Verditakst

Våningshus
Kokelvveien 40, 9715 KOKELV
HAMMERFEST kommune
gnr. 121, bnr. 45

Markedsverdi

120 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 24.06.2026 **Rapportdato:** 24.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1488 **Eiendomsverdi ref nr:** JX7610

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

Byggtakst AS

MESTER

Gyldig rapport
24.06.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

125 m²/125 m²

Våningshus: 3 Trapperom, 3 Soverom, Vindfang, Bad, Stue, Kjøkken, 4 Bod

Andre bygg: Bod/Uthus/Fjøs
Bruksareal andre bygg: 54 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 120 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 140 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**120 000**
Konklusjon markedsverdi	**120 000**

Markedsvurdering
Eiendommen er bebygd med en eldre bolig og uthus hvor bygningenes tekniske og bygningsmessige tilstand er vurdert til å være av en slik karakter at videre bruk forutsetter omfattende investeringer. På bakgrunn av bygningens tilstand vurderes rivning som det mest påregnelige alternativet. Eiendommens verdi anses derfor i det vesentlige å være knyttet til tomtearealet og dets potensielle utnyttelse. Det foreligger et begrenset antall sammenlignbare transaksjoner i det aktuelle markedsområdet, hvilket medfører en høyere grad av usikkerhet knyttet til verdifastsettelsen. Markedsområdet vurderes samtidig å ha relativt lav attraktivitet, noe som kan ha en negativ innvirkning på etterspørsel, omsettelighet og oppnåelig markedsverdi

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kokelvveien 31 ,9715 KOKELV 114 m²	1950	4 sov	04-11-2018	950 000	**1 350 000**		1 350 000	**11 842**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale gebyrer	Kr.		11 824
Forsikring. (Estimert)	Kr.		16 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 500**

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 650 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		

Kommentar
Rivnings objekt.

Bod/Uthus/Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	650 000
Sum teknisk verdi - Bod/Uthus/Fjøs	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	140 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**140 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**140 000**

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

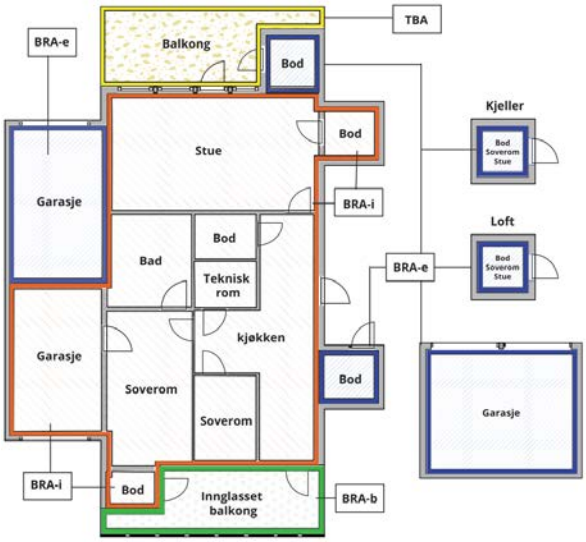
Hva er måleverdig areal?

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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	33			33		3	36
1 Etasje	52			52	17		52
Kjeller	40			40			40
SUM	**125**				**17**	**3**	**128**
SUM BRA	**125**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Vindfang, bad, trapperom, stue, kjøkken		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Lav takhøyde i kjeller. Den måles stedvis til rundt 200 cm
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 og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke levert inn eller funnet hos Hammerfest kommune. Ytterligere undersøkelser om lovlighet anbefales, ny eier overtar ansvar og risiko for dette.

Bod/Uthus/Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		54		54	
SUM		**54**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealet er målt utvendig, og veggtykkelser er estimert. Det var ikke forsvarlig å gå inn i bygningen, så arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealmålingene i denne rapporten tar utgangspunkt i NS 3940:2023, tillegg D, og oppgis i hele kvadratmeter. Større åpninger enn nødvendige i etasjeskiller for trapp, heis, sjakter og lignende regnes ikke med.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er målt utvendig, og veggtykkelser er estimert. Det var ikke forsvarlig å gå inn i bygningen, så arealet er vanskelig eller umulig å måle nøyaktig

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger som er fremlagt stemmer ikke med faktisk bygg
Ytterliger undersøkelse i forhold til lovlighet anbefalles

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	121	45		0	7811.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kokelvveien 40

Hjemmelshaver
Arild Tor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i bygda Kokelv i Kvalsund kommune. Det er nærhet til butikk, post, bo-servicesenter og oppvekstsenter med barnehage/sfo/skole og svømmebasseng. Det er ca. 70 km. til Kvalsund sentrum med skole, barnehage, kommuneadministrasjon samt butikk/-post, og øvrig forretningsvirksomhet. Boligen ligger landlig og idyllisk til med nærhet både til fjell og fjære i et populært tur/friluftsområde. Boligen har flott utsikt og gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det foreligger ingen avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Ukjent.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er tilknyttet offentlig avløp eller septikanlegg.
Avløpet må derfor antas å ikke være lovlig etablert og går trolig ut i terrenget. Nærmere undersøkelser kreves av interessenter av boligen.
Ny eier overtar ansvar og risiko for dette.

