PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

ISHAVSGATA 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Målebrev

Matrikkelrapport

Tinglyst bestemmelse

Eiendomskart

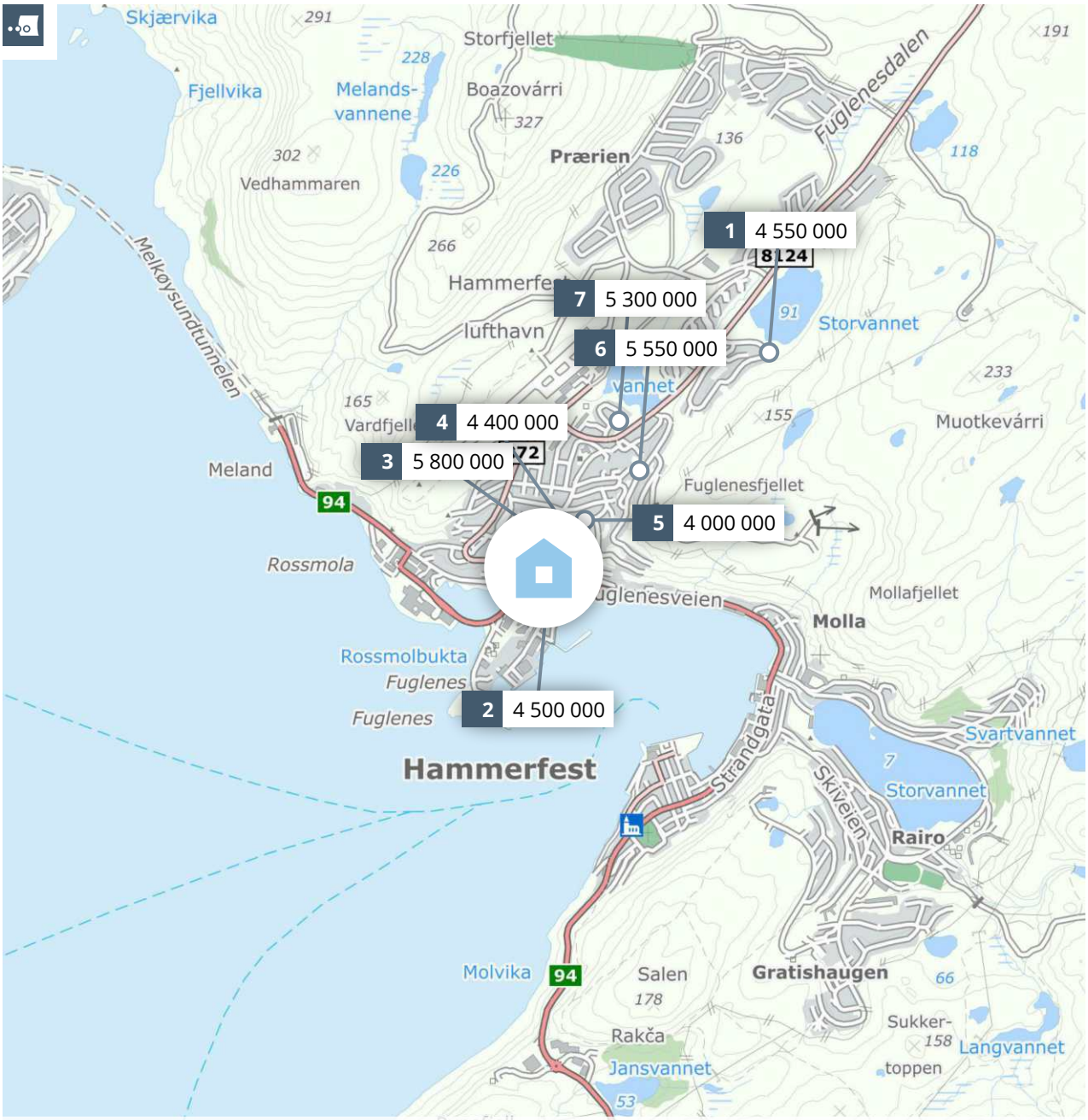
Planopplysninger

Energikarakter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

ISHAVSGATA 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 16.01.2026

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

Ishavsgata 2, 9601 HAMMERFEST

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 21 BNR 63 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS FUGLENES

Verdivurdert til

4 950 000

-	4 950 000	17 553
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	282 m²	- m²	- m²	49 m²	288 m²	6 m²
Tomt					372 m²	
Byggeår					1950	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Isbjørnveien 14				18.09.2025	3 890 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**37 603**
	121 m²	1994	696 m²	2 sov						
2	Rossmollgata 3				24.01.2025	4 555 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**27 108**
	166 m²	1952	393 m²	4 sov						
3	Bekkeveien 2				20.09.2023	5 900 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**25 893**
	224 m²	2013	354 m²	6 sov						
4	Storfjellveien 104				12.10.2023	4 490 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**24 309**
	181 m²	1953	358 m²	5 sov						
5	Storfjellveien 118				18.09.2024	4 200 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**24 096**
	166 m²	1963	280 m²	3 sov						
6	Snefrida Nilsens vei 31				15.08.2025	4 700 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**37 755**
	147 m²	2008	598 m²	4 sov						
7	Seljevikveien 13				10.11.2023	5 150 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**24 537**
	216 m²	1997	739 m²	4 sov						

Innholdsrik familiebolig over 4 plan som kan by på blant annet 2 stuer, stort kjøkken, 5 soverom, 4 bad, eget vaskerom og badstu. I tillegg har du rikelig med lagringsplass, garasje, flere uteplasser og en underetasje med flere bruksmuligheter. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og oppgradert med årene.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Fuglenes med gangavstand til både skole, barnehager og de fleste daglige servicefasiliteter.

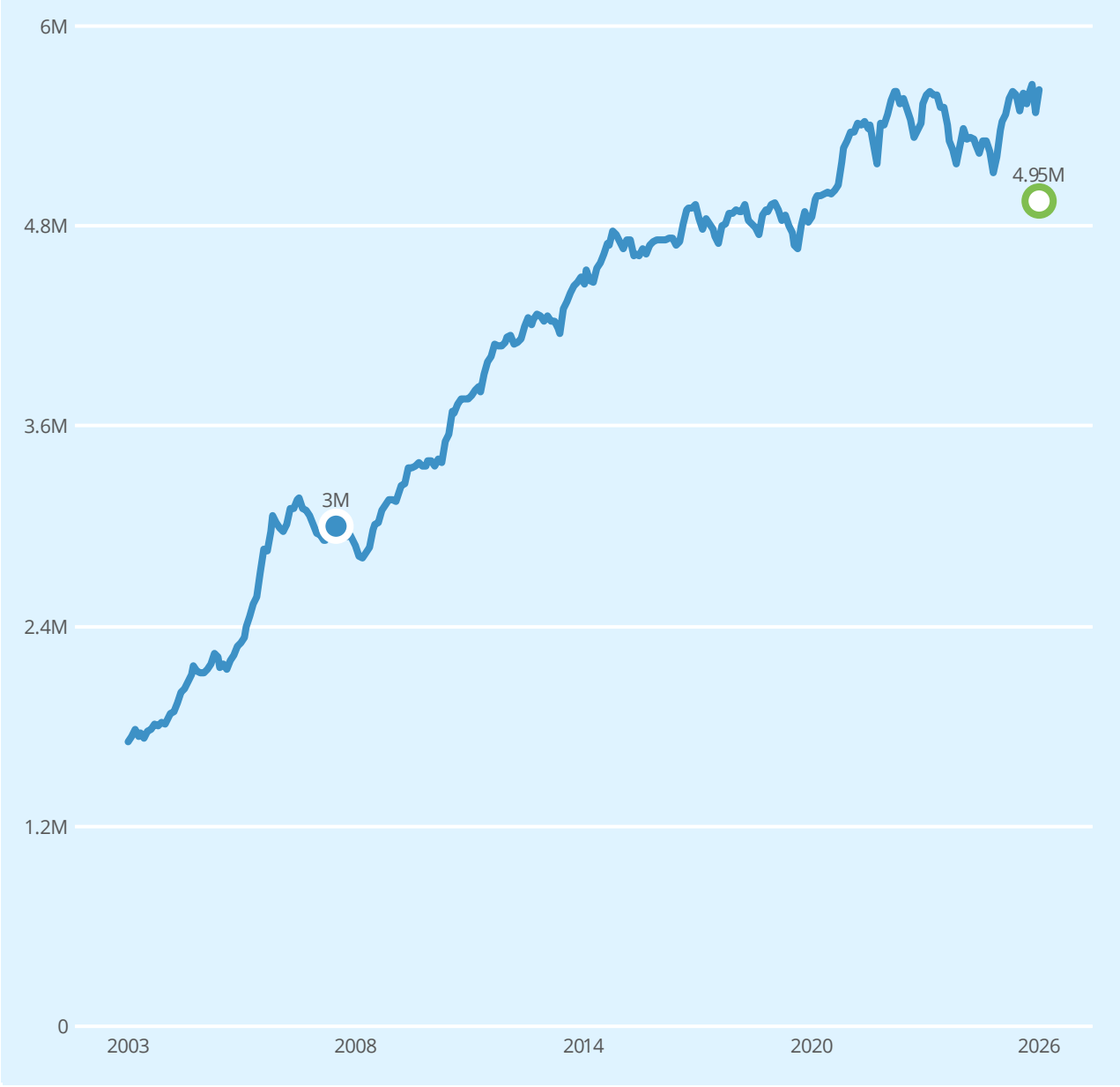
Estimert prisintervall i dagens marked er kr. 4 800 000,- til kr. 5 100 000,-.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.04.2008		14.04.2008	-	3 000 000	-	3 000 000	1
07.03.2007		07.03.2007	-	13 034	-	13 034	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. For lenge siden sist omsetning til at det kan benyttes kun prisindeks som grunnlag.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i HAMMERFEST kommune nå

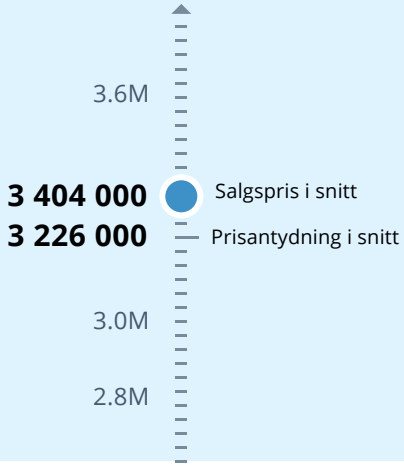
7
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Eneboliger solgt i HAMMERFEST kommune siste 3 mnd

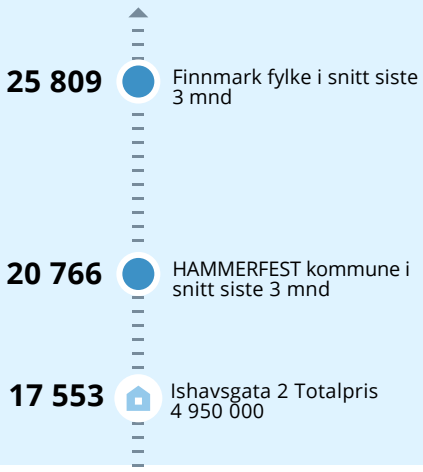
18
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hammerfest

Oppdragsnr.
124251078

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vera Kivijervi Ellertsen	Kenneth Ellertsen

Gateadresse
Ishavsgata 2

Poststed	Postnr
HAMMERFEST	9601

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Groptæring i vannrør i knevegg på loftet 2013

Document reference: 124251078

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skaden omfattes av forsikringen.

