km
Tyven barnehage (1-5 år) 54 barn	18 min 1.4 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	4 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Bryggen	2 min
Coop Prix Strandgata Hammerfest	7 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	7 min
Hammerfest Vinmonopol	10 min

SPORT

Breilia skole	9 min
Hammerfest stadion	12 min
Feel24 Hammerfest	1 min
Gym1 Hammerfest	12 min

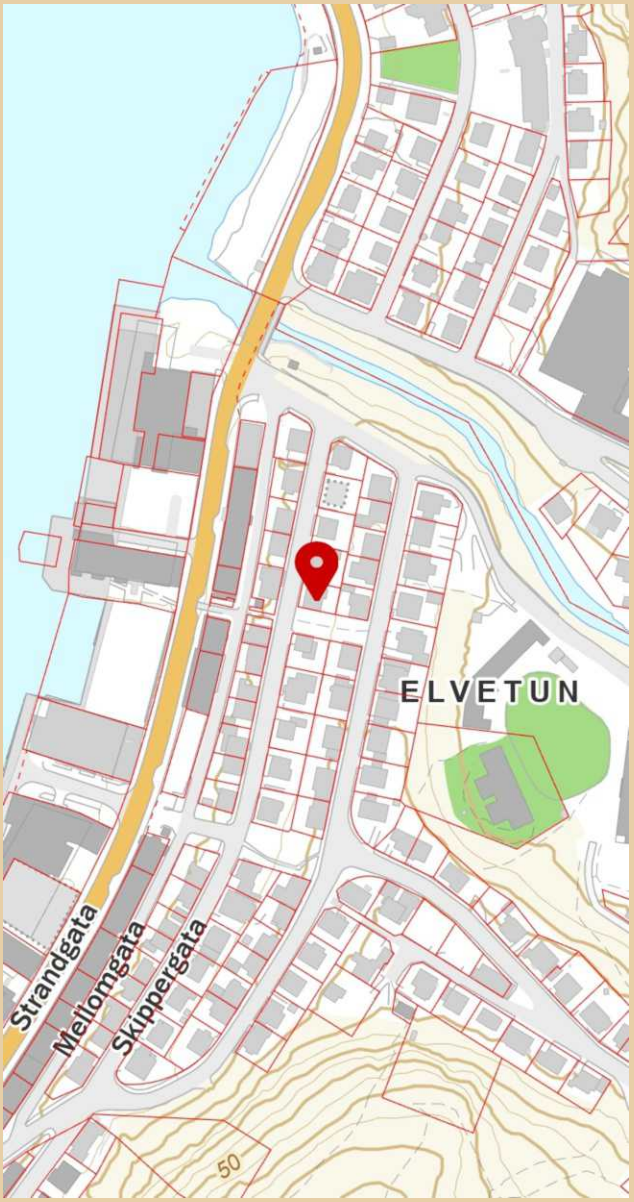
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 77/100

Støynivået
Lite støynivå 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



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:
Skippergata 25, 9603 Hammerfest
Gnr. 24, Bnr. 145, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124260025

Meglerforetak: PrivatMegleren Hammerfest

Saksbehandler: Kristine Knudsen

Telefon / Mobil: 97 47 01 79 / 974 70 179

E-post: kristine.knudsen@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.