Regulering

Reg.plan Kokelv Øst gjelder datert 15.05.2006. Rev 13.06.07.
- av eiendommens areal er 3 118 m2 avsatt til boligformål men av dette er 3.7 i følge Nibo gårdskart fulldyrket mark.
- det kreves tomter på 1-2 mål
- utnyttingsgrad er 25% BYA

Nærmere en undersøkelser kreves av interesserte kjøpere.

Om tomten

Selveiertomt på 7 812 m² med ukjent byggegrunn (landbrukseiendom). Tomten fremstår som en naturtomt med gress og mindre buskvekster (dyrket mark). Det ligger en del løsøre, søppel og skrot på eiendommen, og en større opprydning er nødvendig.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett
1936/166-2/83 12.03.1936 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE Bestemmelse i forbindelse med salg av statens umatrikulerte grunn i Finnmark fylke GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1971/3603-1/83 29.11.1971 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Rettighetshaver Kokelv vVannverk AL GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1990/1685-1/83 17.04.1990 JORDSKIFTE vedr gnr 16 bnr 105 og 141 sak nr 2/88 Jordskifterettsbok av 12.07.1989 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLER

Ingen rettigheter funnet.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse
Bolig

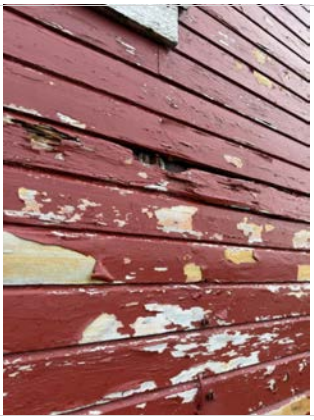
Byggeår
1951

Kommentar
Usikkert byggeår. Byggeår er satt på bagrunn av datert tegninger på uthus

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bygningsstruktur
Bolig med bestående av kjeller, 1 etasje og loft.



Råteskader i veggkonstruksjoner



Råte og fuktskader i vegger og tak som stammer fra utett tak



Råte og fuktskader i bjelkelag/etasjeskiller



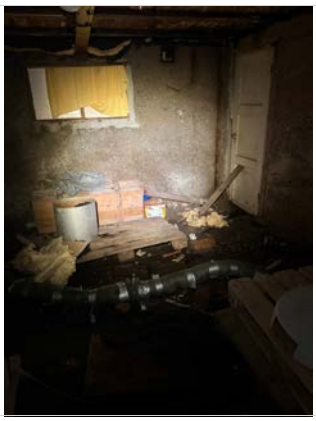
Fasade bilde viser manglende vedlikehold over år



Synlig vanndråper i takkonstruksjon



Skader i grunnmuren samt utsig av masser under muren.



Høy fuktighet i kjeller samt fuktskadet mur

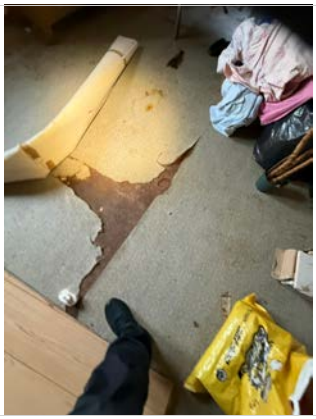
Utvendige forhold

Fundamentert påstedlige løsmasser masser av antatt løsmasser.
Betong, stein grunnmur
Bjelkelag utført med bjelker av tre
Reisverk av tre med liggende kledning
Plassbygd Saltak med papptekking
Veranda utført med bærende konstruksjon og dekker av tre
Vinduer med 1 og2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Ytterdører og balkongdører tre.

