PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

SNEFRIDA NILSENS VEI 82

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Ferdigattest

Målebrev

Festekontrakt

Matrikkelrapport

Eiendomskart

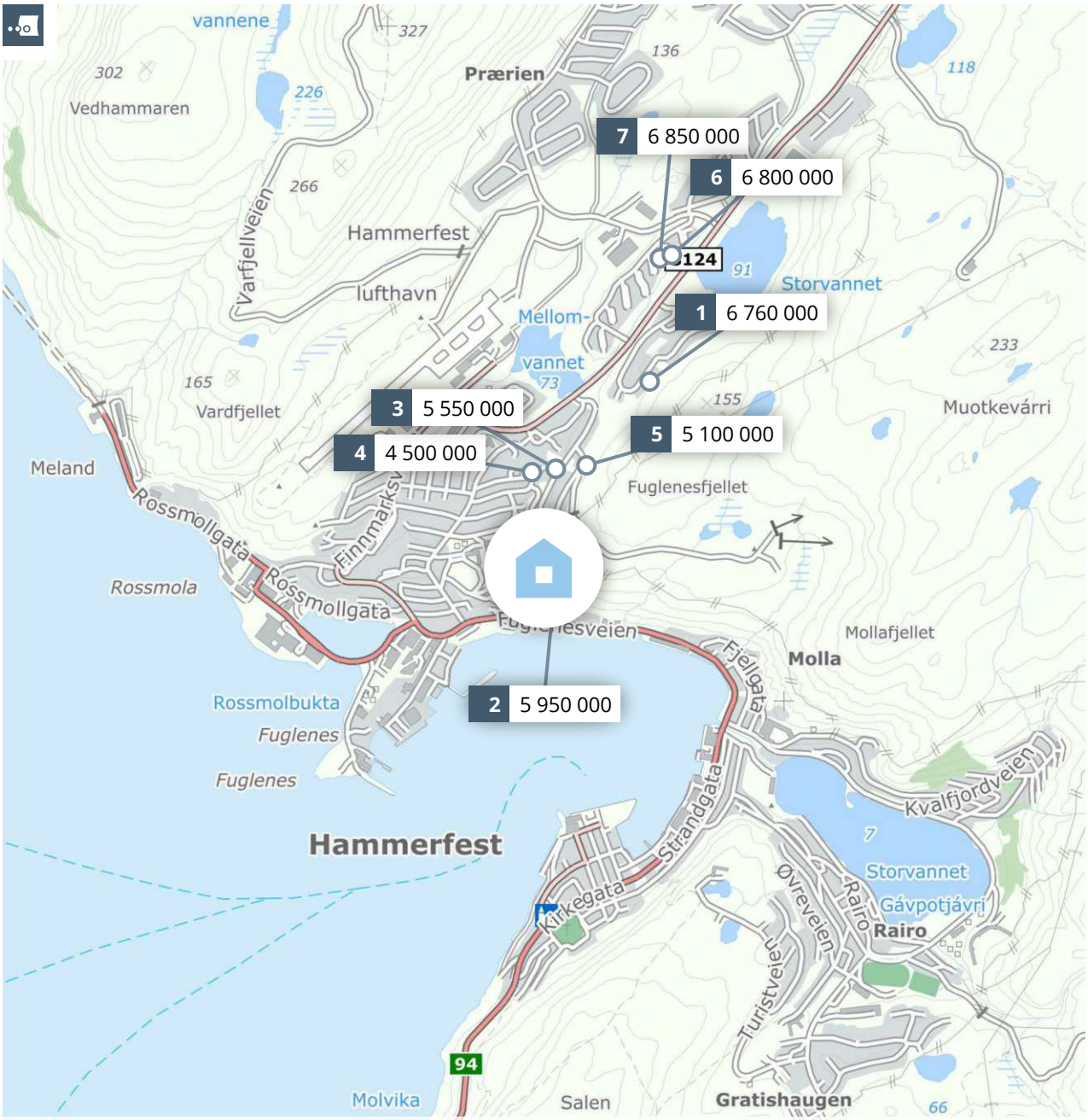
Planopplysninger

Energikarakter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

SNEFRIDA NILSENS VEI 82

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 23.01.2026

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

Snefrida Nilsens vei 82, 9602 HAMMERFEST

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 2005

GNR 22 BNR 306 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS TÅKEHEIMEN

Verdivurdert til

5 650 000

-	5 650 000	32 102
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	176 m²	5 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²

Tomt	373 m²
Byggeår	2005

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hvalrossveien 29				04.07.2025	5 200 000	**6 760 000**	0	6 760 000	**36 344**
	186 m²	1993	770 m²	4 sov						
2	Snefrida Nilsens vei 90				27.01.2025	5 990 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**24 689**
	241 m²	2005	357 m²	4 sov						
3	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						
4	Kabelveien 18				20.11.2025	3 750 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**39 823**
	113 m²	1970	375 m²	4 sov						
5	Jenny Kummenejes vei 4				29.03.2022	4 600 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**34 932**
	146 m²	2006	670 m²	4 sov						
6	Bristunet 6				27.11.2025	6 800 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**41 975**
	162 m²	2015	580 m²	4 sov						
7	Bristunet 3				11.09.2025	6 500 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**32 311**
	212 m²	2015	525 m²	4 sov						

Nyere enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet i blindgate. Boligen går over tre plan, og kan by på blant annet stue med store vindusflater, delvis adskilt kjøkken, bad, separat toalettrom, vaskerom og tre romslige soverom. Videre har du integrert dobbelgarasje med adkomst fra boligen, balkong, plenareal og markterrasse. Boligen har en gjennomgående pen standard, og fremstår velholdt.

Estimert prisintervall i dagens marked er kr. 5 500 000,- til kr. 5 800 000,-.

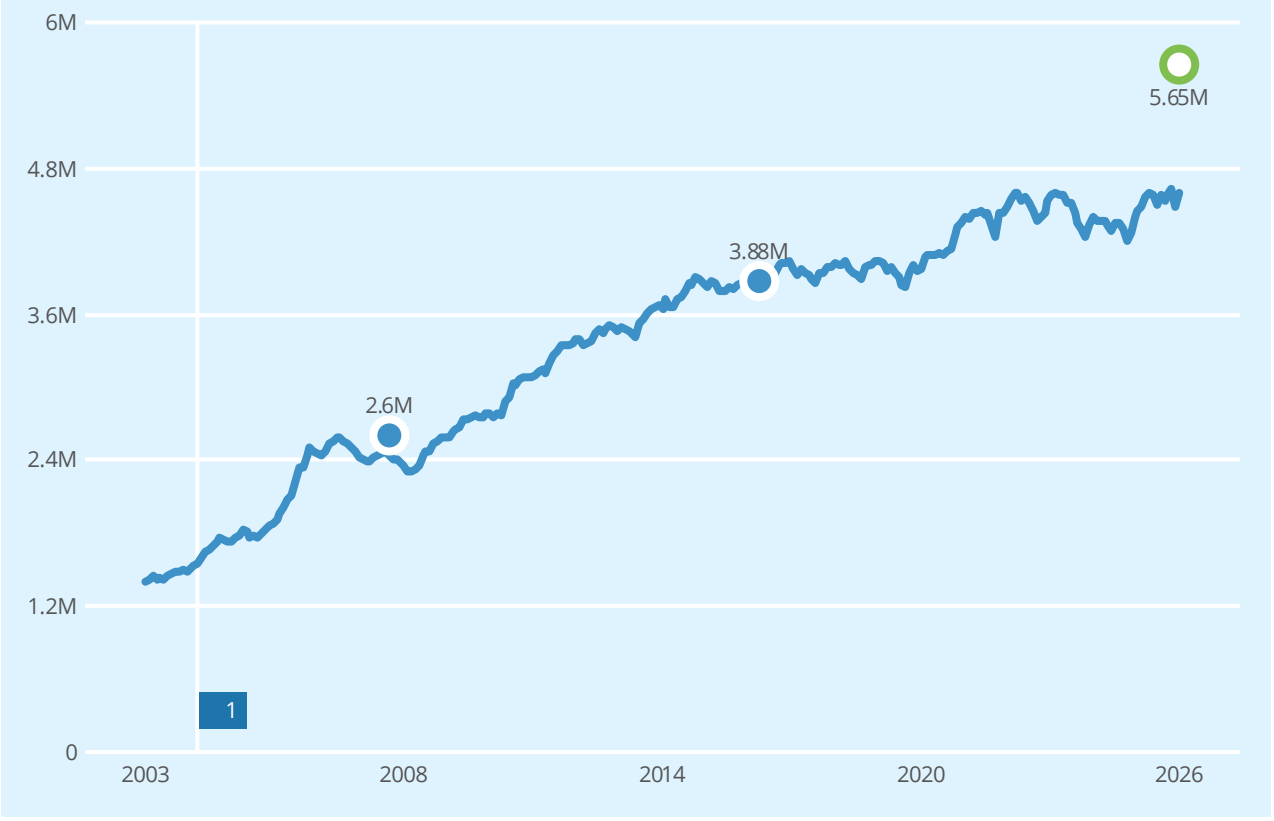
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.08.2016	07.09.2016	06.10.2016	3 900 000	3 875 000	0	3 875 000	2
28.04.2008	03.06.2008	24.09.2008	2 600 000	2 600 000	-	2 600 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 9602 HAMMERFEST nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 9602 HAMMERFEST siste 9 mnd

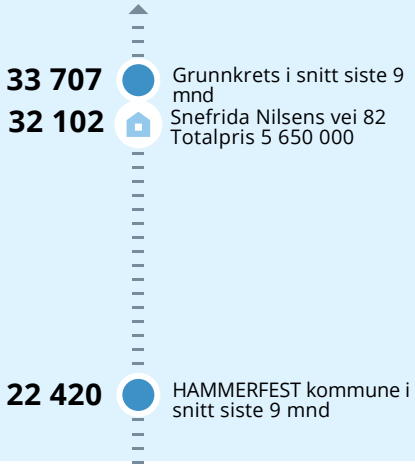
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
73
dager

for 12.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hammerfest

Oppdragsnr.
124260002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nora Iselin Trøften	Kristian Nilsen

Gateadresse
Snefrida Nilsens vei 82

Poststed	Postnr
HAMMERFEST	9602

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 94336773

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: Sprekk i en flis, ikke i dusjsone

Document reference: 124260002

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

Svar: Nei

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Downlights, utelys, varmepumpe, elbillader

Arbeid utført av: Gagama, Arctic elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbillader i garasje

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

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bytte vindu kjøkken og et soverom. Montert panel på mur. Fornyelse av veranda inkl montert glass rekkverk

Arbeid utført av: Byggpartner

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124260002

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: 124260002

Tilleggskommentar

Varmepumpe vann/luft fungerer ikke.

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: 124260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Iselin Trøften	3904894f9eb995862bdd e7f7603342b92dc9c17a	18.01.2026 19:00:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Nilsen	35995c2c75f0677400795 db1a242a24631ab27da	18.01.2026 19:02:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 124260002

→ 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
Snefrida Nilsens vei 82 , 9602 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 22, bnr. 306

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 20.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1391 **Referansenummer:** PG7047

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
Uavhengig Takstingeniør
ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no
476 68 965

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.
Boligen framstår med normal elde. Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.
Det ble registrert og avdekket noe behov for bygningsmessige strakstiltak, utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp. 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 byggeåret. Fasaden har både liggende og stående bordkledning. Enkelte vegger er nypanelt i 2023.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mindre kaldloft.
Kaldloft er inspisert via luke da kaldloftet er for trangt til å kommet til.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Enkelt nyer vinduer
Bygningen har malt formpresset hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue bygd opp av trykkimpregnert bjelker og dekke samt glassrekkverk
Trapp av trykkimpregnert materialer på siden av huset
Utvendig kaldbod

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av Hulldekke (Betong elementer)
Boligen har elementpipe og vedovn.
Gulvet er av betong. Veggene har plater og det registeres Bewi Thermomur bak plater. Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist avvik. Hulltaking er foretatt ved/i Sluse. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.
Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.
Innvendig har boligen formpressede lettdører.
Garasje

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon fremlagt.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Tilnærmet flatt gulv rumdt sluk.Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar (2019)
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 6. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet er utstyrt med vaskekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

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

Toalettrom med malt belegg på gulv, malte vegger og takplater.
Frittstående toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av messig og plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Det er installert en luft-til-vann-varmepumpe tilknyttet det vannbårne varmeanlegget.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Boligen har vannbåren varme i gang og tekniske rom i kjeller, samt i hele 1. etasje og på badet i 2. etasje i følge eier
Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer fra byggeår

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2005.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein
Skrående naturlig terreng
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningene er fra 2005.