Arbeid utført av: Berntsen og Mabu

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja det tror vi

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fuktinnsig oppdaget våren 2023. Drenering utført i 2024, av Larsen Maskin

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i garasje vegg mot yttervegg på bolig. Nye terasser og yttervegg mot bolig skiftet 2015

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe sprekker i betongdekke over inngangspartil til kjeller

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Inspeksjon av el-anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert i 2020

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124251078

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle terasser nye og yttervegg av bolig inni garasjen
Arbeid utført av	Semi bygg (Kauko Torskainen)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124251078

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 124251078

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vera Kivijervi Ellertsen	c5e390389cf748ad5bfd6 7f2aa0193658affcd2c	14.11.2025 18:56:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Ellertsen	8e8830e8c5cb488e9979f 04031feaa06fbd8133a	14.11.2025 19:14:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 124251078

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ishavsgata 2 , 9601 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 21, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 24.11.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21852-1367 **Referansenummer:** TZ1233

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Egenskaper særlig for varmeisolering, vindsperresjikt og ventilasjon vil være
svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.
Boligen framstår som godt vedlikeholdt. Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke. Det ble registrert og avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsak fra 2011 men enkelt eldre vinduer på loft og kjeller fra 87. (Kobblet glass)
Bygningen har malt formpressede hovedytterdør og malte balkongdøree i tre samt enkel kjellerdør i tre.
Elsdte verandadør fra 1990
Boligen har flere veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer samt takterrase over garasjen.Liggende malt rekkverk
Betong trapp ned til kjellergang samt enkel tretrapp i tre ved inngangen
Garasje oppført som tilbygg til boligen
Kjeller nedgang med betongvegger og tak

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og belegg. Veggene har tapet,trepanel,malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater,trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe men ingen ovner.
Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.
Bad renovert av forsikring i 2013
Veggene har malte plater. Eier opplyser det brukt våtromsmaling på vegg. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering via vindusventil.
Hulltaking er ikke foretatt med det ble målt etter fukt via eksisterend åpning i vegg på kott mot våtsonen uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon fremlagt
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon fremlagt
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Tilnærmet flatt gulv
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har vaskeromsinnredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt med det ble målt i eksisterende hull i vegg og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerom med elementvegger og tak.
Belegg på gulv med sluk
Badstue med badstue panel på vegg og belegg på gulv
Tylo Badstu ovn
Kjøleromsmotor fea scandinavian Appliances

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt eldre kobberrør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer i sikringskap
Brannslukningsapparat pulvertype samt brannslang på loft.
Røykvarsler montert i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder fra Larsen maskin på at deler av drensen er byttet i 2024
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen står i lett skrånende terreng.
Tomten er snødekt, derfor er terrengforholdene ikke undersøkt nærmere.
Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1950. og er fra 1950.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Enkelte utvendig fassade forandringer samt at registrert innvendige endringer i forhold til bruk av rom og romløsninger. Ytterligere undersøkelser anbefales. Under befaring ble det ikke fremlagt ferdigattest for den oppførte bygningsmassen. Byggeåret settes til 1950, da det foreligger innflyttingstillatelse fra dette året. Huset ble brent ned og gjenoppført i 1978 ifølge tegninger, og videre ombygd i 1987. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når de faktisk byggningsdeler ble oppført.

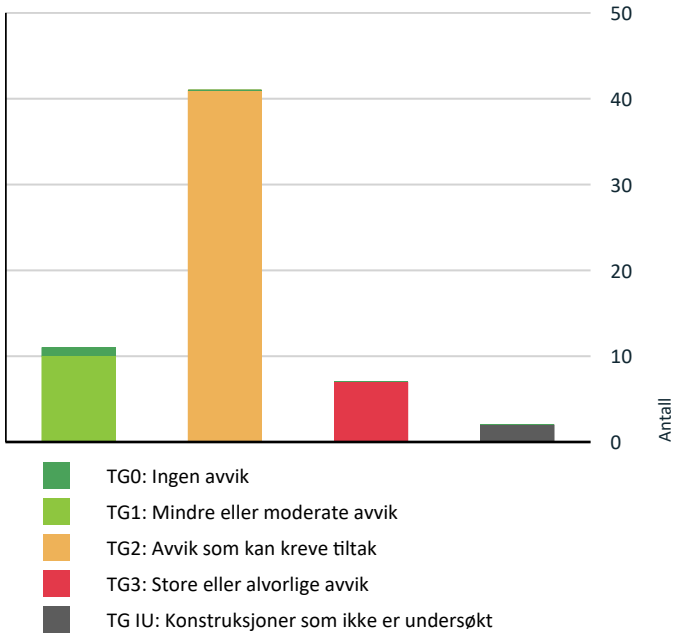
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.
Tilltalesle til bygging av garasje er datert 1968
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke framlagt ferdigattest på
oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningen.

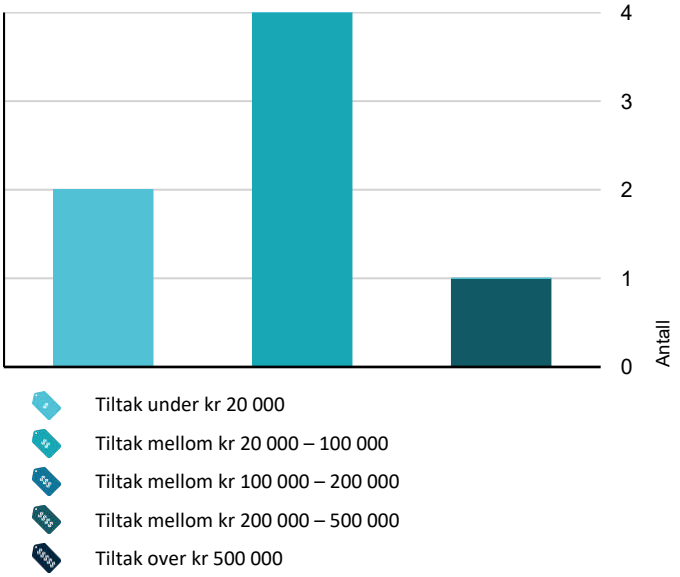
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:

Stedvis rust og dårlig innfesting av nedløp.
Enkelte partier mangler renner og nedløp.
Punktvis lekkasje fra renner og nedløp.
Heng og nedbøyning av renner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det registreres bruk av plast i rom under terreng.
Forhøyede fuktverdier måles i eksisterende åpning i vegg.
Forhøyede fuktverdier måles i trevirke mot mur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer i sikringskap

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Manglende montasje av klemring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > 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 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.
Det er registrert knirk i gulvet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier opplyser om rust på plateender.
Det er tegn til råte i vindskier.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det registreres at panelkledningen er oppført med stengte luftespalter. Erfaring viser at dette over tid kan medføre økt risiko for fuktskader i trevirket.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte eldre koblede glassvinduer er modne for utskiftning.
Det er registrert råte i kledningen over vinduene.
Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Generell bruksslitasje på hengsler,pakkinger,rammer og karmer

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

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

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Betongtrapp har mindre sprekker/skader
Konstruksjonene har skjevheter.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Sprekker og ujevnheter i betonggulvet.
Ukjent alder på taktekking. Det må påregnes at over halvparten av normal levetid er passert for tekkingen.
Tekking lot seg heller ikke kontrollere på grunn av snøforhold.
Skader på veggoverflater.
Avvik i takoverflater.

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 Gå til side

Det er avvik:

Betongskader i form av sprekker og synlig armering er observert.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis skader i parkett
Bull i vegg til vegg teppe.
Avvik i tak

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Avvik på loft måles til rett over 15 mm.
Stedvis knirk i gulv.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ovner og trekkforhold er ikke undersøkt, da det ikke er installert ovner i boligen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Da det måles forhøyede fuktverdier stedvis i kjeller samt at drens ikke er byttet langs alle vegger bør byggingsdel holdes under observasjon over tid.
Det ble i tillegg registert bruk av plast innvendig i rom under terreng noe som kan skape fuktproblematikk

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

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

Det er registrert overflateavvik på grunnmuren, herunder sprekkdannelser og 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 > Loft > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke fremlagt fuldstendig dokumentasjon på våtromsmaling på vegg, eier opplyser at dokumentasjon vil bli lagt i boligmappen

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loft > 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.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Spesialrom > Loft > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk på gulvet i badstuen. Dette kan medføre at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker risikoen for fuktskader og andre følgeskader over tid. Tiltak anbefales for å sikre korrekt fall og tilfredsstillende drenering.

Spesialrom > Loft > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

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

Det er avvik:

Mindre skader på dørhåndtak er observert.

Spesialrom > 2 Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

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

Det er avvik:

Mindre overflate avvik på front samt løs kantlist på sokkel

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er avvik:

Det er ikke fuge mellom sokkelist og plater og fare for fuktskader.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Manglende fuge i nedkant av plater og fare for fuktskader

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

Det er påvist skader på innredning.

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

Det er avvik:

Det er benyttet plast i konstruksjonen. Bruk av plast kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasjer eller kondens, da materialet kan hindre uttørking.

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er avvik:

Manglende fuge mot list.
Løs baderomsplate mot vaskerom.

Våtrom > 1 Etasje > 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.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Eier opplyser at sisternen ikke fungerer optimalt ved nedskylling.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

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

Det er avvik:

Manglende fuge mot list.
Stedvis glippe i plateskjøt.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > 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 er påvist plast i vegg mot bad.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Se kommentarer under lovlighet.Byggeår settes til 1950 da det forelig innflyttingstillatelse fra da.Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. .

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny drens på 3 vegger Larsen maskin
2021	Modernisering	Renovering av hall i 1 etasje
2015	Modernisering	Ny veranda samt utvidelse av veranda over garasjen.
2015	Modernisering	Ny veggplater mellom garasje og boligen.
2014	Modernisering	Nytt kjøkken Nytt tak i stue og kjøkken i 2013
2013	Modernisering	3 Bad og ett vaskerom oppgradert
2011	Modernisering	16 stk vindu er byttet samt 2 verandadører Byggpartner.
1987	Ombygging	Boligen ble ombygd ihht til tegninger
1978	Ombygging	Tegninger etter gjenoppbygging

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Eier opplyser om rust på plateender.
Det er tegn til råte i vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak 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 taktekking nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket når det er snøfritt, for å avdekke omfanget av rust på plateender og eventuelle skader på undertak og taktekking.

Råte i vindskier bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dersom rusten på plateendene ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer og ytterligere skader på tak og undertak.



Is fra tak.



Tegn til råte i vindskier



Rust på platender

TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er avvik:

Stedvis rust og dårlig innfesting av nedløp.
Enkelte partier mangler renner og nedløp.
Punktvis lekkasje fra renner og nedløp.
Heng og nedbøyning av renner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utbedres rust, dårlig innfesting og lekkasjer på nedløp og renner, samt montere manglende renner og nedløp for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på fasade, grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt forverring av eksisterende skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Stedvi rust på innfesting av renner



Mindre parti stedvis som mangler renner



Heng/nedbøye av renner



Punktvis lekasje fra renner og nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det registreres at panelkledningen er oppført med stengte luftespalter. Erfaring viser at dette over tid kan medføre økt risiko for fuktskader i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- 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.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, og kledningen bør ha tilstrekkelig avstand til terreng.

Manglende lufting og for liten avstand til terreng øker risikoen for fuktskader og råte i trevirket over tid.

Råteskadet panel må skiftes for å hindre videre skadeutvikling.

Tilstandsrapport





Råte i bord.