Merknader.
Råte og fuktskader i veggkonstruksjon.
Store skjevheter og råte og fuktskader i gulv og tak
Skader i grunnmuren samt utsig av masser under muren.
Manglende vedlikehold over år registeres



Fuktskadede overflater



Innvendig overflater med store skader



Fuktskadede overflater

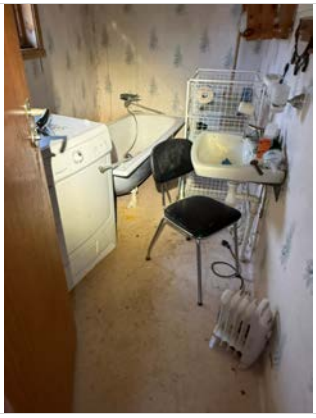
Innvendige forhold
Golv.
Laminat,trebord og belegg.
Vegg
Vegger har malte plater
Tak.
Himlingsplater i tak.
Dører.
Innvendige dører i tre
Trapp.
Innvendig trapp i tre fra byggeår

Innvendige overflater/ byggingsdel er i svært dårlig forfatning og komplet utskiftinger/rivning må påregnes

Tekniske installasjoner
Vedovn på kjøkkenet. Vanntilførsel via kobberrør og Avløpsrør i plast/Jernrør
Skrusikringer med åpen elektrisk anlegg
De tekniske installasjonene er i en slik tilstand at alt bør skiftes ut. Det er registrert lekkasje fra vannrør i kjelleren.

Kjøkken
Eldre kjøkken fra byggeår
Slette fronter og laminat benkeplate.

Kjøkkenet bærer preg av skader og mangler som tilsier at komplett utskifting må påregnes



Våtrom må totalrenoveres



Fuktskadet vegger og manglende tetthet

Våtrom
Eldre våtrom fra byggeår med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. malte tak.
Våtrommet er utstyr med enkelt servant og badekar

Våtrommet fremstår med store fukt skader er med manglend tetthet.

Komplett utskiftning/oppgradering må påregnes

Bod/Uthus/Fjøs



Anvendelse
Lagerformål

Byggeår
1951

Kommentar
Usikkert byggeår er satt på bakgrunn av registering av grunn

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Eldre fjøs/bod bygging som er falleferdig.
Bygget er fundamentert på stein og betongmasser samt trestopler.
Trebjelkelag med gulv av plank.
Plassbygd takkonstruskjon med delvis papptekking
Bindingsverk vegger som er kled utvendig med trekledning.
Enkle labank dører i tre samt 1 lags vindusrammer.

Merknader.
Fukt- og råteskader, svak konstruksjon der deler av bygningsdelene er svekket på grunn av manglende vedlikehold samt fukt og råte. Hull i vegger, gulv og tak. Knuste vinduer og defekte dører. Deler av bygget har kollapset, og det er store skjevheter. Bygget anses som et rivningsobjekt i sin helhet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke relevant ved tvangssalg	Finnes ikke		Nei
Nibio Gårdskart	24.06.2026		Gjennomgått		Ja
Reguleringsplan kart	23.06.2026		Gjennomgått		Ja
Planopplysning	24.06.2026		Gjennomgått		Ja
Tegninger uthus	23.06.2026		Gjennomgått		Ja

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern
Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Forutsetning
Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