Beskrivelse av eiendommen

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

Helse, miljø og sikkerhet

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ingen større avvik registret etter byggeår

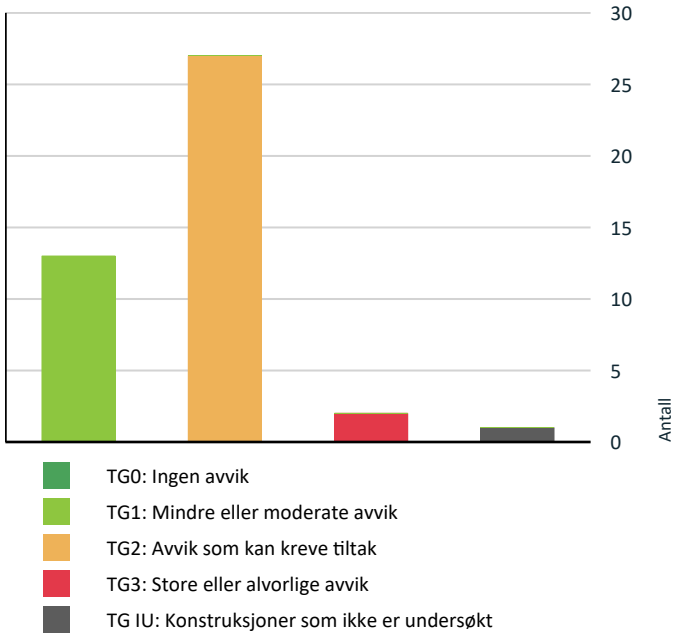
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger på bod er ikke fremlagt

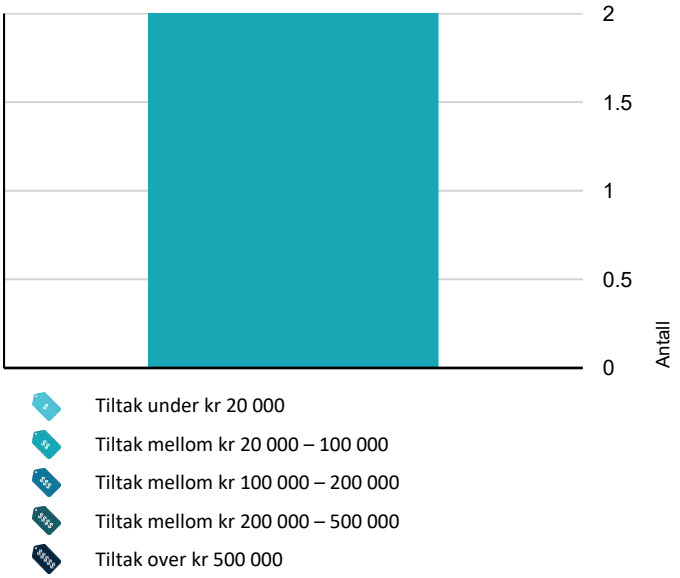
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 Gå til side
Det er avvik:

Varmepumpe dekfekt

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Kaldloftet er inspisert via luke, da det er for trangt til å komme til for nærmere undersøkelse.
Forhøyede fuktverdier er målt i et begrenset område, og forholdene bør følges opp over tid.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Stedvis mindre overflate avikk på karmer utvendig

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på verandadørene.
Omrammingsbordene har dårlig klem, noe som kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning.

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

Det er avvik:

Det er stedvis rust på bæredrager. I tillegg mangler det tilfredsstillende bortledning av vann fra tettesjiktet under verandaen.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Bygget er ikke tilstandsvurdert

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Vegger under terreng er bygget opp av Bewi Thermomur, ifølge opplysninger fra eier. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter dette.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er mindre glipper mellom laminatet og trappevangene.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert overflateavvik på døren til vaskerommet, samt mindre skader på enkelte andre innvendige dører.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Garasjen har overflater fra byggeåret.
Det er fuktmerker på platene ned mot betongen.
Det er overflateavvik på betonggulvet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Vannkoblinger bør legges i lukkede skap som eventuelt leder lekkasjevann direkte til sluk for å redusere risikoen for vannskader

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på aggregat

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Varmepumpen utvendig er defekt.(Se eget punkt)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Mindre parti med løs list på grunnmurspappen ble observert.
Området bak huset er ikke kontrollert for grunnmurspapp grunnet snøforhold. Det var ikke mulig å gjennomføre inspeksjon i dette området på befaringstidspunktet.
Bygningsdelen bør holdes under observasjon både innvendig og utvendig.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Mindre overflate avvik på mur

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

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

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er påvist skader på innredning.

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

Det er avvik:

Fuktsvellinger/merker

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > 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 observert svake fuger mot sokkellisten. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner dersom det ikke utbedres.
Det er også registrert skader i takplatene.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

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 gang gulv samt overflatebahdling av vegger
2024	Modernisering	Ny trameplone platt Opparbeidelse av hage
2023	Modernisering	Ny panel på enkelt utvendig murvegger Byggpartner) Flere stikk utvendig og elbil lader. (Gagama)
2023	Modernisering	Utskifting av 2 vinduer. Byggpartner as
2023	Modernisering	Nytt glassrekkverk og nytt dekke.
2020	Modernisering	Etablert ny luft til luft varmepumpe og ny dør på loft
2022	Modernisering	Ny hovedytterdør.
2019	Modernisering	Ny støttemur med rekkverk(2025)
2019	Modernisering	Etablert badekar med dusjvegger.
2019	Modernisering	Ny garasjeport
2016	Modernisering	I perioden 2016 - 2024 er de fleste hvitevarer byttet på kjøkken
2019	Modernisering	Oppgradering av trapp, isoler trinn og laminat.
2017	Modernisering	I perioden 2017-19. Ny gulv i 2 etasje(Gang og 3 soverom) Oppgradert vegg mot bad.
2017	Modernisering	Etablert loftstrapp.
2016	Modernisering	Etablert spotter samt enkelt lyspunkt i stue.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

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

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

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

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

Det anbefales å få utført en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av å ikke undersøke taket nærmere er at eventuelle skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til vanninntrenging og påfølgende fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.



Papptekking fra byggeår

TG 2 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:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå unødig belastning på drenssystemet og redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.



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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har både liggende og stående bordkledning. Enkelte vegger er nypanelt i 2023.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Musesperre må etableres.

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, samt montering av musesperre i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktopptrekk i kledningen, råteskader og inntrengning av skadedyr som mus.



Ingen musesperre registeres

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med mindre kaldloft.
Kaldloft er inspisert via luke da kaldloftet er for trangt til å kommet til.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Kaldloftet er inspisert via luke, da det er for trangt til å komme til for nærmere undersøkelse.
Forhøyede fuktverdier er målt i et begrenset område, og forholdene bør følges opp over tid.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.
Det anbefales å følge opp de forhøyede fuktverdiene over tid, da utilstrekkelig ventilering kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.
Begrenset adkomst til kaldloftet gjør det vanskelig å gjennomføre grundige undersøkelser, noe som øker usikkerheten rundt tilstanden og kan medføre skjulte skader.



For høyede fuktverdier

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Enkelt nyer vinduer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis mindre overflate avikk på karmer utvendig

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av karmene utvendig for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.



Stedvis mindre overflate avikk på karmer utvendig

TG 2 Dører

Bygningen har malt formpresset hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på verandadørene.
Omrammingsbordene har dårlig klem, noe som kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Tiltak:

Det bør utbedres fuktskader på verandadørene, og omrammingsbordene bør sikres med tilstrekkelig klem for å oppnå god tetthet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fuktsvelling



Fuktsvellinger på verandadører



Dårlig klem på omrammingsbord

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue bygd opp av trykkimpregnert bjelker og dekke samt glassrekkverk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis rust på bæredrager. I tillegg mangler det tilfredsstillende bortledning av vann fra tettesjiktet under verandaen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rust på bæredrager bør utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen. Overflatebehandling må påregnes
Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra tettesjiktet under verandaen for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skader på bærende konstruksjoner og inntrenging av vann i tilstøtende bygningsdeler.



Stedvis rust på bæredrager samt manglende bortledning av vann fra tettesjikt under verandaen

TG 3 Utvendige trapper

Trapp av trykkimpregnert materialer på siden av huset

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig kaldbod

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

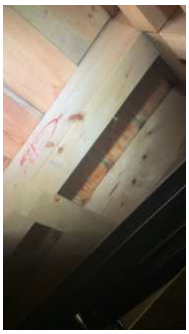
Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av kaldboden for å avdekke eventuelle fukt- og råteskader.
Dersom slike skader ikke oppdages og utbedres, kan det medføre redusert levetid på konstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.



Isdannelser på spikrer



Fuktmerker



Skader på dør

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av Hulldekke (Betong elementer)

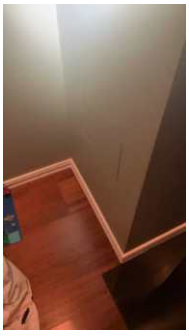
TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulv og omkringliggende materialer.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater og det registeres Bewi Thermomur bak plater. Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist avvik. Hulltaking er foretatt ved/i Sluse. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger under terreng er bygget opp av Bewi Thermomur, ifølge opplysninger fra eier. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbyggingen av vegger under terreng for å sikre at konstruksjonen er utført i henhold til gjeldende krav. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan øke risikoen for fuktskader eller andre skjulte feil i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Det måles ikke forhøyede fuktverdier



Isopor i vegger under terreng

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre glipper mellom laminatet og trappevangene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av glippene mellom laminatet og trappevangene for å hindre oppsamling av smuss og fukt, samt redusere risiko for videre slitasje eller skade på trappen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede lettdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert overflateavvik på døren til vaskerommet, samt mindre skader på enkelte andre innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Lokal utbedring bør vurderes for dører med overflateavvik og skader, for å opprettholde funksjon og estetikk.
Slike avvik har lav konsekvensgrad, og behovet for reparasjon eller utskifting vurderes av ny eier.



Overflateavvik på dør til vaskerom



Mindre skader på enkelte dører

TG 2 Andre innvendige forhold

Garasje

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Garasjen har overflater fra byggeåret.
Det er fuktmerker på platene ned mot betongen.
Det er overflateavvik på betonggulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmerkene på platene og overflateavvikene på betonggulvet.
Eventuelle skader eller mangler bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen, da dette kan føre til råte, dårlig inneklima og redusert levetid for garasjen.

VÅTROM

2ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon fremlagt.

2ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fliser må skiftes.
• Fuger bør skiftes ut.

Fuger og fliser med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Bom under fliser øker risikoen for at flisene løsner eller sprekker ytterligere, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjon og økt fare for fuktskader.



Eldre hull som er tettet



Bom og knekt flis

2ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Tilnærmet flatt gulv rumdt sluk.Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5mm.