Det registreres at panelkledning er oppført med stengte luftespalter. Over tid gir dette
erfaringsmessig opphav til fuktskader i trevirke.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til istappedannelse og fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Utbedring av eventuelle skader bør utføres for å hindre videre fuktinntrengning og redusere risiko for råte, sopp og følgeskader på bygningen.
Manglende tilgang til takkonstruksjonen medfører usikkerhet om tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte skader.



Tegn til tidligere fuktmerker i rupane

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsak fra 2011 men enkelt eldre vinduer på loft og kjeller fra 87. (Kobblet glass)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte eldre koblede glassvinduer er modne for utskiftning.
Det er registrert råte i kledningen over vinduene.
Ommrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eldre koblede glassvinduer bør skiftes ut for å sikre god funksjon og energieffektivitet, samt for å unngå ytterligere forringelse.

Råteskader i kledningen over vinduene må utbedres for å hindre videre nedbrytning og redusert levetid på fasaden.

Ommrammingen bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig avstand til beslaget under vinduene, for å unngå fuktopptrekk i kledningen og forlenge levetiden til bygningsdelen.

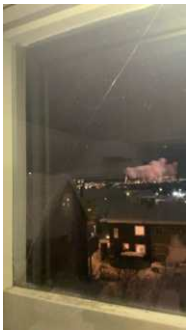
Vinduer med punkterte eller sprukne glass må påregnes skiftet ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene, for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre ytterligere skader.



Råte i kledning over vindu.



Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det registreres hovedsakelig aldersbestemt slitasjepreg inkludert diverse malingsflass.



Brist i ett glass



Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres.

TG 2 Dører

Bygningen har malt formpressede hovedytterdør og malte balkongdøree i tre samt enkel kjellerdør i tre.
Elsdte verandadør fra 1990

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Generell bruksslitasje på hengsler,pakkinger,rammer og karmer

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte karmer, samt utbedring av sprekker i treverket for å hindre videre forringelse og fuktskader.

Generell bruksslitasje på hengsler, pakninger, rammer og karmer bør utbedres for å sikre funksjon og forlenge levetiden på dørene. Manglende tiltak kan føre til redusert tetthet, varmetap og økt risiko for skader på bygningsdeler.



Generell bruksslitasje på hengsler, pakkinger karmer



Generell bruksslitasje på hengsler og håndtak

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer samt takterrase over garasjen.Liggende malt rekkverk

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Lokal utbedring må utføres.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav, og skjevheter i konstruksjonene bør rettes opp for å sikre stabilitet og sikkerhet.
Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.



Rekkverk for lavt

TG 2 Utvendige trapper

Betong trapp ned til kjellergang samt enkel tretrapp i tre ved inngangen

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring bør utføres for å rette opp skjevheter og reparere sprekker/skader i betongtrappen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid og føre til redusert sikkerhet og økt risiko for ytterligere forringelse av konstruksjonen.



Betongskader

TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje oppført som tilbygg til boligen

Årstall: 1968 **Kilde:** Andre opplysninger: Tegninger

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekker og ujevnheter i betonggulvet.
Ukjent alder på taktekking. Det må påregnes at over halvparten av normal levetid er passert for tekkingen. Tekking lot seg heller ikke kontrollere på grunn av snøforhold.
Skader på veggoverflater.
Avvik i takoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker og ujevnheter i betonggulvet bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader på konstruksjonen.

Alder og tilstand på taktekking bør kartlegges nærmere når forholdene tillater det, da ukjent tilstand og antatt høy alder medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Skader på veggoverflater og avvik i takoverflater bør utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fukt og slitasje.

TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Kjeller nedgang med betongvegger og tak

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongskader i form av sprekker og synlig armering er observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Betongskadene bør utbedres, og synlig armering bør beskyttes eller repareres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert bæreevne, økt risiko for vanninntrenging og ytterligere skader på kjellerkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Betong skader og synlig armering



Sprekker



Sprekker i betongvegger

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis skader i parkett
Bull i vegg til vegg teppe.
Avvik i tak

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Stedvis overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader forverres, noe som kan medføre økte utbedringskostnader og redusert bokomfort.



Skader i parkett

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

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 på loft måles til rett over 15 mm.
Stedvis knirk i gulv.

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.
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Knirk i gulvet kan skyldes løse gulvplanker eller undergulv. For å redusere knirk anbefales etterskruing av gulvet for å sikre at alle planker og undergulv er godt festet.

Konsekvensen av ujevnheter og knirk kan være redusert komfort og økt slitasje på gulv, men det utgjør normalt ingen umiddelbar fare for konstruksjonen.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe men ingen ovner.

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

Ovner og trekkforhold er ikke undersøkt, da det ikke er installert ovner i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av pipens tilstand og eventuell feiing.

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

Utbedringer må påregnes dersom det avdekkes feil eller mangler.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport

Det registreres bruk av plast i rom under terreng.
Forhøyede fuktverdier måles i eksisterende åpning i vegg.
Forhøyede fuktverdier måles i trevirke mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skade pga. fukt rundt ventilen må utbedres.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør etableres bedre ventilasjon i rom som mangler dette, for å redusere fuktbelastning og motvirke kjellerlukt.

Videre bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktinntrengning i kjellermur og forhøyede fuktverdier i treverk mot mur.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.

Nærmere undersøkelser kreves, og bygningsdelen bør holdes under observasjon over tid, da det er etablert ny drenering langs de fleste yttervegger. Tiltak for bedring av drenering og/eller utlufting av grunnmur kan ikke utelukkes.

Det registreres bruk av plast i rom under terreng, noe som kan bidra til økt fuktproblematikk. Plast bør fjernes etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det registeres bruk av plast i rom under terreng



Forhøyede fuktverdier måles i eksisterende åpning i vegg



Forhøyede fuktverdier måles i trevirker mot mur



Forhøyede fuktverdier måles i synlig sviller

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper og rekkverk må monteres for å utbedre avviket. Manglende håndløper og rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Deler av rekkverket er defekt

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.
Bad renovert av forsikring i 2013

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Eier opplyser det brukt våtromsmaling på vegg. Taket har panel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke fremlagt fuldstendig dokumentasjon på våtromsmaling på vegg, eier opplyser at dokumentasjon vil bli lagt i boligmappen

Konsekvens/tiltak
• Overflater må behandles.

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til at fukt trenger inn i vegg- og takkonstruksjoner, noe som kan medføre råte, mugg og økte vedlikeholdskostnader.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 6.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglende høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

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

Manglende montasje av klemring.

Konsekvens/tiltak
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør monteres klemring for å sikre tett overgang mellom sluk og tettesjikt.

Manglende klemring medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og soppdannelse.
Klemring er montert etter befaring. Bygingsdel bør holdes under observasjon da det kan være kommet fukt bak klemring tidligere på grun av at den har stått uten over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Manglende montering av klemring

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via vindusventil.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

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

Konsekvens/tiltak
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i rommet.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt med det ble målt etter fukt via eksisterend åpning i vegg på kott mot våtsonen uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Det ble ikke funnet fukt mot bad.
Målingen ble gjordt i svill fra kott

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon fremlagt

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er ikke fuge mellom sokkelist og plater og fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Fuger må etableres mellom sokkellist og plater for å hindre inntrenging av fukt, og dermed redusere risikoen for fuktskader og påfølgende skade på bygningsmaterialene.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende fuge i nedkant av plater og fare for fuktskader

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres korrekt fuge i nedkant av platene for å hindre fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende fuge er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid på materialene.



Vinylbelegg og plast sluk



Manglende tetthet mellom plate og list i overgang til vegg.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Skadet innredning bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre videre forringelse.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for fuktskader og forringet brukervennlighet.

Tilstandsrapport



Skader på skap front

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet plast i konstruksjonen. Bruk av plast kan medføre økt risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasjer eller kondens, da materialet kan hindre uttørking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å fjerne eller erstatte plasten i konstruksjonen for å redusere risikoen for fuktskader, da plast kan hindre naturlig uttørking ved lekkasjer eller kondens.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for skjulte fuktskader og påfølgende skade på bygningskonstruksjonen.



Fuktmåling uten funn



Bruk av plast

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
• Det er avvik:

Manglende fuge mot list.
Løs baderomsplate mot vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må foretas lokal utbedring.
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør utføres fagmessig utbedring av manglende fuge mot list og løs baderomsplate mot vaskerom, for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



Løs baderomsplate



Manglende fuge

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel til minimum 25 mm for å redusere risikoen for vannlekkasje ut i tilstøtende rom. Dagens løsning gir økt fare for vannutflom ved eventuell lekkasje eller overbelastning av sluket.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

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

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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 regelmessig inspeksjon og rengjøring.
Begrenset tilgang øker risikoen for at sluket tettes, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Synlig vinylbelegg og plastsluk

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

Eier opplyser at sisternen ikke fungerer optimalt ved nedskylling.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

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

Det bør foretas utbedring eller utskifting av utstyr med riss/sprekker, samt utbedring av sisternen slik at den fungerer som den skal.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjon, lekkasjer og videre skader på våtrommet.



Riss i vask.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• 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 dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader eller muggdannelse.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon fremlagt

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende fuge mot list.
Stedvis glippe i plateskjøt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres fuging mot list og utbedring av glipper i plateskjøter for å hindre fuktopptrekk og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Glippe i plateskjøt



Manglende fuge

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Tilnærmet flatt gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinyl belegg og plastsluk og manglende fall til sluk

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk med membran

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskeromsinnredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025



Det måles ikke fukt i bade vegg der hullborring ble foretatt, men dette er ikke noe garanti for at det ikke er fukt andre steder rundt badet

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 1988

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

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider og løsninger.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen tilfredsstiller gjeldende krav, noe som øker risikoen for skjulte feil og skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Manglende membran



Åpninger i skjøter



Eldre overflater som ikke fremstår med tetthet

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt med det ble målt i eksisterende hull i vegg og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist plast i vegg mot bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plast i vegg mot bad bør fjernes for å unngå risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen.
Dersom plasten blir værende, kan det oppstå mugg, råte og skader på bygningsmaterialer over tid.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i eksisterende åpning i vegg uten funn



Bruk av plast registeres

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,induksjonstopp,micro og stekeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre overflate avvik på front samt løs kantlist på sokkel

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs kantlist på sokkel bør festes, og mindre overflateavvik på front kan utbedres ved behov.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre ytterligere slitasje og redusert levetid på innredningen.



Mindre overflate avvik på fronter

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Kjøkken viften fungere under befaringen

SPESIALROM

LOFT > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med badstue panel på vegg og belegg på gulv

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk på gulvet i badstuen. Dette kan medføre at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker risikoen for fuktskader og andre følgeskader over tid. Tiltak anbefales for å sikre korrekt fall og tilfredsstillende drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre effektiv bortledning av vann og redusere risikoen for fuktskader og andre følgeskader på konstruksjonen over tid. Manglende tiltak kan føre til oppsamling av vann, som igjen kan gi skader på gulv og tilstøtende bygningsdeler.
Dokumentasjon fra byggemetode bør fremskaffes- utbedringer kan ikke utelukkes

LOFT > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Tylo Badstu ovn

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

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

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

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.
Konsekvens kan være behov for service eller utskifting av badstuovn.

2 ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med elementvegger og tak.
Belegg på gulv med sluk

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre skader på dørhåndtak er observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørhåndtaket bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skader.
Dersom skaden forverres, kan det føre til redusert brukervennlighet eller behov for utskifting.



Skade på,dørgåndtak.