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

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

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

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

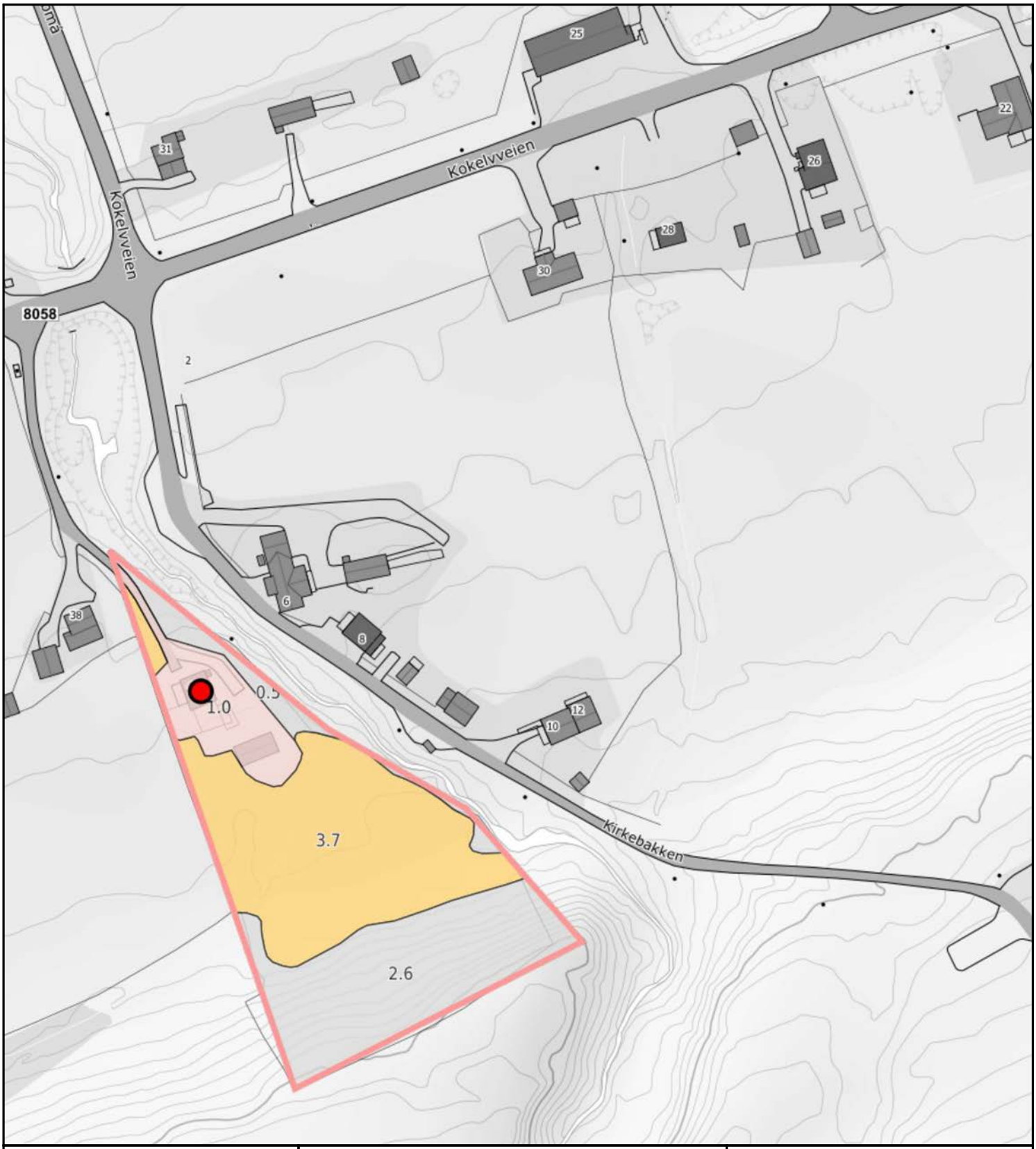
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

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

Egne forutsetninger

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 14.06.2026 13:40
Eiendomsdata verifisert: 14.06.2026 13:19

GÅRDSKART 5603-121/45/0
Tilknyttede grunneiendommer:
121/45/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
I	Fulldyrka jord	3.7	
II	Overflatedyrka jord	0.0	
III	Innmarksbeite	0.0	3.7
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	3.1	
	Bebygd, samf., vann, bre	1.0	4.1
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	7.8	7.8