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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

2ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Udokumentert membran sjikt i gulv

2ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar(2019)

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

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

Skader på innredningen bør utbedres for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Svelling på skapdør

2ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



Det ble ikke målt fukt i vegg men hullet ble ikke tatt i typiske våtsoner så det kan således ikke utelukkes fuktskader andre steder rundt badet

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

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

Tilstandsrapport

Det er observert svake fuger mot sokkellisten. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner dersom det ikke utbedres.
Det er også registrert skader i takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres svake fuger mot sokkellisten for å hindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.
Skader i takplatene bør også utbedres for å unngå videre forringelse og risiko for fuktskader, sopp og råte.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader, sopp og råte.



Stedvis svake fuger



Skade tak

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 6. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24.

Vurdering av avvik:

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

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.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, øker risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen. For å redusere risikoen bør tettesjiktet vurderes skiftet ut innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



Plastsluk med synlig belegg

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er utstyrt med vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



Det ble ikke målt fukt i vegg men hullet ble ikke tatt i typiske våtsoner så det kan således ikke utelukkes fuktskader andre steder rundt vaskerommet

KJØKKEN

1 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: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Fuktsvellinger/merker

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas stedvise utbedringer og eventuelle utskiftninger av benkeplate og plastfilm for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Manglende fuktsikring og ufagmessig utførelse kan føre til ytterligere fuktskader, svelling og redusert levetid på innredningen.



Fuktskader.



Merker

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med malt belegg på gulv, malte vegger og takplater.
Frittstående toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av messig og plast.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vannkoblinger bør legges i lukkede skap som eventuelt leder lekkasjevann direkte til sluk for å redusere risikoen for vannskader

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vannkoblinger bør legges i lukkede skap med avrenning til sluk for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Manglende tiltak kan føre til at vann spruter ut i rommet, noe som øker faren for omfattende fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Vannkobblinger bør legges i lukke skap som evt leder lekkasjevann direkte til sluk

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på aggregat

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 3 Varmesentral - 2

Det er installert en luft-til-vann-varmepumpe tilknyttet det vannbårne varmeanlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmepumpe dekfekt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmepumpe må byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Defekt varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2004

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker kan få plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gang og tekniske rom i kjeller, samt i hele 1. etasje og på badet i 2. etasje i følge eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Varmepumpen utvendig er defekt.(Se eget punkt)

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Service på anlegget bør utføres av rørlegger, og nødvendige utbedringer må vurderes.

Varmepumpen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre effektiv drift av det vannbårne varmeanlegget.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert oppvarming og økte energikostnader.

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 fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer fra byggeår

Tilstandsrapport

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.
   2005

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Noe av dokumentasjon ligger i boligmappen samt i sikringskap

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre parti med løs list på grunnmurspappen ble observert.
Området bak huset er ikke kontrollert for grunnmurspapp grunnet snøforhold. Det var ikke mulig å gjennomføre inspeksjon i dette området på befaringstidspunktet.
Bygningsdelen bør holdes under observasjon både innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs list på grunnmurspapp bør festes for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Området bak huset bør inspiseres når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle mangler på grunnmurspapp. Utilstrekkelig fuktsikring kan medføre økt risiko for fuktskader.



Mindre parti med løst list på grunnmurspappen

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

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

Mindre overflate avvik på mur

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres lokal utbedring av løs puss på muroverflater for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og økt vedlikeholdsbehov.



Mindre overflate avvik på mur

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein

TG IU Terrengforhold

Skrående naturlig terreng

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 konstruksjoner.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ledningene er fra 2005.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Kald bod
Oppført av bindingsverk med utvendig trekledning
Vegger med liggende trepanel
Pultak med taktekking.
Enkel bod dør i tre.

Boden bærer preg av manglende tetthet
Utbedringer må påregnes

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

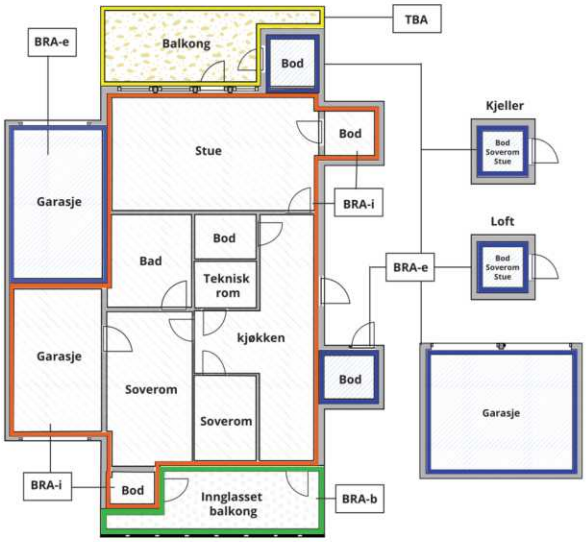
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2Etasje	61			61	
1 Etasje	59			59	9
Kjeller	56			56	
SUM	**176**				**9**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2Etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1 Etasje	Trapperom, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom		
Kjeller	Trapperom, gang, teknisk rom, sluse, 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 godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen større avvik registret etter byggeår

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvendig panel er skiftet på enkelt vegger av Byggpartner
Flere stikk utvendig og elbil lader. (Gagama)
Øvrig oppgraderinger i nyere tid er utført som egeninnsats.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

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 på bod er ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	41
Bod	0	5

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.

Bod — 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Nora Iselin Trøften	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	22	306		0	373.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Snefrida Nilsens vei 82

Hjemmelshaver

Nilsen Kristian, Trøften Nora Iselin, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært, naturskjønt og barnevennlig boligområde i Fuglenesåsen, rett nord for Hammerfest sentrum. Boligen har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er ca. 8 min til Hammerfest svømmehall.

Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, idrettshall, ridesenter, treningssenter, kino og bibliotek m.m. Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Rett bak boligen har du gode turområder, og det finnes lysløype, skiløyper og alpinanlegg ca. 3,6 km fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligområde. jf kommunedelplanen for Hammerfest og Rypefjord. Fuglenesåsen B5 B6 Del 2.

Om tomten

Festet tomt på 373 m²
Eneboligen har meget gode solforhold på tomten. På baksiden, med adkomst fra stuen, har du et mindre inngjerdet plenareal, foran boligen er tomten planert og asfalter

Tinglyste/andre forhold

Servitutter: Ingen servitutter registrert.
Rettigheter på andre eiendommer: Ingen rettigheter funnet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	18.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

• 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

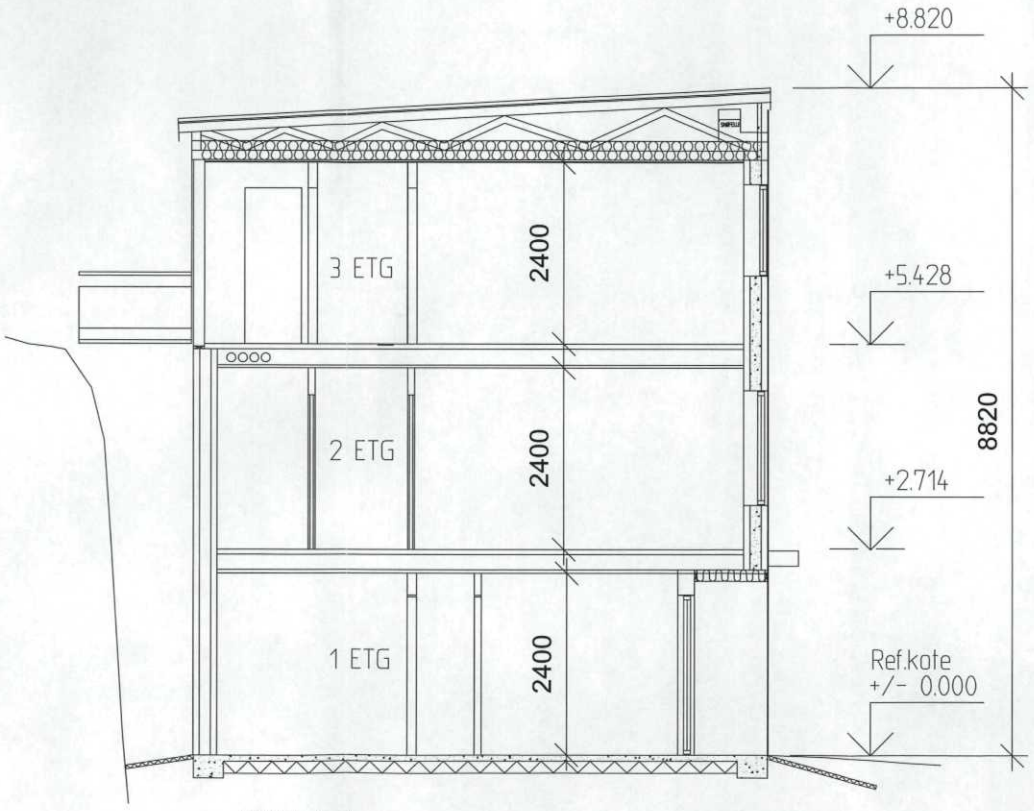
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PG7047

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

E-8



SNITT A-A

J.nr. 16/04
Godkjent av Hammerfest kommune Byggesak
Hammerfest, 03.03.04

REV.	DATO	ENDRINGEN GJELDER	SIGN

Byggherre/oppdragsgiver:
HAMMERFEST UTB.SELSKAP AB
Skogata 23
9615 HAMMERFEST

Prosjekt / Tegning:
BOLIG OVER VEI
SNITT
SNITT AA

Prosjektnummer: 2003032

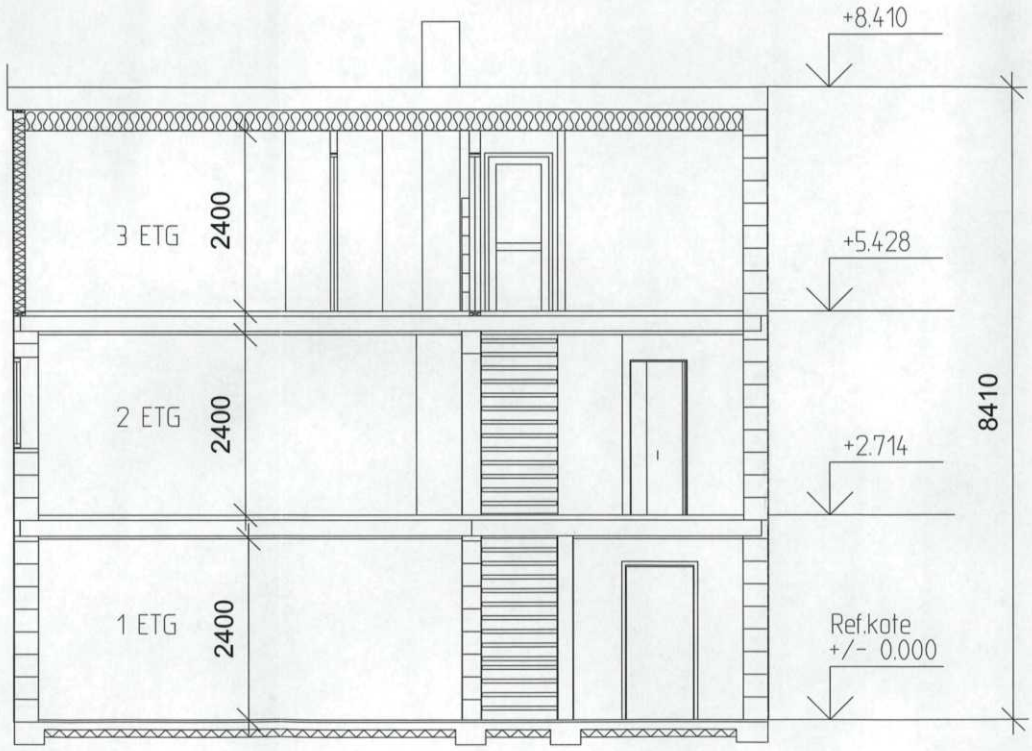
Tegnet	Kontrollert	Dato/Sign.