2 ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleromsmotor fea scandinavian Appliances

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå. Hold aggregatet under oppsyn, og vær forberedt på vedlikehold eller utskifting ved tegn til funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for driftsstans og kostbare reparasjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) samt eldre kobberrør.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det har vært skader på kobberrør tidligere som er utbedret i 2013
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Tilstandsrapport

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

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Tiltak:

Ventiler, nettinger og gjennomføringer bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og utvikling av muggsopp.



Stedvis eldre ventiler med dårlig netting

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmpumpe fra 2018

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

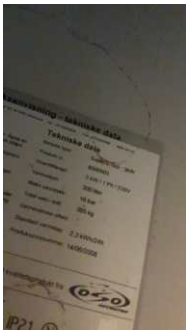
Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



Tank fra 2008



Varmtvannstank kobblet via stikk

TG 3 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.

Elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer i sikringskap

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1950 Bolig har vært ombygd i flere omganger blandt annet i 1978 og 1987 og anlegget ombygd og oppgradert fortløpen.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det mangler samsvarserklæring på enkelte nyer 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?

Tilstandsrapport

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?
   Nei

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 Siden det mangler samsvarserklæring fra nyere installasjoner samt at det registeres åpne kobblingspunkt, må anlegget sjekkes og utbedres av 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Åpen kobblingsboks



Manglende dekksel



Sikringskap



Målerskap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat pulvertype samt brannslang på loft. Røykvarsler montert i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er fremlagt dokumentasjon i form av bilder fra Larsen maskin på at deler av drensen er byttet i 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da det måles forhøyede fuktverdier stedvis i kjeller samt at drens ikke er byttet langs alle vegger bør byggingsdel holdes under observasjon over tid. Det ble i tillegg registert bruk av plast innvendig i rom under terreng noe som kan skape fuktproblematikk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til forhøyede fuktverdier i kjellerrommet, samt overvåke tilstanden over tid.

Konsekvensen av å ikke avdekke årsaken til fukt kan være økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner og potensielle helseproblemer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert overflateavvik på grunnmuren, herunder sprekkdannelser og løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Sprekker og løs puss på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på bygningen.



Løs puss på mur



Riss og mindre sprekker



Overflate avvik på grunnmur

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

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

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurene når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer. Manglende vurdering kan medføre risiko for uoppdagede skader som kan påvirke murens stabilitet og sikkerhet.

TG IU Terrengforhold

Boligen står i lett skrånende terreng.
Tomten er snødekt, derfor er terrengforholdene ikke undersøkt nærmere.

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

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og bygningskonstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tilstandsrapport

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.

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.



Eldre vanninntak og avløpsrør fra boligen

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1968

Kommentar
Ihht til tegninger. Nærmere totaltrenovert i 2005 i følge tidligere takst.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført som tilbygg til boligen og med betongavrettet puss på grunn. Ringmur i plasstøpt betong samt yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttertak av taksperre takstoler tekking av papp
Utvendig kledning med stålport trepanel.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

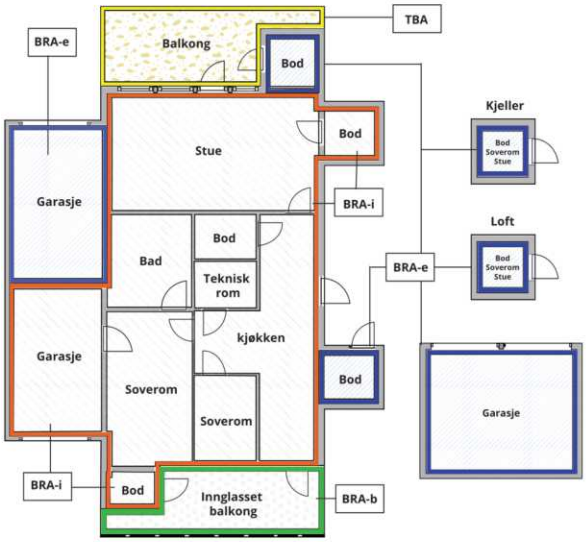
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	56			56	5	6	62
2 Etasje	82			82	35		82
1 Etasje	84			84	9		84
Kjeller	60			60			60
SUM	**282**				**49**	**6**	**288**
SUM BRA	**282**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, loftstue, soverom, bad, badstue		
2 Etasje	Soverom, trapperom, kjølerom, stue, kjøkken, bad, gang		
1 Etasje	Hall m/trapp, walk-in closet, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, potetkjeller, bad, bod, bod 2, bod 3, trapperom 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 de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Enkelte utvendig fassade forandringer samt at registrert innvendige endringer i forhold til bruk av rom og romløsninger. Ytterligere undersøkelser anbefales. Under befaring ble det ikke fremlagt ferdigattest for den oppførte bygningsmassen. Byggeåret settes til 1950, da det foreligger innflyttingstillatelse fra dette året. Huset ble brent ned og gjenoppført i 1978 ifølge tegninger, og videre ombygd i 1987. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når de faktisk byggningsdeler ble oppført.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Larsen maskin har utbedret drens langs enkelte vegger.

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

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 ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.
Tilltalesle til bygging av garasje er datert 1968
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke framlagt ferdigattest på
oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	23	259
Garasje	0	25

Kommentar

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Vera Kivijervi Ellertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	21	63		0	372.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ishavsgata 2

Hjemmelshaver

Ellertsen Kenneth, Ellertsen Vera Kivijervi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En veiskjørt og rolig gate, gode parkeringsmuligheter og trivelig nabolag.
Nærhet og gangavstand til de fleste nødvendige fasiliteter slik som barneskole, videregåendeskole, nærbutikk samt sykehuset og flyplass

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Selveier tomt på 372 m²
Lett skrående tomt.
Tomten er ikke besiktet på grunn vinterforhold

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 rapporten
Servitutter i eiendomsrett
1968/2189-1/83
06.09.1968
BEST OM GARASJE/PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR:5603 GNR:21 BNR:63

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.12.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	01.12.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	
2	11.01.2026	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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

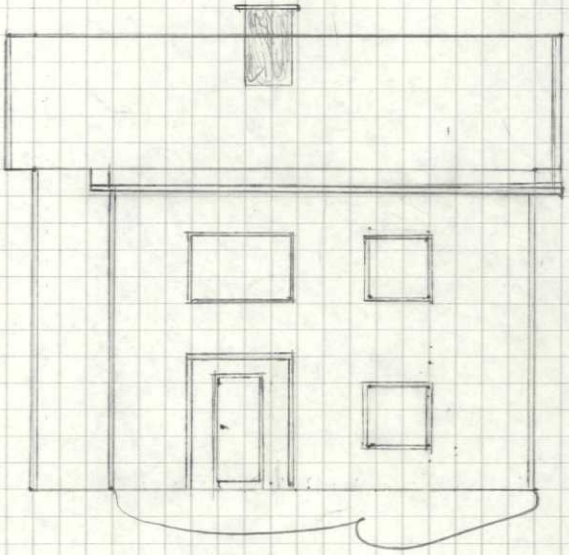
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TZ1233

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Thorbjörn Svensson.
Tshausgt. 2.



Tillbyggat 8 m

Mot Tshausgata

J.nr. 5/78

Godkänt av Hammarö kommuns byggnadsnämnd

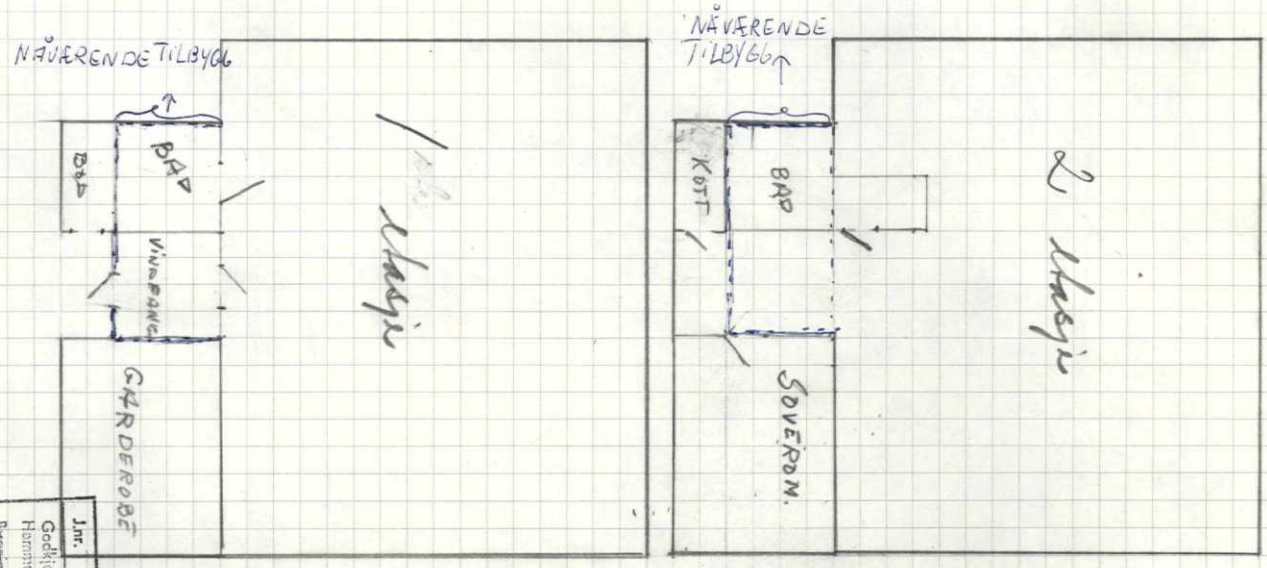
den 28/2 1978

Hammarö den 9/3-78

Byggnadsnämndens ordförande

2 ruter = 1m.

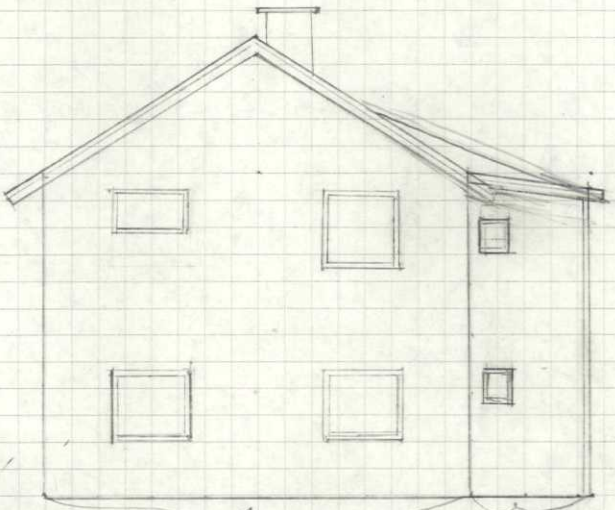
Tvrobjörn Stensel, Fiskavegt. 2.