ByggTjeneste AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
SJØKATA 22 POSTBOKS 350 9615 HAMMERFEST
Telefon: 78 41 88 33 Telefax: 78 41 40 84 e-post: gl@tjeneste.net

Konstr./Tegnet	Godkjent/Kontr.	Godkjent/Ansvarlig	Målestokk
TG			1:50
Sakspkt	Godkjent av	Godkjent dato	Dato
			2004.02.23

Tegningsnummer: 3.01
Revisjonsdato:

E-9



SNITT B-B

REV.	DATO	ENDRINGEN GJELDER	SIGN

Byggherre/oppdragsgiver:
HAMMERFEST UTB.SELSKAP AB
Sjøgata 23
9615 HAMMERFEST

Prosjekt / Tegning:
BOLIG OVER VEI
SNITT
SNITT B-B

Prosjektnummer: 2003032

Tilbud | Kontrakt | Salg/Byggem.

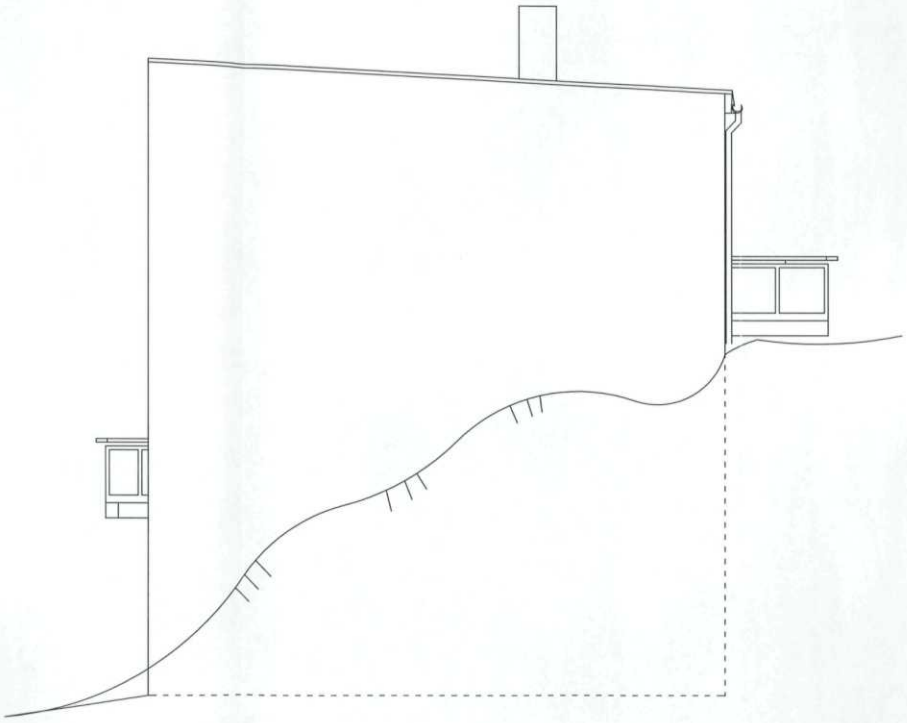
ByggTjeneste AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
SJØGATA 23 POSTBOKS 350 9615 HAMMERFEST
Telefon: 78 41 88 33 Telefax: 78 41 45 64 e-post: gl@byggtj.no

Konstr./Tegnet	Sjekket/sen	Godkjent/godkj.	Målestokk
TG			1:50
Beregning	Endret/ut. av	Endring/ut. for	Dato 2004.02.23

Tegningsnummer: 3.02

Revisjonsdatoer:

E-7



FASADE NORDØST

REV.	DATO	ENDRINGEN GJELDER	SIGN

Byggherre/bedriftsnavn:
HAMMERFEST UTB.SELSKAP AB
Sjøgata 23
9615 HAMMERFEST

Prosjekt / Tegning:
BOLIG OVER VEI
Fasade1
Fasade nordøst

Prosjektnummer: 2003032

Filnavn: 201 | Målestokk: | Dato/Sign.:

ByggTjeneste AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER

SJØGATA 23 POSTBOKS 350 9615 HAMMERFEST
Telefon: 78 41 88 33 Telefax: 78 41 45 64 e-post: gtjone@C2i.net

Fremf./Tegnet	Sjekket/ev.	Godkjent/godkjent	Målestokk
TG			1:50
Revidert dato	Godkjent av	Godkjent for	Dato
			2004.02.17

Tegningsnummer: A2.04

Revisjonsdato:

E-4



FASADE SØRVEST

REV.	DATO	ENDRINGEN GJELDER	SIGN

Byggherre/oppdragsgiver:
HAMMERFEST UTB.SELSKAP AB
Sjøgata 23
9615 HAMMERFEST

Prosjekt / Tegning:
BOLIG OVER VEI
Fasade1
Fasade sørvest

Prosjektnummer: 2003032

Tilvalg: 2.01 | Kontrollert: | Dato/Sign.:

ByggTjeneste AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER

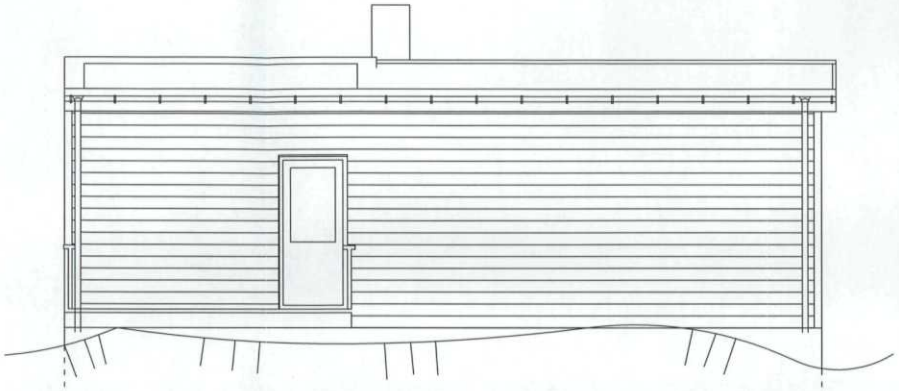
SJØGATA 23 POSTBOKS 350 9615 HAMMERFEST
Telefon: 78 41 88 53 Telefax: 78 41 45 64 e-post: gillan@BCG.net

Konstr./Tegnet	Sjekket/kon.	Godkjent/oppdrag	Målestokk
TG			1:50
Dato/sign	Endret/ref. nr.	Endring tel.	Dato 2004.02.17

Tegningsnummer: A2.01

Revisjonsdatoer:

E-6



FASADE NORDVEST

REV.	DATO	ENDRINGEN GJELDER	SIGN

Byggherre/oppdragsgiver:
HAMMERFEST UTB.SELSKAP AB
Sjøgata 23
9615 HAMMERFEST

Prosjekt / Tegning:
BOLIG OVER VEI
Fasade3
Fasade nordvest

Prosjektnummer: 2003032

Tegn.nr: 201 | Kontrollert: | Dato/Sign.:

ByggTjeneste AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER

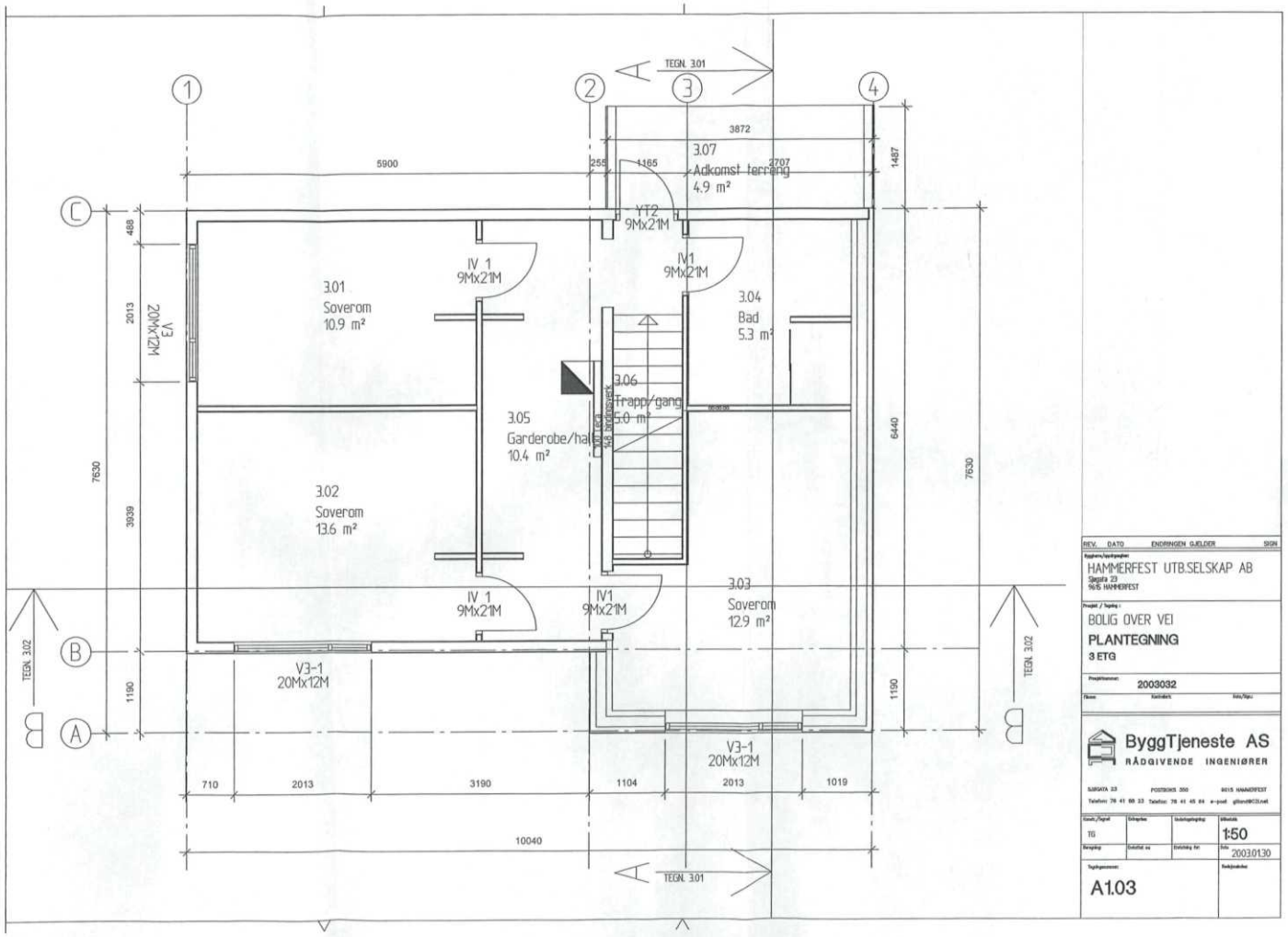
SJØGATA 23 POSTBOKS 350 9615 HAMMERFEST
Telefon: 78 41 88 33 Telefax: 78 41 40 64 e-post: gillan@BCS.net

Konstr./Tegnet	Entreprise	Godkjenningsdato	Målestokk
TG			1:50
Sjekket	Godkjent av	Endring nr:	Dato
			2004.02.17

Tegningsnummer: A2.03

Revisjonsdato:

E-3



REV.	DATO	ENDRINGEN GJELDER	SIGN

Byggherre/tiltakshaver:
HAMMERFEST UTB.SELSKAP AB
Storgata 23
9615 HAMMERFEST

Prosjekt / Tegning:
BOLIG OVER VEI
PLANTEGNING
3 ETG

Prosjektnummer: 2003032

Tegn: Kontrollert: Dato/Sign:

ByggTjeneste AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER
SJØGATA 23 POSTBOKS 350 9615 HAMMERFEST
Telefon: 78 41 60 33 Telefax: 78 41 45 84 e-post: gillan@BCG.net

Utarb./Tegnet	Kontrollert	Godkjent/godkj.	Målestokk
TG			1:50
Rettet/dato	Godkjent av	Godkjent for:	Dato 2003.01.30

Tegningsnummer: A1.03

Revisjonsdato:

E-5



FASADE SØRØST

REV.	DATO	ENDRINGEN GJELDER	SIGN

Byggherre/oppdragsgiver:
HAMMERFEST UTB.SELSKAP AB
Sjøgata 23
9615 HAMMERFEST

Prosjekt / Tegning:
BOLIG OVER VEI
Fasade2
Fasade sørøst

Prosjektnummer: 2003032

Tilvnr: 201 | Kontrollert: | Dato/Sign.:

ByggTjeneste AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER

SJØGATA 33 POSTBOKS 300 9615 HAMMERFEST
Telefon: 78 41 88 33 Telefax: 78 41 45 84 e-post: gillan@BCS.net

Tegnet/Tegnet	Sjekket/kon	Godkjent/godkjent	Målestokk
TG			1:50
Dato/dag/dag	Godkjent av	Godkjent, dato	Dato: 2004.02.17

Tegningsnummer: A2.02

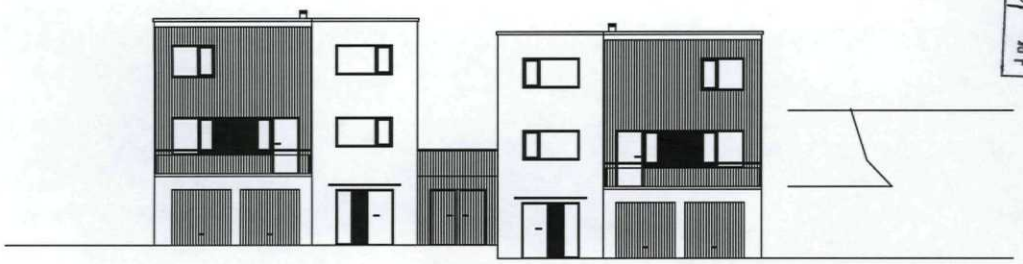
Revisjonsnummer:

E-2

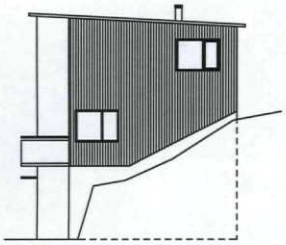
J.nr. 196/03

Godkjent av Hammerfest Byrådsgerådd
Bygningssjefen
Trondheim den 07.09.03

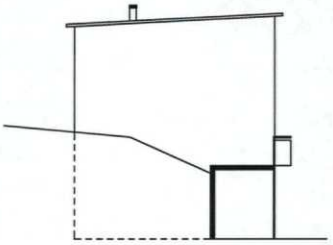
Sett med forbehold
Hammerfest den 07.09.03
Bygningssjef



FASADE MOT VEG



FASADE MOT SØR ELLER NORD



FASADE MELLOM BOLIG

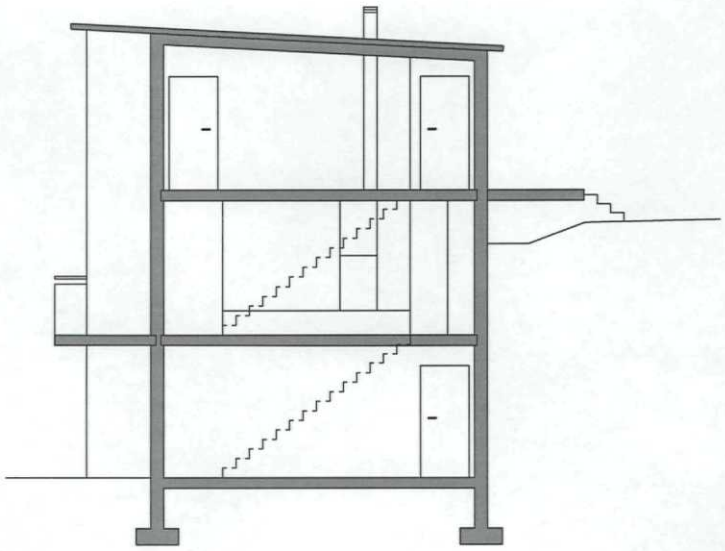
ENEBOLIGER FUGLENES, HAMMERFEST

SKISSEPROSJEKT MAI 2002
A300 Fasader

M=1:200

A3 arkitektkontor as

E-3



SNITT

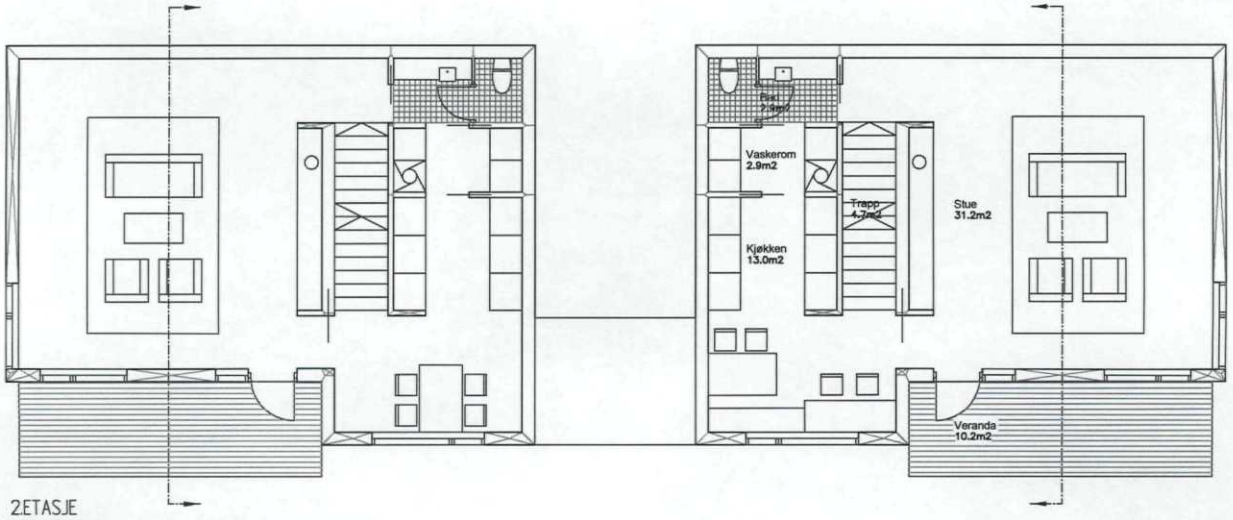
ENEBOLIGER FUGLENES, HAMMERFEST

SKISSEPROSJEKT MAI 2002
A200 Snitt

M=1:100

A3 arkitektkontor as

E-7



2ETASJE
BRA 58.7 m²

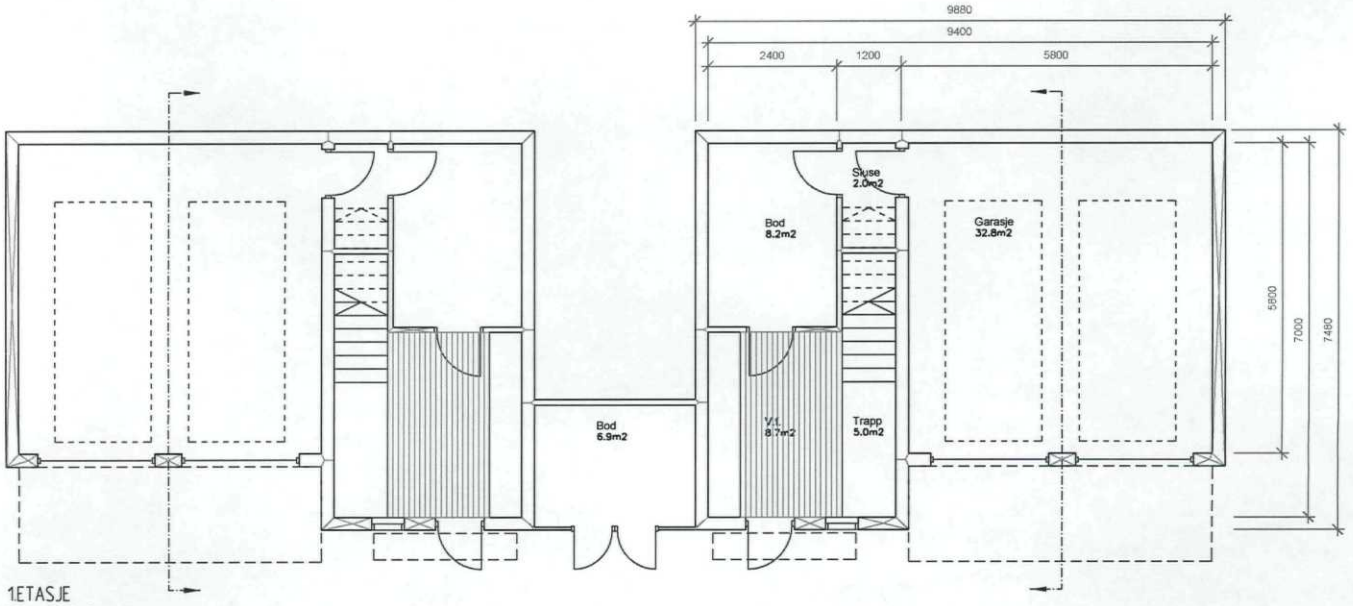
ENEBOLIGER FUGLENES, HAMMERFEST

SKISSEPROSJEKT MAI 2002
A120 2. Etasjeplan

M=1:100

A3 arkitektkontor as

E-9



1ETASJE
BRA 65.6m²

ENEBOLIGER FUGLENES, HAMMERFEST

SKISSEPROSJEKT MAI 2002
A110 HOVEDPLAN

M=1:100

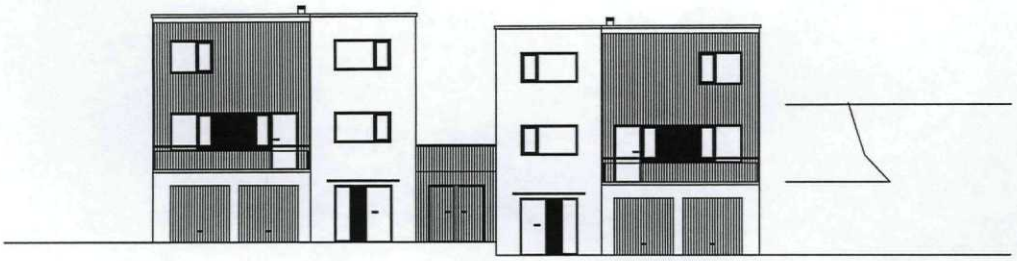
A3 arkitektkontor as

E-1

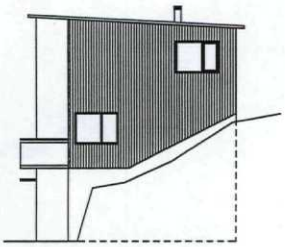


A3 arkitektkontor as

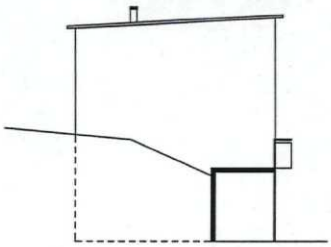
E-2



FASADE MOT VEG



FASADE MOT SØR ELLER NORD



FASADE MELLOM BOLIG

ENEBOLIGER FUGLENES, HAMMERFEST

SKISSEPROSJEKT MAI 2002
A300 Fasader

M=1:200

A3 arkitektkontor as

Hammerfest kommune
Plan, kultur og utvikling

Melding om enkeltvedtak

ByggTjeneste AS
Postboks 350
9615 HAMMERFEST

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	03/01144-6	Jan Wiggo Pedersen, 78 42 25 79	22/306	10.02.2005

Anmodning om ferdigattest- Snefrida Nilsens vei 82

Viser til tillatelse til bygging av boligbygg, rammetillatelse datert 09.09.03, igangsettingstillatelse datert 03.03.04 samt anmodning om ferdigattest registrert 18.01.05.