J.nr. 5/78

Godkjent av Hemnerfest byggningsråd
Byggetillatelsen
den 28/2 1978
under visse forbehold.
Hammerfest den 9/3-78
Byggningssjef

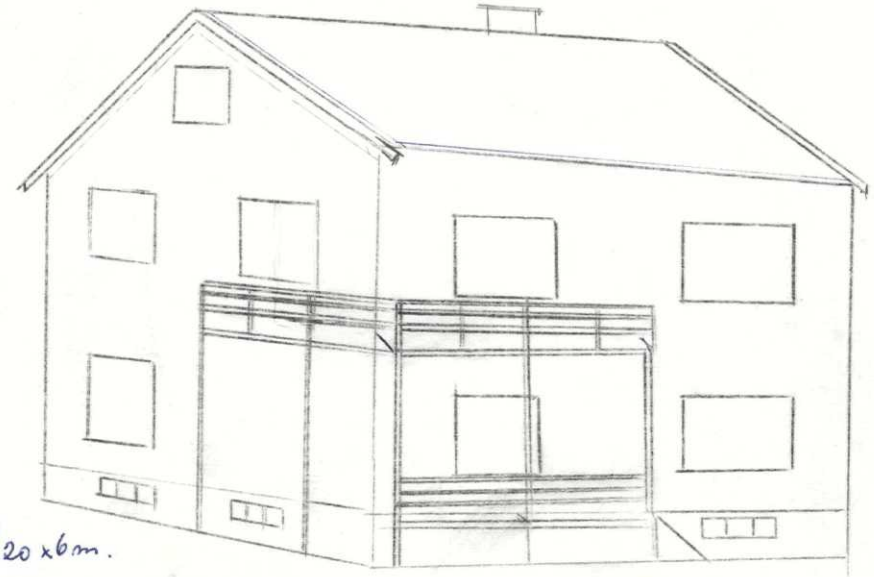
Ishavsgt. 2.



Mot Forsøvegen

J.nr. 5/78
Godkjent av Hammerfest bygningsråd
Byggetillatelse
den 28/2 1978
unntatt forbehold.
Hammerfest den 2/3-78

Thorbjørn Stenmer. Fiskavsgt. 2.



Balkong mot vest 1.20 x 6 m.

Balkong mot syd 2 x 6 m.

J.nr. 36/78
Godkjent av
~~Hammerfest kommune~~ Lyngingrad
Bygningsrådet
den 20/6 1978
utelukkende forbeholdt.
Hammerfest den 20.6.78
Bygningssjef

HAMMERFEST KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

J.nr.: 521/87
Ark nr.: 5030

Deres ref.: Vår ref.: OE/tse

9601 HAMMERFEST, 20. oktober 1987
Postboks 105

Herdis Myrvoll
Måneveien 29
9600 Hammerfest

VEDR. BYGGETILLATELSE FOR ISHAVSGATA 2 - GODKJENNING AV LOFTSPLAN.

Innsendte tegning av loftsplan for Ishavsgata 2 kan godkjennes.

I hht. byggeforskrift 87 kap. 23:11 medregnes ikke loftsplan med i bygningens etasjetall.

Det er en klar forutsetning av loftsplanet innredes og blir benyttet i samsvar med tegning.

Tor-Ivar Eriksen
konst.bygningssjef

Ole Eliassen
avd.ing.

Kopi: Bygningsrådets formann
Bygningsrådet
Bygningskontrolløren

HAMMERFEST KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

J.nr.: 487/87
Ark nr.: 5030

Deres ref.: Vår ref.: OE/tse

9601 HAMMERFEST, 24. september 1987
Postboks 105

REK.

Herdis Myrvoll
Måneveien 29
9600 Hammerfest

VEDR. RESTAURERING/OMBYGGING AV ISHAVSGATA 2.

Viser til bygningsrådets vedtak av 6.5.87 bekjentgjort i brev av 5.6.87.

Det er konstatert at innredningsarbeider på Ishavsgata 2 utføres etter planer som ikke er godkjent av bygningsrådet og at det ennå ikke er søkt og godkjent ansvarshavende for byggearbeidene.

De meddeles derfor at restaurerings-/ombyggingsarbeidene på Ishavsgata 2 må stanses umiddelbart. Arbeidet kan ikke påbegynnes før ovennevnte er bragt i orden.

Tor-Ivar Eriksen
konst.bygningssjef

Ole Eliassen
avd.ing.

Kopi: Bygningsrådets formann

HAMMERFEST KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

J.nr.: 248/87
Ark nr.: 5030

Deres ref.: Vår ref.: -/tse

9601 HAMMERFEST, 5. juni 1987
Postboks 105

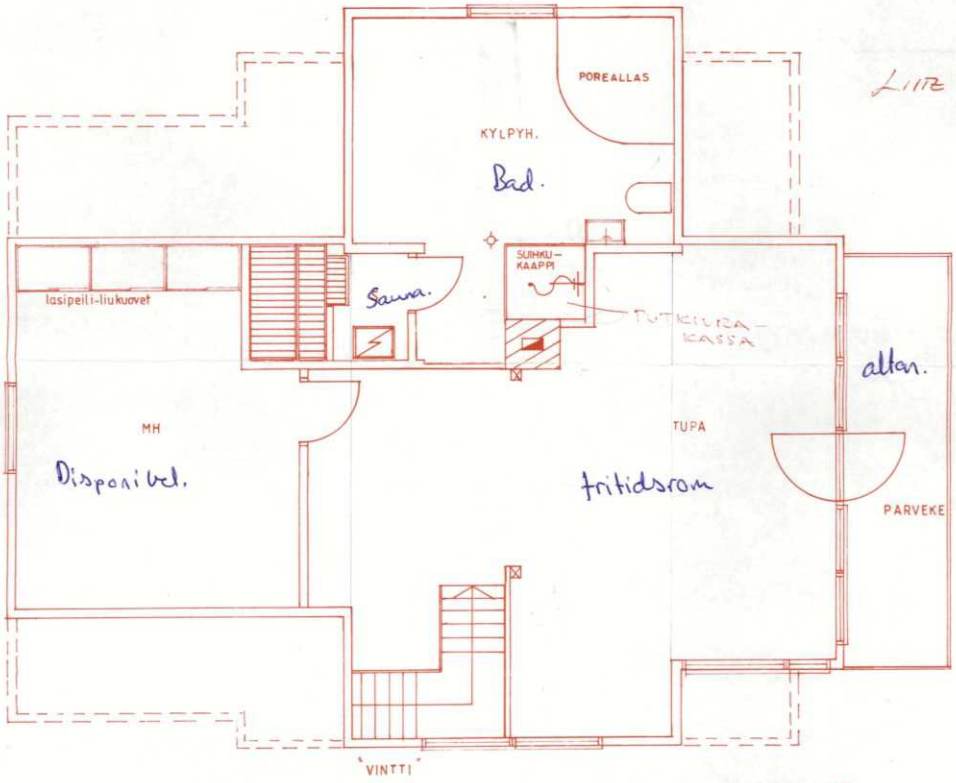
Herdis Myrvoll
Måneveien 29
9600 Hammerfest

RESTAURERING - OMBYGGING - ISHAVSGATA 2.

Bygningsrådet har i møte den 2. ds. godkjent Deres byggemelding av 6.5.87 for Ishavsgata 2 på følgende vilkår:

1. Ansvarshavende må godkjennes av bygningsrådet.
2. Loftsetasjen godkjennes ikke. Ny plan må framlegges som kan tilfredsstille kravene til loftsplan i hht. byggeforskrift 85 kap. 23:11.
3. Garasje skilles fra boligen med vegg som tilfredsstiller B30 (byggeforskrift 85 kap. 34:4, melding HO-1/85).
4. Mot nabobygg tillates ikke vinduer eller andre åpninger i garasjevegg da avstand er under 8 m (byggeforskrift 85 kap. 34:4, melding HO-1/85).

Tor-Ivar Eriksen
konst.bygningssjef

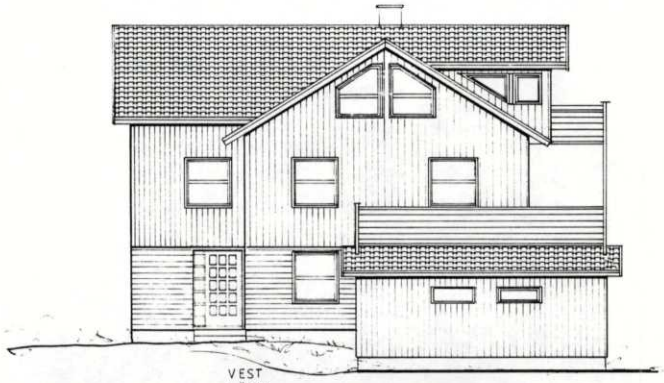


LIITE 2.

~~Bastu.~~ ETG. 4

SOPIMUSKAPPALE

HAMMERFEST	
JAHN OLAV MYRVOLL	1:100
HAAPANIEMI OY / SALVOSTALOT	J. H.



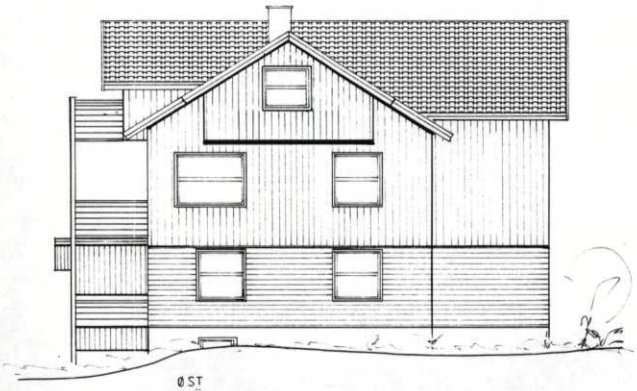
VEST
LÄNSI



SYD
ETELÄ

J.nr. 38/87
Godkjent av
Hammarfest bygningsråd
~~Bygningssjefen~~
den 2/6 1987
~~med~~ med forbehold.
Hammarfest den 5/6-87

Bygningssjef



ØST
ITÄ



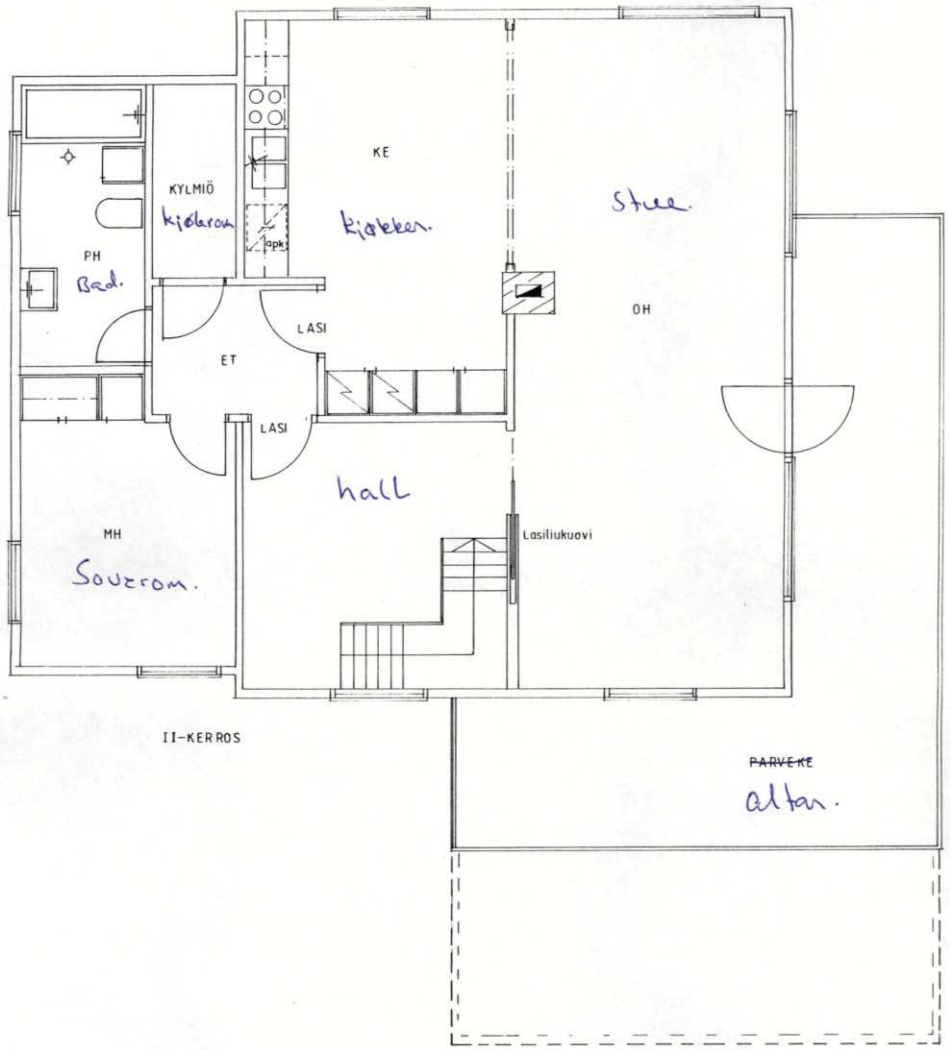
NORD
POHJOINEN

117 m²

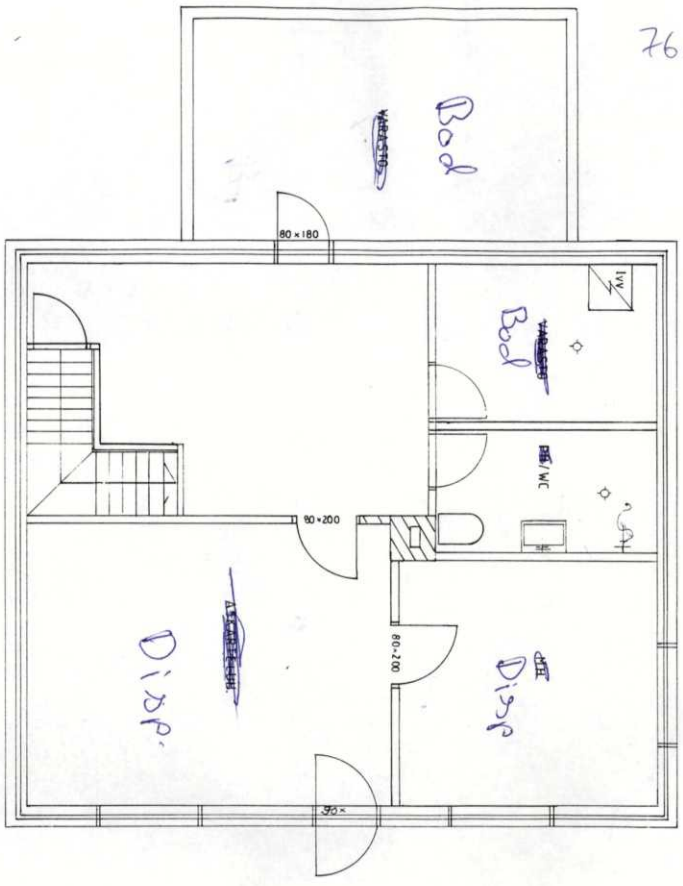
PARVEKE
MH
MH
MH
KHH
LVK
AT 2,8,4
KYLMÄ
SISÄMITTA 6,3
GRAFWORD
I—KERROS
HK = 2400

1. ETG.

85 m²

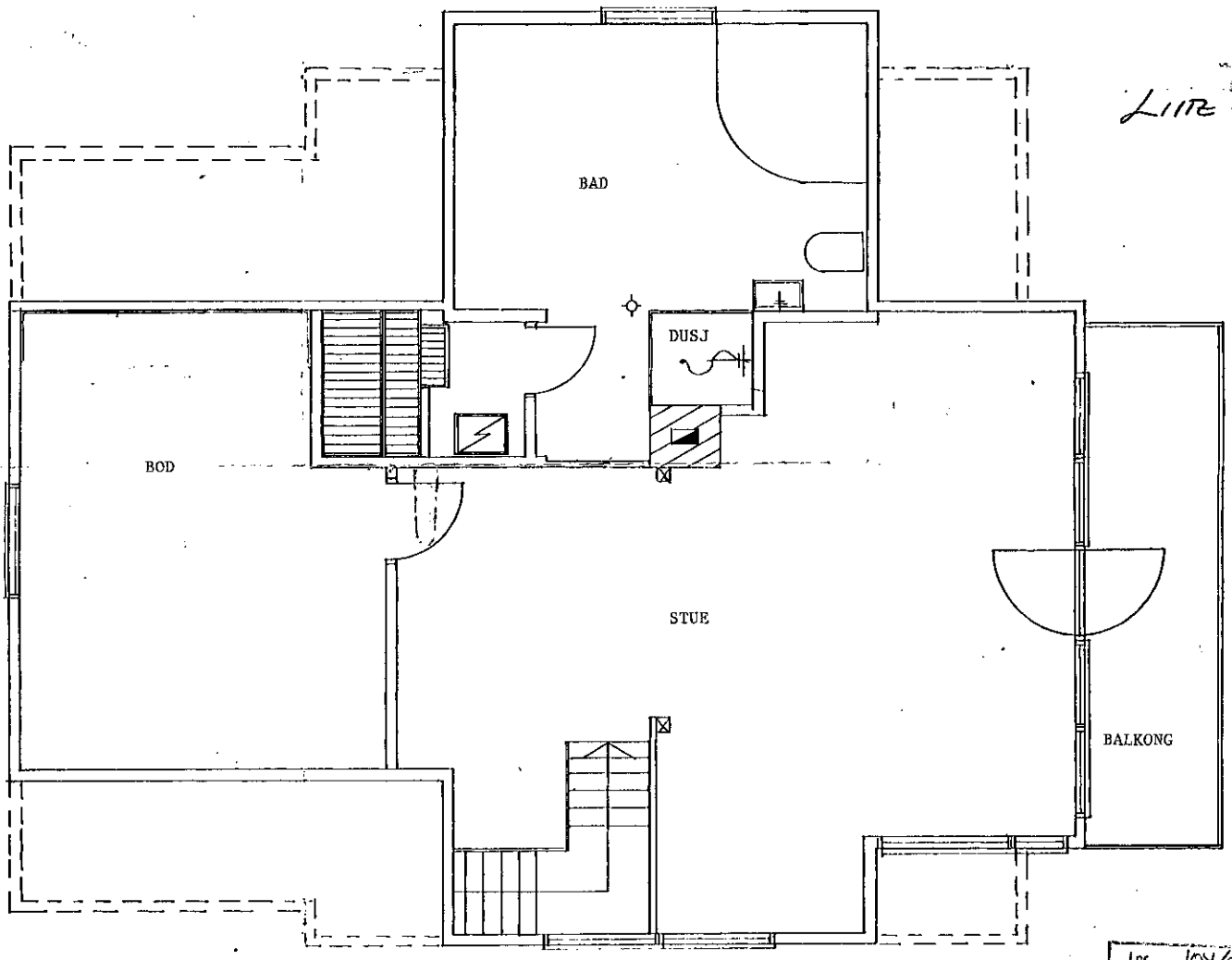

KE
kjøkken.
KYLMIÖ
kjøkken
apk
PH
Bad.
LASI
ET
LASI
hall
MH
Soverom.
Lasiliukuovi
OH
Stue.
II-KERROS
PARVEKE
altan.

2 ETG.



KELLARIKERROS 1:50 HK+2200

LIITE 2



SOPIMUSKAPPALE

J.nr. 104/87
Godkjent
Hammerfest
Byggingsnemnda
den 20.10.87
Hammerfest 30/10 87

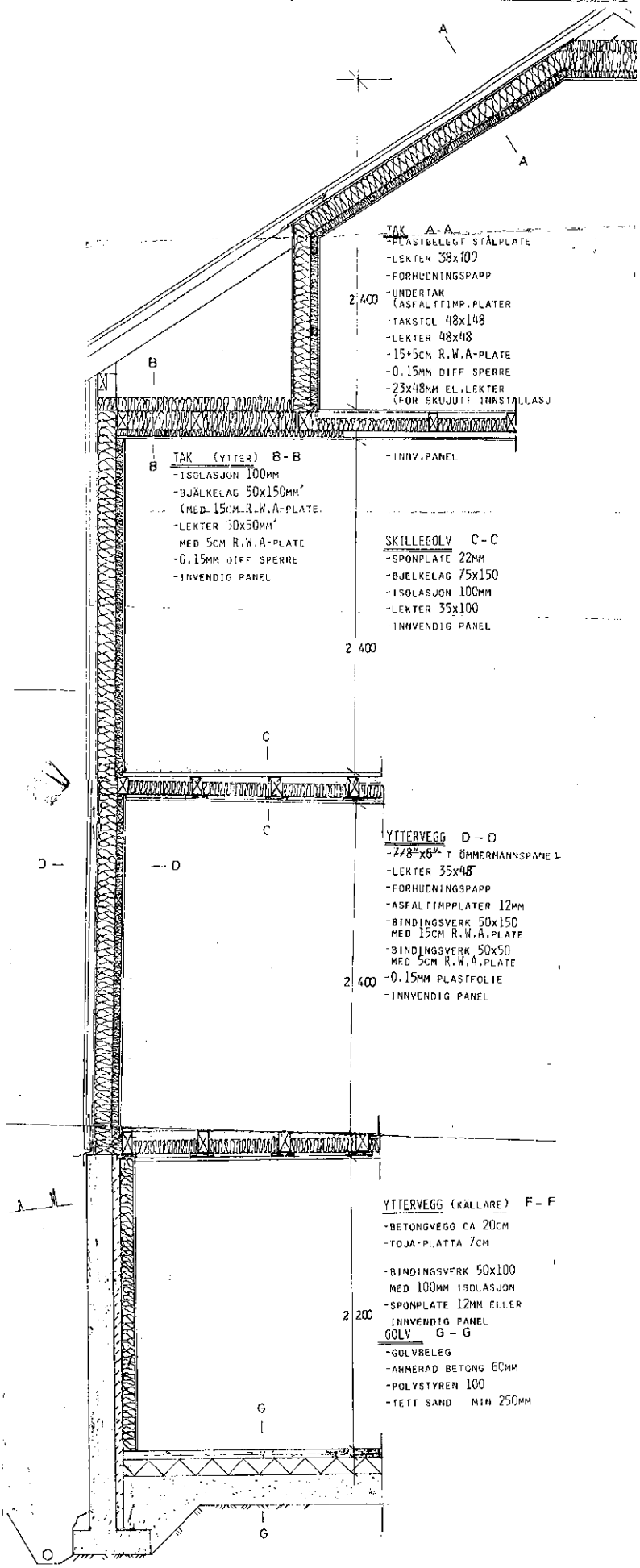
HAMMERFEST	
Jnr. 681/87	Nr. 5036

HAMMERFEST	
JAHN OLAV MYRVOLL	1:500
HAAPANESI OY/SALVOSTALOT	J.H.

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

Dansk Scanning A/S

SCOTTSDALE



0 50 100 Plotet størrelsesorden 1:1 er denne linja en 100 mm
Dansk Scanning A/S

-RJ.

Herr Rolf Jensen,
Ishavsgt. 2,
h e r .

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning av 9. mai d.å. meddeles herved innflytningstillatelse i henhold til bygnings - lovens § 142 punkt 3, på betingelse av at helserådets og brannsynets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest er:

1. Grunnmuren pusses utvendig.
2. Vaskerom i kjeller skaffes dampavtrekk.
3. Dør anbringes plate under feieluke på loft.

Hammerfest, den 9. mai 1950

F. H.

Frannes - Hansen
byingeniör

Gjenpart for Statens Distriktsarkitekt D. III
Den Norske Stats Husbank
Firma Hausan - Bygg A/S.