Det er fremlagt kontrollerklæringer som bekrefter at prosjekteringen og utførelsen er kontrollert i henhold til godkjente kontrollplaner. Det er foretatt sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av dokumentasjon, som ikke har avdekket vesentlige feil eller mangler.

Kontrollansvarlig foretak Nyboloft Hammerfest A/S og Rørlegger Berntsen AS har med sin dokumentasjon bekreftet ovenfor Hammerfest kommune at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av Plan og bygningsloven.

Med bakgrunn i sluttkontrollen og avsluttende dokumentasjon utstedes det i medhold av Plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for boligbygg i Snefrida Nilsens vei 82, gnr.22 bnr.306.

Med vennlig hilsen
HAMMERFEST KOMMUNE

Odd Edvardsen
Sektorleder

Jan Wiggo Pedersen
Avd.ing.

Kopi til:

Brannstasjonen	9600 HAMMERFEST
Mikal Mikalsen	Sektor for teknisk drift,
Torgeir Bergseng	Plan, kultur og utvikling,
Trude S. Eriksen	Sektor for teknisk drift,

Kommune
Hammerfest

MÅLEBREV

X uten grensejustering
☐ med grensejustering

J.nr.

Målebrev nr.
032/155

Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.
24.08.2003

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	22	306	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	373.6 m^2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	2.4.2007			
Rekvirent	Hammerfest kommune	Gnr. 22	Bnr. 2	Fnr.
Bestyrer	Egil Ramberg			
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.22, bnr.2.			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hammerfest	~~02.04.2007~~ 23/11-07	Siw Mathisen	

GAB

Registreringsstempel

REGISTRERT I GAB
3 0 JAN. 2008
Hammerfest Kommune - Oppmålingsavd.
Løpenr.: Sign.:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Målebrevet er unntatt tinglysningsplikten.

Gnr	Bnr	Festenr
22	306	

MÅLEBREVKART

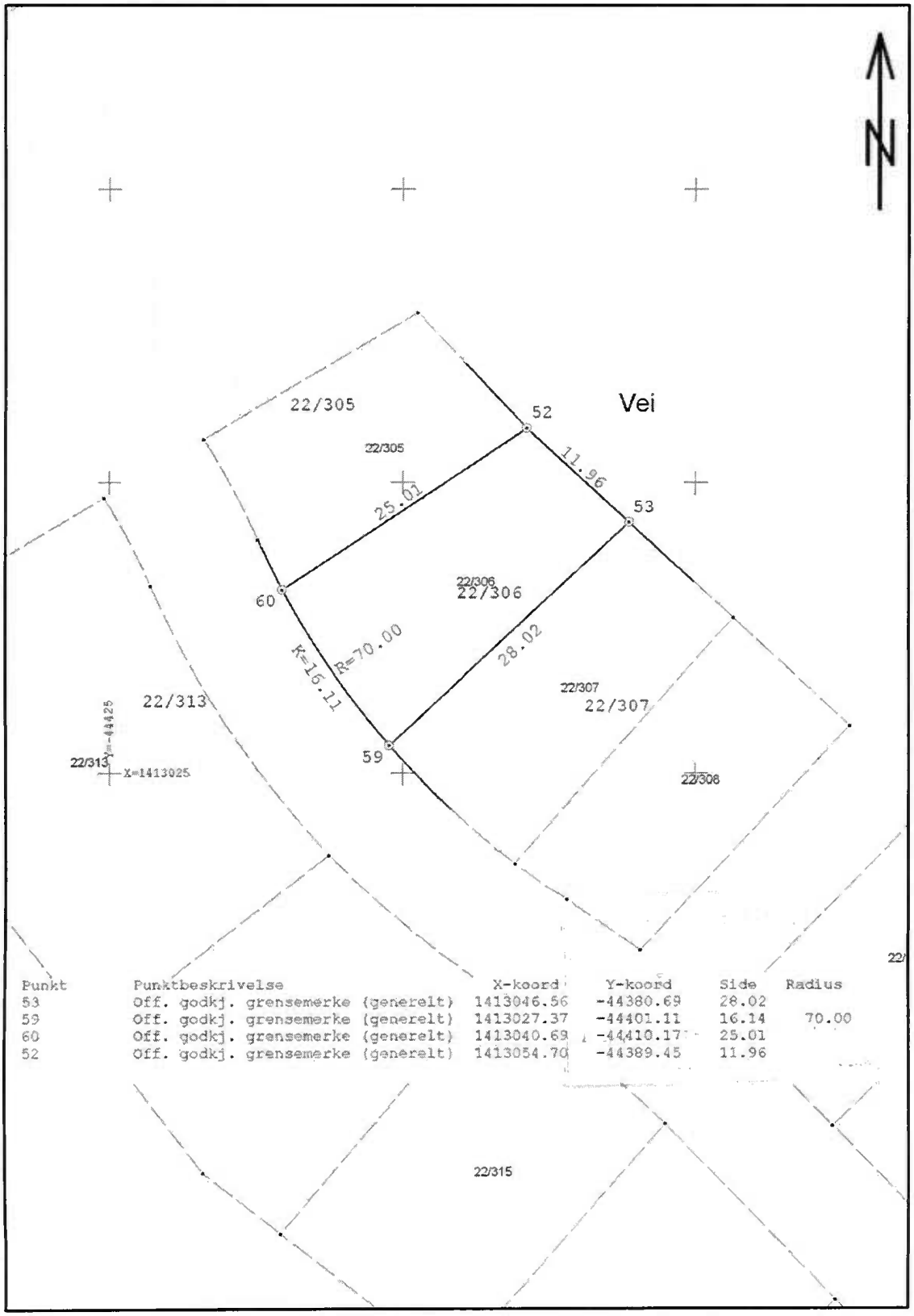
Representasjonspunkt		
X 1413041	Y -44395	

Kartblad	X	Landsnett
GG295-05-33-4		

Målestokk	Areal
1: 500	373.6 m²

Jnr

Målebrev nummer
032/155



Punkt	Punktbeskrivelse	X-koord	Y-koord	Side	Radius
53	Off. godkj. grensemerke (generelt)	1413046.56	-44380.69	28.02	
59	Off. godkj. grensemerke (generelt)	1413027.37	-44401.11	16.14	70.00
60	Off. godkj. grensemerke (generelt)	1413040.69	-44410.17	25.01	
52	Off. godkj. grensemerke (generelt)	1413054.70	-44389.45	11.96	

GIS/LINE Målebrev

Returneres til

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Underfestenr
2004	Hammerfest	22	306		

Beskaffenhet

[ ] 1 Bebygd 1) [X] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?

[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
964830533	Hammerfest kommune	1/1

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
923609016	Statoil ASA	1/1

Kr 493,00

Antall år	Regnet fra - dato

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

[ ] Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet

[ ] Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester

Tomteverdien er anslått til kr. 39.400,-.

Noter:

1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht tomtefesteloven (§ 12).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Innløsningsrett (sett X)

☒ Festeren har rett til å innløse tomten etter 30 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

Overdragelse og pantsettelse

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.

Vilkår til fordel for panthavere

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkostninger

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:

festeren

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

Tvister etc

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted	Dato
Hammerfest	25.08.2003

Bortfesters underskrift

HAMMERFEST KOMMUNE Teknisk etat

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hammerfest kommune

Jan Tor Pedersen

Teknisk sjef

Sted	Dato
Hammerfest	25.08.2003

Festers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Statoil ASA

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-22/306

Norkart
Utskriftsdato: 08.01.2026 12:27

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		Beregnet areal	373.4
Etablert dato	15.08.2003	Historisk oppgitt areal	373,6
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	22/306
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	22/306
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.08.2003	032/155		22/2 (-373,6), 22/306 (373,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7844271.03	377407.42	0	Ja	373.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TRØFTEN NORA ISELIN	Fester (F) 65/100	SNEFRIDA NILSENS VEI 82 9602 HAMMERFEST	Bosatt (B)
NILSEN KRISTIAN	Fester (F) 35/100	SNEFRIDA NILSENS VEI 82 9602 HAMMERFEST	Bosatt (B)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAMMERFEST KOMMUNE S964830533	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	Postboks 1224	

Adresse

Vegadresse: Snefrida Nilsens vei 82

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9602 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	303 Tåkeheimen	Tettsted	8501 Hammerfest

Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11631517		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	10.02.2005

1: Bygning 11631517: Enebolig (111), Tatt i bruk 10.02.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	183
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	183
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	195
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	195
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	69
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.09.2003	03.10.2003	
Igangsettingstillatelse	03.03.2004	03.03.2004	
Tatt i bruk	10.02.2005	10.02.2005	

Bruksenheter

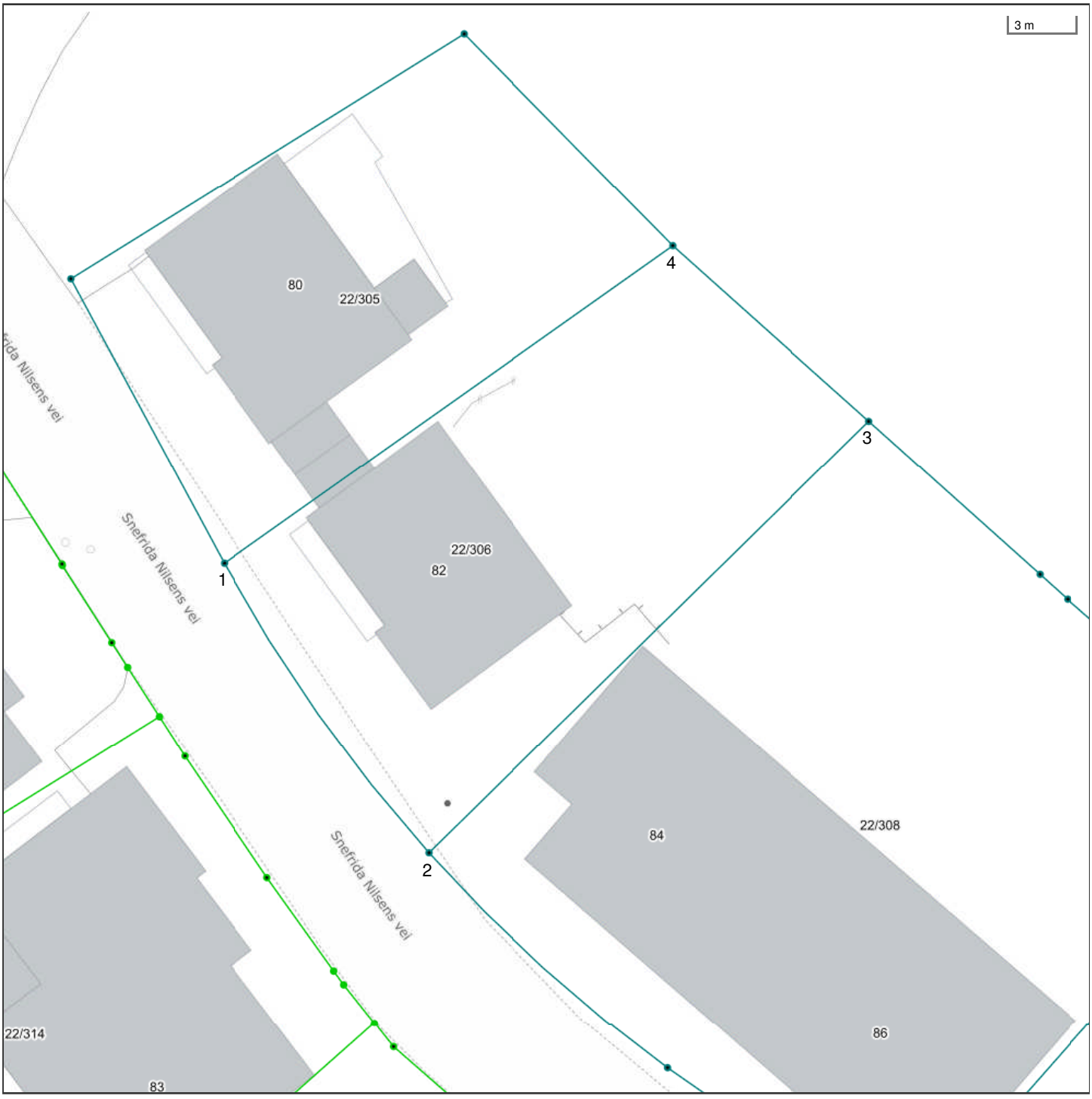
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Snefrida Nilsens vei 82	H0101	22/306	183	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	59	0	59	63	0	63
H01	1	59	0	59	63	0	63
U01	0	65	0	65	69	0	69

Utskriftsdato: 08.01.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 22/306//



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	373,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7844271,03	**Øst**	377407,42	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7844268,43	377393,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,00	
2	7844254,8	377402,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	16,15	70,95
3	7844273,27	377423,55	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	28,02	
4	7844281,7	377415,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,95	

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 22/306
Adresse: Snefrida Nilsens vei 82
Dato: 08.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

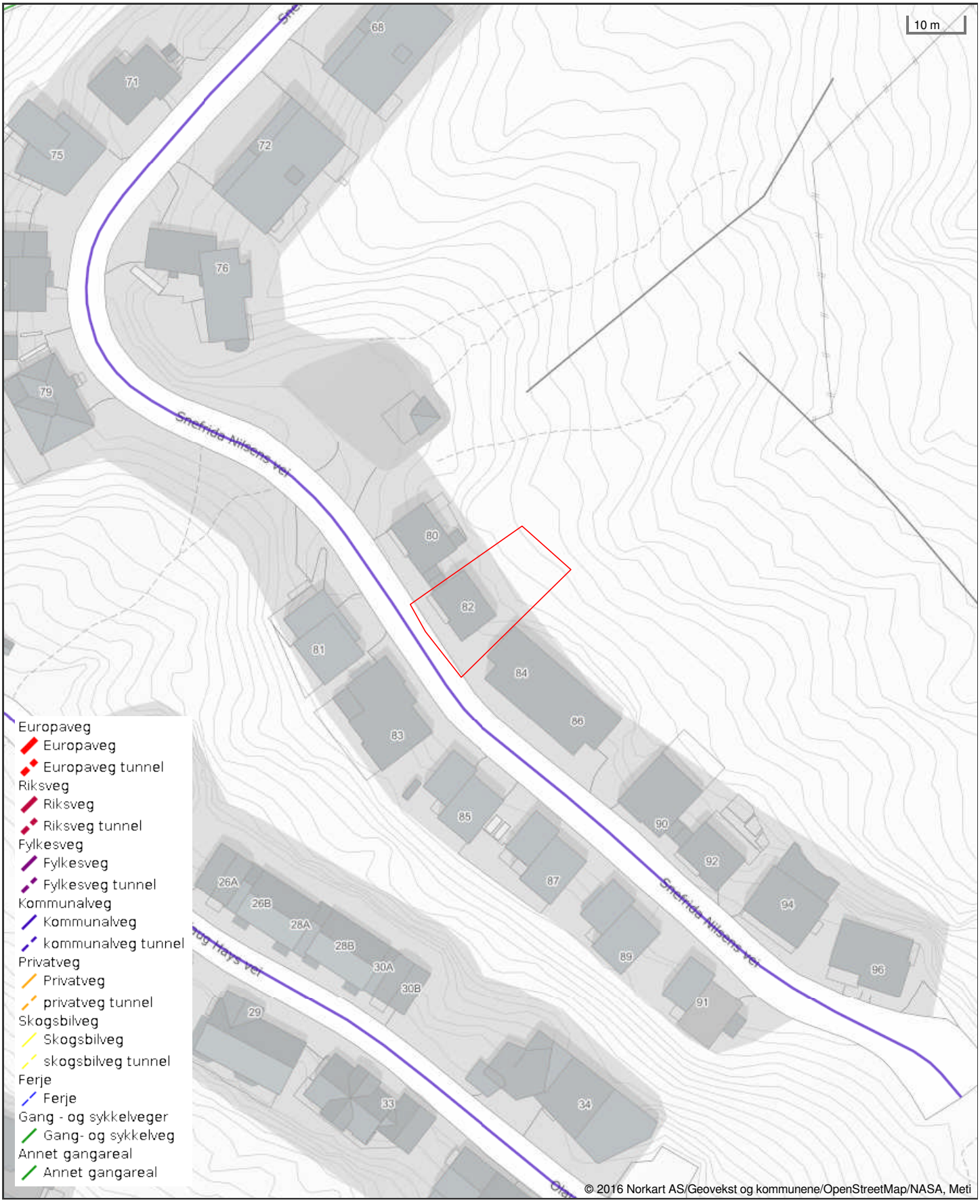
UTM-35



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: 08.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 22/306//



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.**	22	**Bruksnr.**	306	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Snefrida Nilsens vei 82, 9602 HAMMERFEST								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	**Delareal** 373 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090004
Navn	Fuglenesåsen B5 B6 Del 2
Plantype	Mindre reguleringsendring

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/54/Planbestemmelser%20Fuglenes%20felt%20B5%20og%20B6%20-%20del%202.pdf
Delarealer	**Delareal** 373 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** T17

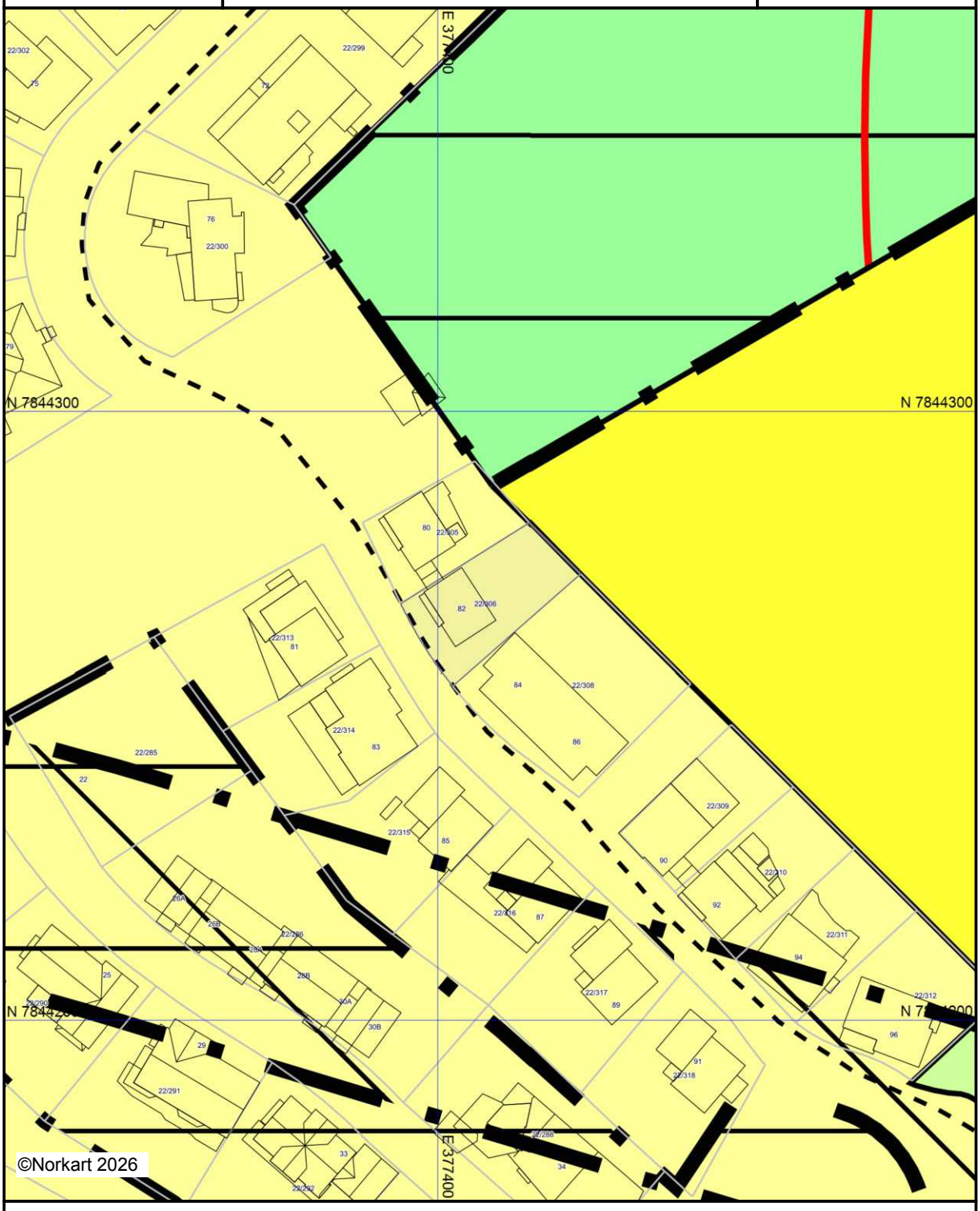
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 22/306
Adresse: Snefrida Nilsens vei 82
Utskriftsdato: 08.01.2026
Målestokk: 1:1000