Hammerfest Kommune

MÅLEBREV

over

I S H A V S G A T A 2 .

(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Mandag den 11. oktober 19 54 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: Ishavsgata 2 (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av Hammerfest kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen
i overvær av kartvitne Framnes-Hansen.
Ved forretningen møtte:1)
Rolf Jensen som er tildelt Ishavsgata 2.
Nabo C. Johansen for Melandsgata 1.
Nabo G. Hansen for Melandsgata 3 a.
Nabo Th. Nilsen for Melandsgata 3 b.
Nabo A. Wæråas for Ishavsgata 4.
For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.

---

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

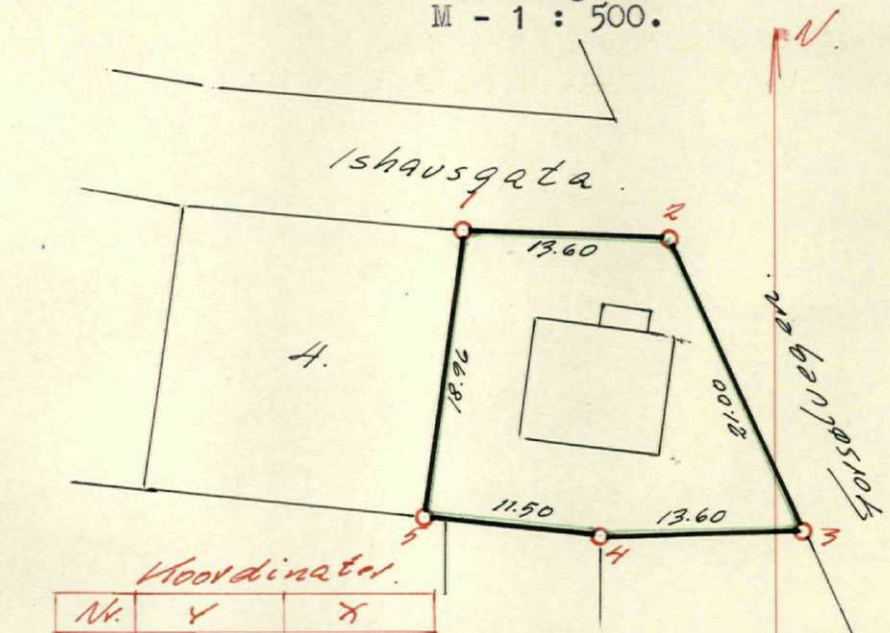
Grensene fantes mot nord 13,60 m, mot ost 21,00 m,
mot syd 13,60 og 11,50 m. og mot vest 18,96 m.
Arealet er beregnet til 372,4 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.

Forretningen sluttet.

Framnes-Hansen.
Framnes-Hansen.
kartvitne.

A. Bergland.
A. Bergland.
oppm.sjef.

K A R T
over Ishavsgata 2.
M - 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	5129.82	8542.58
2	143.41	541.88
3	152.29	522.85
4	138.69	522.57
5	127.27	523.79

8500X

5150Y

Påtegning: [1])

For tinglysingen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 2493 den 17/9 1955
Ført inn i grb.
personregistret
Hefteiser anmerkes mot kr
Anmerkes:

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

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	M1487	Beregnet areal	372.3
Etablert dato	22.02.1949	Historisk oppgitt areal	372,4
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	21/63
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	21/63
Endre egenskaper Annen forretningstype	19.04.2018 19.04.2018			21/63
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 1/63/0/0		21/63
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	22.02.1949			21/63

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7844257.37	377001.89	0	Ja	372.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ELLERTSEN KENNETH	Hjemmelshaver (H) 1/2	ISHAVSGATA 2 9601 9601 HAMMERFEST	Bosatt (B)
ELLERTSEN VERA KIVIJERVI	Hjemmelshaver (H) 1/2	ISHAVSGATA 2 9601 9601 HAMMERFEST	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ishavsgata 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9601 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	302 Fuglenes	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192409837		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192409837: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	347
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	347
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	369
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	369
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	125
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		17.02.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ishavsgata 2	H0101	21/63	347	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	65	0	65	69	0	69
H02	0	89	0	89	95	0	95
H01	1	117	0	117	125	0	125
K01	0	76	0	76	80	0	80

Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 2189 19 68
Hammerfest sorenskriverembete

N a b o e r k l æ r i n g.

Undertegnede, eier av Ishavsgata 4, gir herved Julius Nilsen, Ishavsgata 2, tillatelse til oppføring av garasje i tomterense mot Ishavsgata 4.

Hammerfest, den 10. juli 1968

Ottar Johannessen

Ottar Johannessen

Det attesteres at herr Ottar Johannessen egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet dette dokument, og at de er myndig.

1. ..... 2. Jon Gudlingsmo

Eli Haraasen.

Utskriftsdato: 10.11.2025

Eiendomskart for eiendom 5603 - 21/63//



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	372,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7844257,37	**Øst**	377001,89	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7844250,32	377003,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,60	
2	7844251,74	376993,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,00	
3	7844251,94	376992,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,48	
4	7844270,63	376995,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	18,96	
5	7844269,45	377009,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,61	
6	7844250,13	377017,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,99	

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 21/63
Adresse: Ishavsgata 2
Dato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

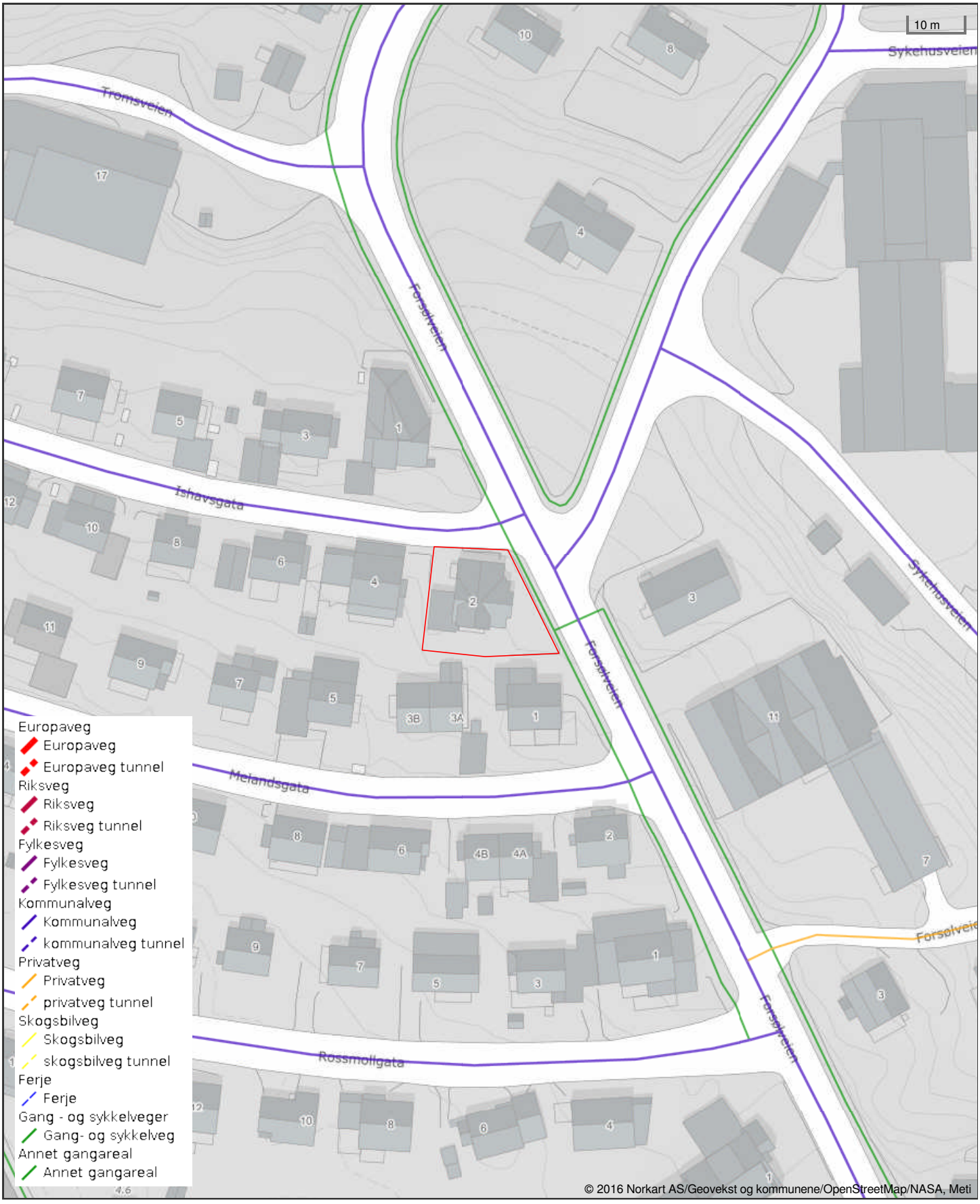
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 10.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 21/63//



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

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	21	**Bruksnr.**	63	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ishavsgata 2, 9601 HAMMERFEST								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	**Delareal** 372 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

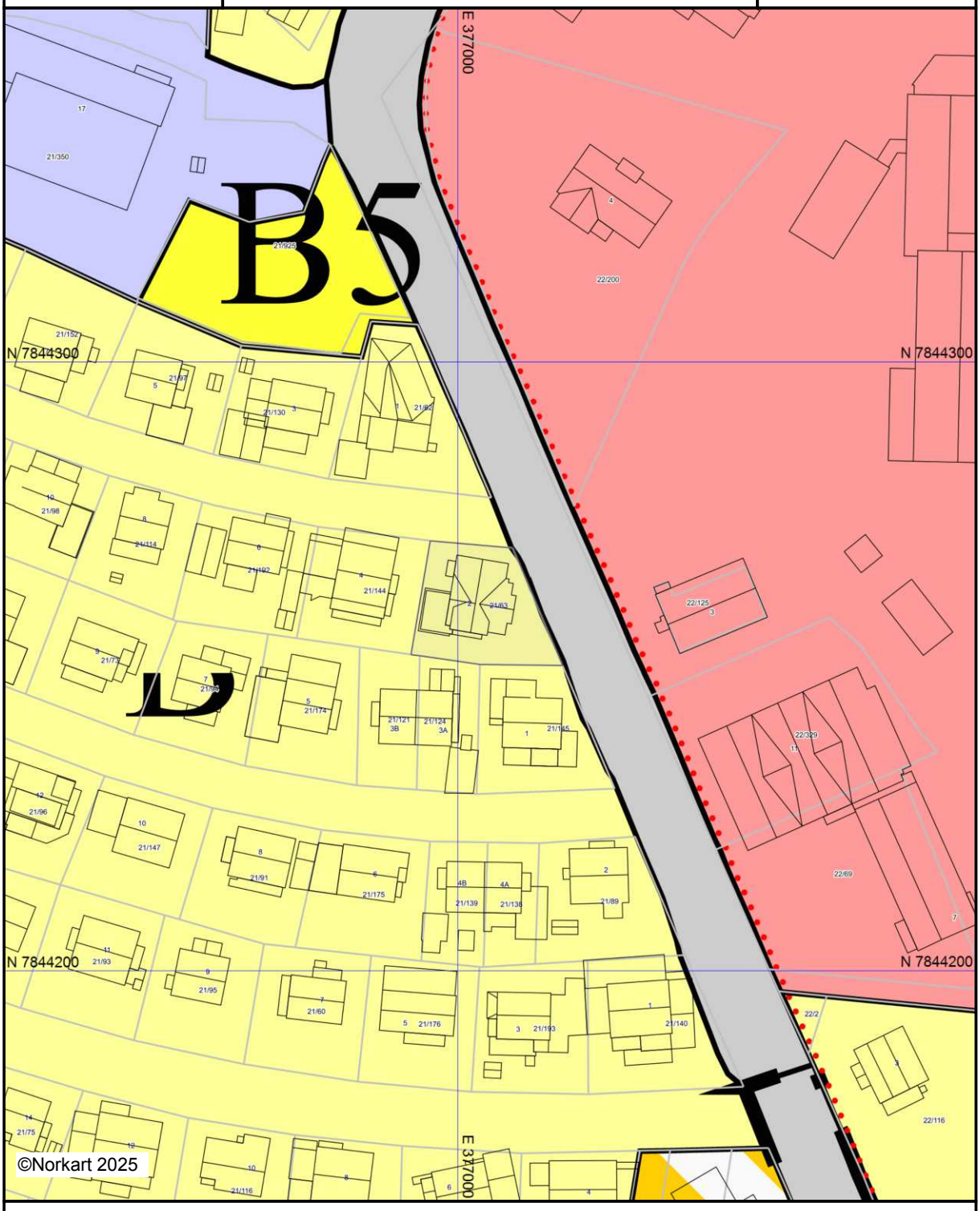
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/63
Adresse: Ishavsgata 2
Utskriftsdato: 10.11.2025
Målestokk: 1:1000

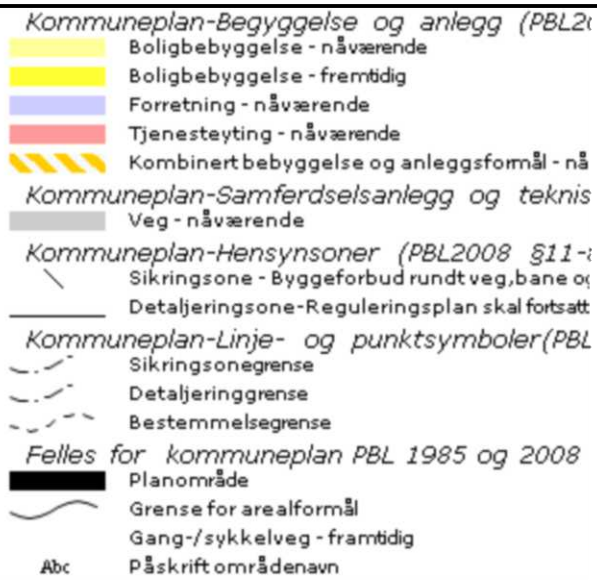
N

UTM-35



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

Tegnforklaring



HAMMERFEST KOMMUNE

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



Bestemmelser og retningslinjer

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan

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

3.2 Parkeringskrav

Bestemmelser

3.2.1 Definisjoner

3.2.2 Krav til parkering

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

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

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

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

Retningslinjer

Definisjoner

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

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

Krav til parkering

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Boligbebyggelse (B)

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

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

3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur

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

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

Lokalsenter	Områder som inngår
Fuglenesdalen	KF6, KF7, KF8
Fuglenes	KF11
Storsvingen	KF15, KF16
Rypefjord	KF18, KF19, KF20, KF21, KF22

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

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

3.5 Forretninger (F)

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

3.6 Tjenesteyting (T)

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

3.7 Fritids- og turistformål (FT)

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

3.8 Næringsbebyggelse (N)

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

3.9 Idrettsanlegg (ID)

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

3.10 Uteoppholdsarealer (U)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.1 Definisjoner	***Uteoppholdsarealer*** *Som uteoppholdsarealer regnes arealer som brukes/er egnet til lek og uteopphold.* ***Ulike typer uteoppholdsarealer*** *Det skilles mellom flere typer uteoppholdsarealer:* ***PRIVATE:*** *Uteoppholdsareal som er reservert for den enkelte boenhet, eksempelvis privat balkong, terrasser, hager eller andre arealer som tilhører den enkelte boenhet.* ***FELLES:*** *Uteoppholdsareal som er felles for flere boenheter i konsentrerte boligprosjekt, eksempelvis felles balkong, takterrasse, gårdsrom ol.* ***OFFENTLIGE:*** *Uteoppholdsarealer som er tilgjengelige for allmennheten, men fortrinnsvis beregnet for de som bor i nærmiljøet. Dette kan være nærlekeplasser og kvartalslekeplasser, skolegårder eller andre arealer for aktivitet og samvær utendørs. Jf bestemmelsene under.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.2 Generelle krav Følgende kvalitets- og dokumentasjonskrav gjelder for alle uteoppholdsarealer, enten de er private, felles eller offentlige. a) **Brukergrupper:** Uteoppholdsarealer skal være tilrettelagt for både barn og voksne – i alle aldersgrupper. b) **Sikkerhet:** Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare, herunder blant annet skred, erosjon, åpent vann, høyspennings-anlegg mm. Jf også 2.2.10. c) **Størrelse og sammenheng:** Uteopp-holdsarealer skal være store nok og mest mulig sammenhengende. Områdene skal ha god/trygg forbindelse til overordnet grønnstruktur.Trafikkarealer og overbygde arealer regnes ikke med. d) **Topografi:** Uteoppholdsarealer skal ha egnet og, hvis mulig, variert topografi. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke med, med mindre det er snakk om akebakke el. e) **Lokalklima:** Uteoppholdsarealer skal legges på den delen av tomten/planom-rådet som har best lokalklima mht sol- og lysforhold, vind og snødrift mm. Sol på ettermiddags- og kveldstid er spesielt viktig å sikre. f) **Opparbeidelse og vedlikehold:** Uteoppholdsarealer skal gi rom for lek og uteopphold til forskjellige årstider, og ha tilfredsstillende møblering, belysning og vedlikehold, herunder bla brøyting. g) **Universell utforming:** Uteoppholdsarealer skal i størst mulig grad ha universell utforming – minimum krav i TEK. h) **Dokumentasjonskrav:** I byggesaker skal det medfølge dokumentasjon på at kravene til uteoppholdsarealer er ivaretatt, herunder: 1) Situasjonsplan og nødvendige detaljer, snitt, profiler mm (i egnet målestokk) som viser lokalisering, opparbeiding og møblering 2) Beregninger som dokumenterer tilfredsstillenge tilgang til privat, felles og offentlig uteoppholdsareal	***Krav til uteoppholdsarealer*** *<u>Tidligere uteromsvedtekt</u>* *Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. I planområdet (Hammerfest og Rypefjord) erstatter derfor bestemmelse 3.10 kravene i Uteromsvedtekt for Hammerfest kommune.* *Utenfor kommunedelplanens avgrensning gjelder imidlertid uteromsvedtekten fram til kommuneplanens arealdel blir revidert, og vedtektene implementert også der.* *<u>Andre relevante planer</u>* *I forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av uteoppholdsarealer, forutsettes også følgende kommunale planer lagt til grunn:* *a) "Plan for lekeplasser, uteområder og ballplasser"* *b) "Veileder for belysning i Hammerfest" (Lysplanen)*

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

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

Boligområder, forts.

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

Forretning

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
F1	**Tromsveien 15-17**	Dagligvareforretning	-	*a) Nåværende.*
F2	**Fuglenesveien**	Forretning	-	*a) Nåværende.*
F3	**Freidigveien 2**	Dagligvareforretning, boligformål	-	a) *Nåværende. Det åpnes også for etablering av boligformål på eiendommen, i tillegg til at forretningsformål viderføres .*
F4	**Rypklubbveien 2-4-6**	Forretning	-	*a) Nåværende.*

Tjenesteyting

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
T1	**Båthuset skole**	Skole	-	*a) Nåværende og framtidig* *b) Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Jf også ROS-analyse.*
T2	**Reindalen skole og barnehage**	Skole og barnehage	-	*a) Nåværende og framtidig* *b) Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Jf også ROS-analyse.*
T3	**Røverhiet barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*

Tjenesteyting, forts.

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

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

enova

Energiattest



Adresse	
Ishavsgata 2, 9601 HAMMERFEST	
Dato for energimerking **16.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247005**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192409837**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **63**
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**
Bruksareal **282,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **282,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **267,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **385,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **108 661 kWh**

Ishavsgata 2

Nabolaget Fuglenes/Rossmolbukta - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Enslige

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	3 min 0.2 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	3 min 1.9 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Rossmolla Parkeringshus	2 min
Hammerfest lufthavn	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Hammerfest sykehus Linje 34, 100, 130, 140	3 min 0.2 km
Hammerfest lufthavn	14 min
Alta lufthavn	1 t 55 min

BARNEHAGER

Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.6 km
Radioen barnehage (0-5 år) 32 barn	9 min 0.7 km
Håja barnehage (1-5 år) 62 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fuglenes	2 min
Rema 1000 Hammerfest	9 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 2025

VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	4 min
Apotek 1 Hammerfest	4 min
Hammerfest Vinmonopol	4 min

SPORT

Fuglenes skole	3 min
Hammerfest Turnhall	4 min
Feel24 Hammerfest	19 min
Gym1 Hammerfest	5 min

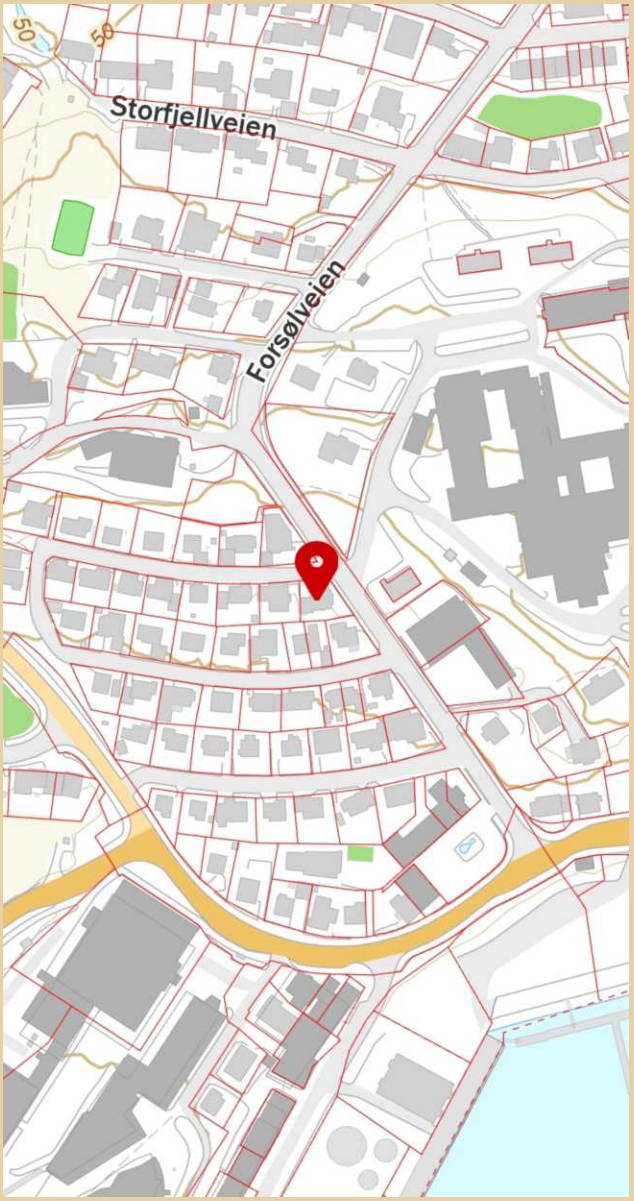
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

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:
Ishavsgata 2, 9601 Hammerfest
Gnr. 21, Bnr. 63, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124251078

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.