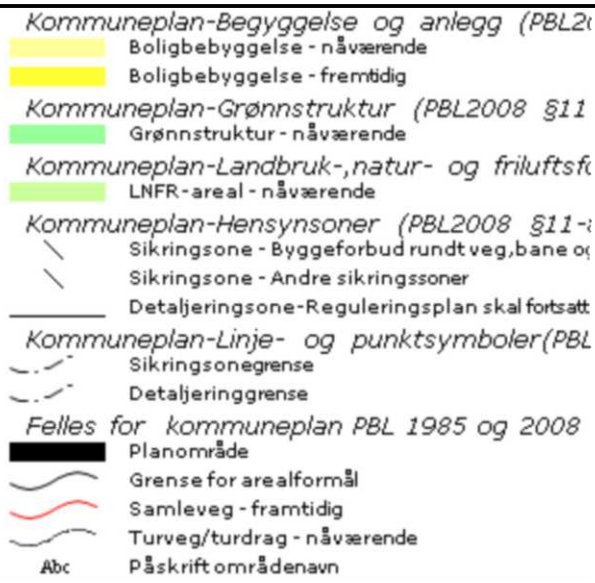
N

UTM-35



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

Tegnforklaring



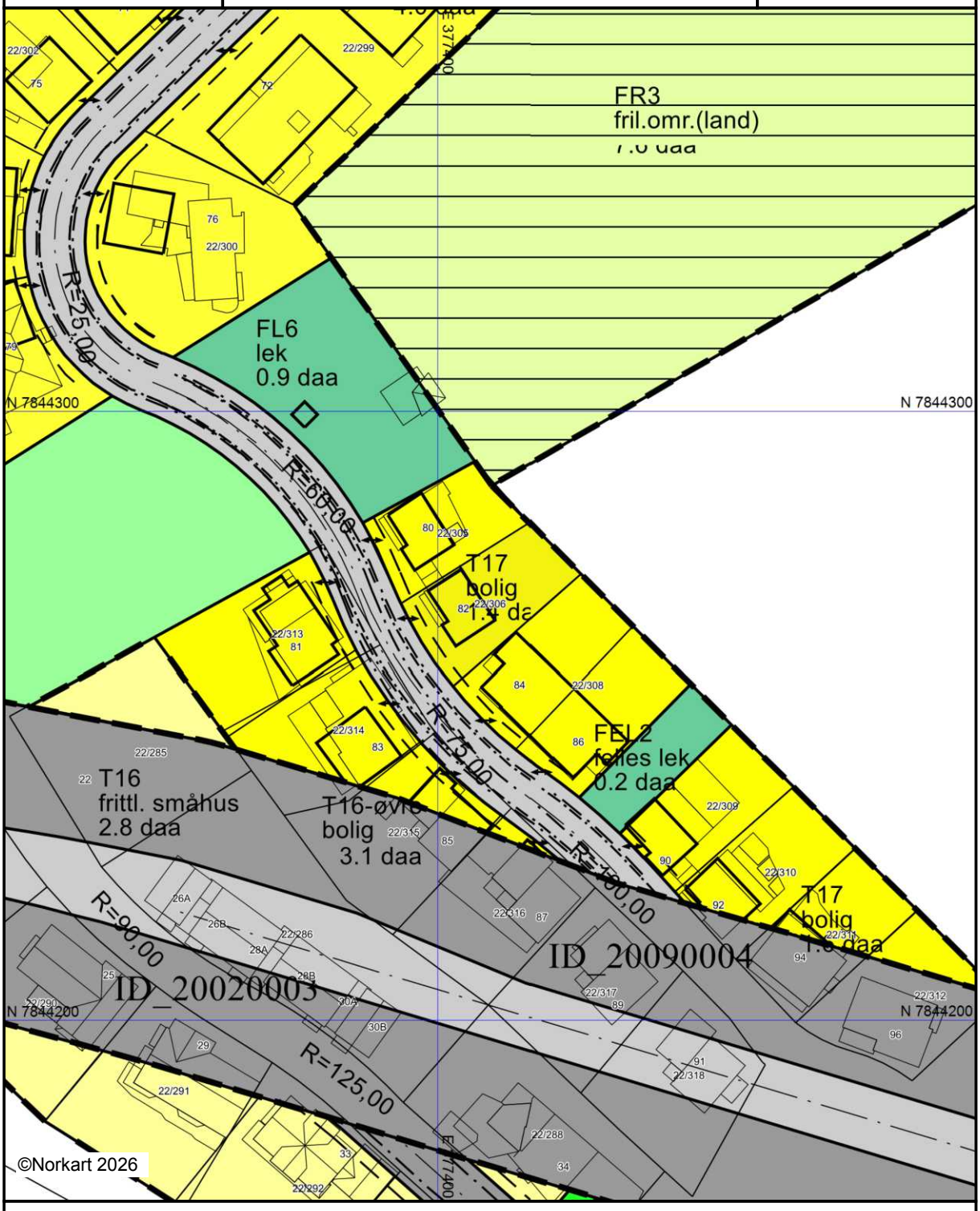
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/306
Adresse: Snefrida Nilsens vei 82
Utskriftsdato: 08.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



©Norkart 2026

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



PLANBESTEMMELSER OG PLANBESKRIVELSE FOR

BEBYGGELSESPLAN FOR FUGLENES

del av felt B6, område T10, T11, øvre del T13, øvre del T16, T17

PLANBESKRIVELSE

Planområdet ligger på øvre del av Fuglenes, i tilknytning til Hammerfest sentrum. Planområdet omfatter felt T10, T11, øvre del T13, øvre del T16 og T17 . Området er en del av Felt B6.

Området er regulert til boligformål i reguleringsplan for Fuglenes felt B5 og B6, stadfestet 14.02.01.

Etter kommunestyrets vedtak, må en bebyggelsesplan utarbeides og godkjennes for tomtene, før utbygging kan skje.

Etter avtale med Hammerfest Kommune er det ikke sendt ut varsel om planstart.

Områdene T10, øvre del T13 og øvre del T16 skal bebygges som frittstående eneboliger. Område T17 bebygges som kjede/tomannsbolig. Område T11 skal bygges som leiligheter på maks 4 etasjer. Felt T11 bygges høyere for å holde snø tilbake fra boligfelt.

Bebyggelsen på område T11 er trukket tilbake fra byggegrensa for å gjøre plass til en utendørs biloppstillingsplass per leilighet. For hver boligenhet må det settes av minst 2 oppstillingsplasser for personbil.

Hus bør orienteres så vidt mulig med møneretning som illustrert på plankartet.

Bebyggelsen skal ha en arktisk forankring: Lys, sol og utsiktsforhold skal ha høy prioritet. Gode oppholdsplasser utendørs skal etterstrebes. Husutforming i forhold til klima og stedstilpasset arkitektur, beskrives ved søknad om tiltak.

Bebyggelsen følger områdets topografi for å begrense terrenginngrep og ivareta landskapsformen i størst mulig grad.

Enkelte områders tomtegrenser er endret i forhold til reguleringsplanen, for å kunne gi plass til flere boliger.

PLANBESTEMMELSER

i henhold til PBL §26

1.0 Byggeområder

Jfr PBL § 25-1 Signaturen T alle nr

Boliger

1. Garasjer skal plasseres inntil byggegrensen mot vei. Garasjer skal som hovedregel bygges fast i bolighuset. Bygningsmyndighetene godkjenner hvert tilfelle av plassering.

2. Kommunen skal kunne kreve utarbeidede tegninger som viser bebyggelsens tilpasning til klima, omkringliggende landskap og bebyggelse, ved søknad om tiltak. Adkomst til hus og garasje / biloppstillingsplass skal være nøye vurdert i forhold dette. Bygningenes husform skal vurderes i forhold til snødrift og solinnfall.

3. Endelig takform skal utformes på bakgrunn av detaljerte studier av vind, snødrift og snølagring som dokumenteres ved søknad om tiltak.

4. Møneretning skal som hovedregel ligge parallelt med terreng. Alternativt kan møneretning ligge 90 grader på terreng.

5. Takvinkel mellom 10 og 35 grader.

6. Tillatt bebygd areal må ikke overskride 40% av tomtas areal med unntak av tomtene 4og 5 for leilighetsbygg, som tillater inntil 60% utnyttelse.

7. Det tillates 1,5 etasjer i alle hus, utenom tomt 4 og 5 i område T11. I tillegg kan underetasje innredes der terrenget tillater det.

8. Maksimal gesimshøyde er på 4m for 1.5 etasje og 7 m for hus med underetasje målt fra midlere terrengnivå. For hus med ekstra underetasje skal høyden være maksimalt 9,5m målt fra nederste terrengnivå.

9. For leilighetene på tomt 4 og tomt 5 i område T11 tillates inntil 4 etasjer, der 3. og 4. etasje trekkes tilbake mot terreng. Maksimal gesimshøyde for 2.etasje skal ikke overstige 6 m, målt fra nederste terrengnivå . Maksimal gesimshøyde for 4.etasje mot veg skal ikke overstige 12m målt fra nederste terreng.

4.0 Friområder

Jfr PBL §25-4 Signaturene FL og FS alle nr

10. Snøskjerming av området skal planlegges i samarbeid med fagkyndige.

11. Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling. Forstøtningsmurer, skjermer, fyllinger og annet opparbeidet areal skal fortrinnsvis benytte stein og løsmasse fra stedet til utforming.

7.0 Fellesområder

Jfr PBL §25-7. Signatur skravur og FEL alle nr

12. Arealene skal tjene til lekeplass/ møteplass for beboerne i området.

enova

Energiattest



Adresse	
Snefrida Nilsens vei 82, 9602 HAMMERFEST	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249685**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11631517**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **306**
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 **2005**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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
138,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
178,81 kWh/m²	**32 947 kWh**

Snefrida Nilsens vei 82

Nabolaget Tåkeheimen/Lilledalen - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	10 min 0.8 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	23 min 1.5 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	16 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hammerfest lufthavn	16 min
Hammerfest lufthavn P1	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dalbakken Linje 30, 32, 258	8 min 0.6 km
Hammerfest lufthavn	16 min
Alta lufthavn	1 t 57 min

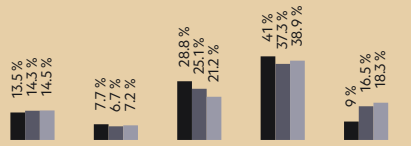
BARNEHAGER

Håja barnehage (1-5 år) 62 barn	8 min 0.6 km
Radioen barnehage (0-5 år) 32 barn	11 min 0.9 km
Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fuglenes	10 min
Rema 1000 Hammerfest	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tåkeheimen/Lilledalen	1 285	789
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående

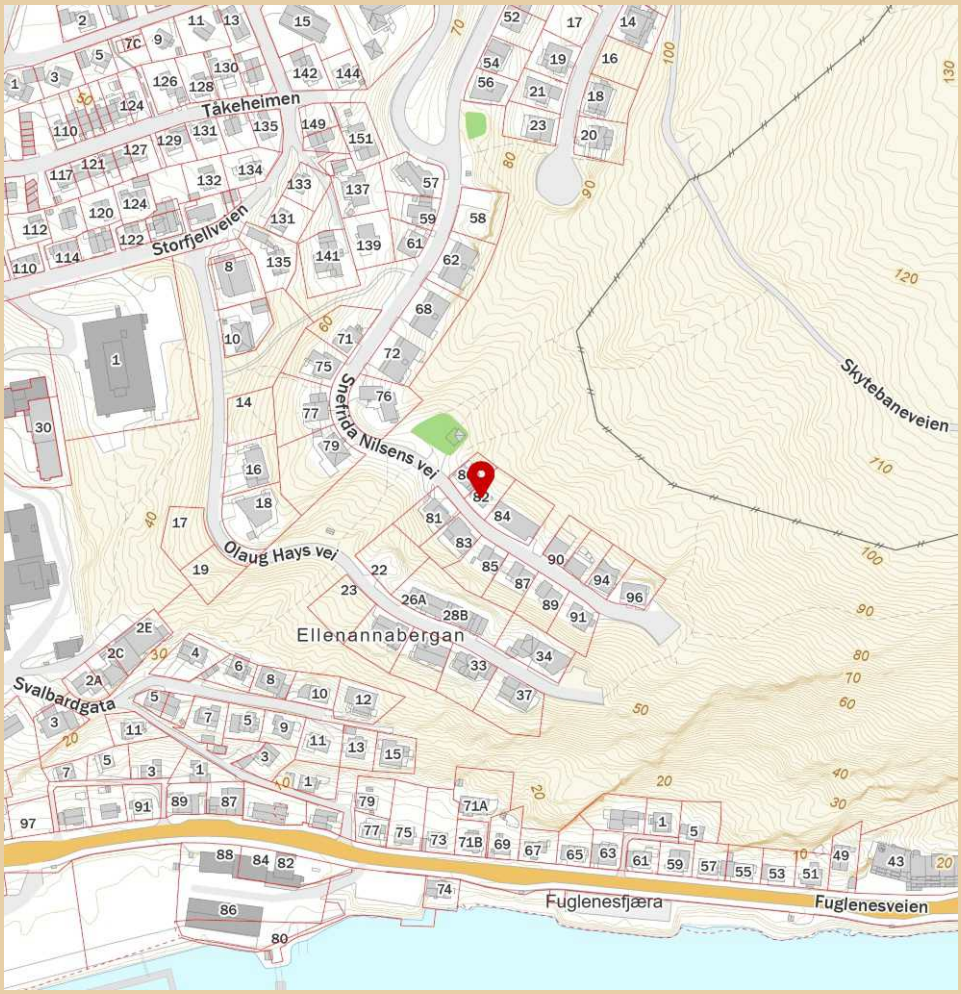
SPORT

Fuglenes skole	9 min
Hammerfest Turnhall	18 min
Feel24 Hammerfest	7 min
Hammerfest Treningssenter	4 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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:
Snefrida Nilsens vei 82, 9602 Hammerfest
Gnr. 22, Bnr. 306, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124260002

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.