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

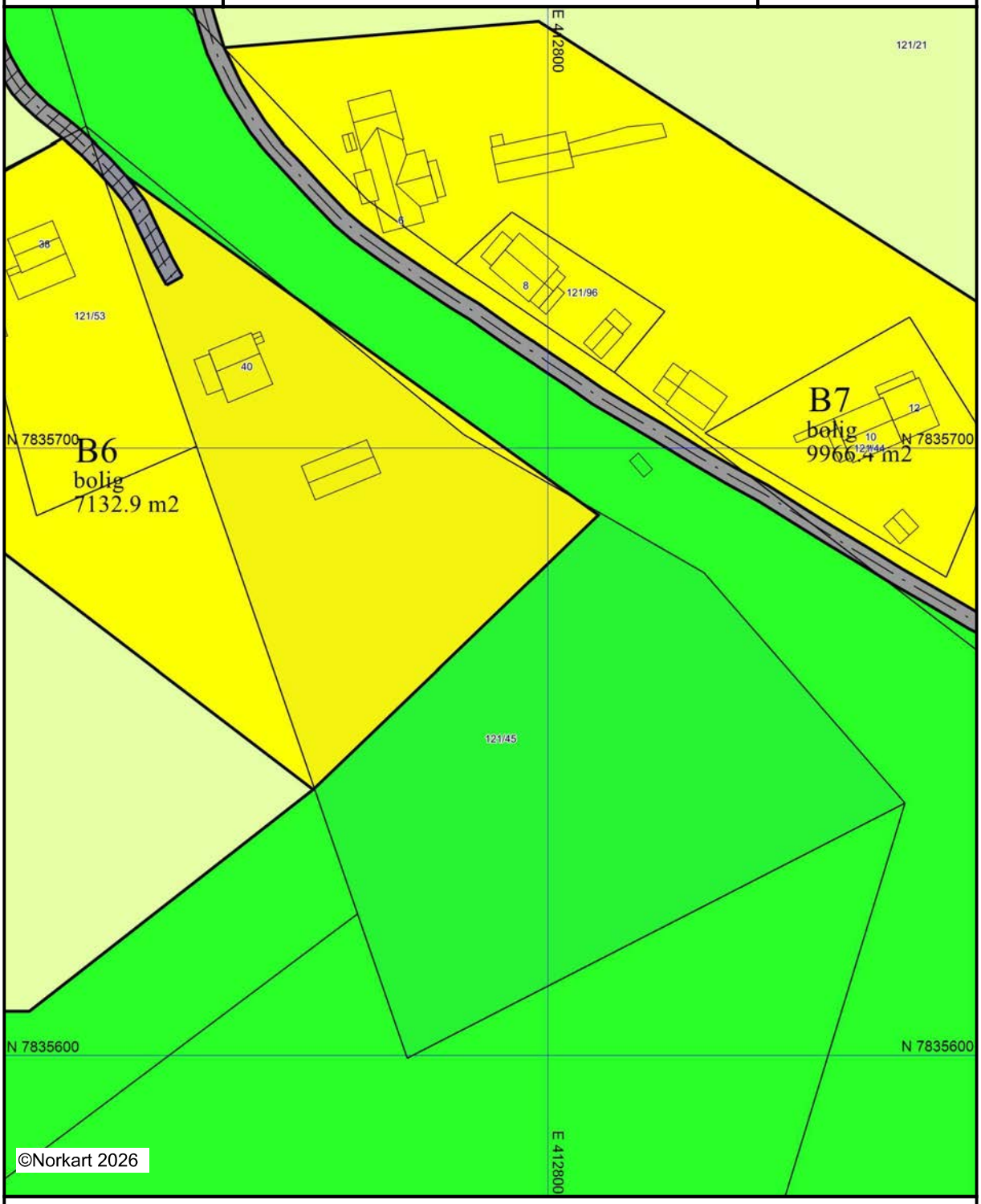
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 121/45
Adresse: Kokelvveien 40
Utskriftsdato: 14.06.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Annet friområde

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert senterlinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	121	**Bruksnr.**	45	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kokelvveien 40, 9715 KOKELV								

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

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170003
Navn	Kommuneplanens arealdel for Hammerfest - 2020- 2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/832/Planbestemmelser%20KPA%202022-2032%20.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 812 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende **Områdenavn** BA100
	Delareal 7 812 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

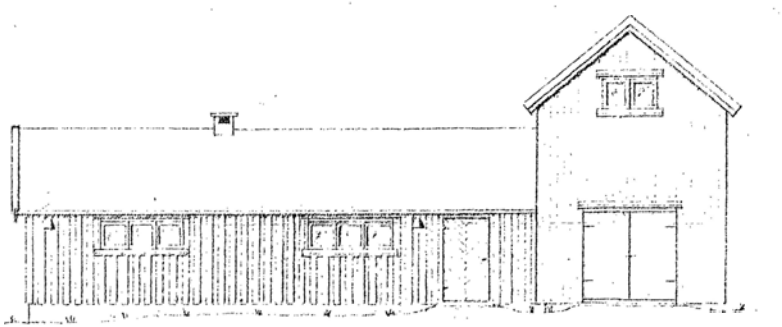
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

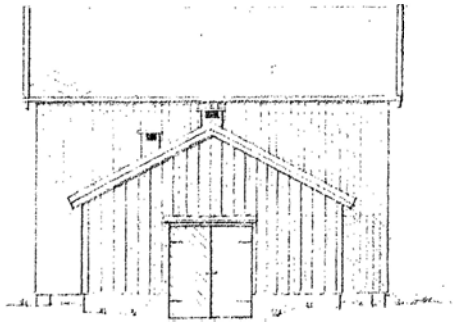
Id	20170003
Navn	Kommuneplanens arealdel for Hammerfest - 2020- 2032
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2006007
Navn	Kokelv Øst boligfelt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/722/Planbestemmelser%20Kokelv%20%c3%98st%20boligfelt.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 118 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B6
	Delareal 4 622 m^2 **Formål** Annet friområde **Feltnavn** Friluftsområde **Utdyp.** Frluftsområde
	Delareal 72 m^2 **Formål** Felles avkjørsel





FASADER.

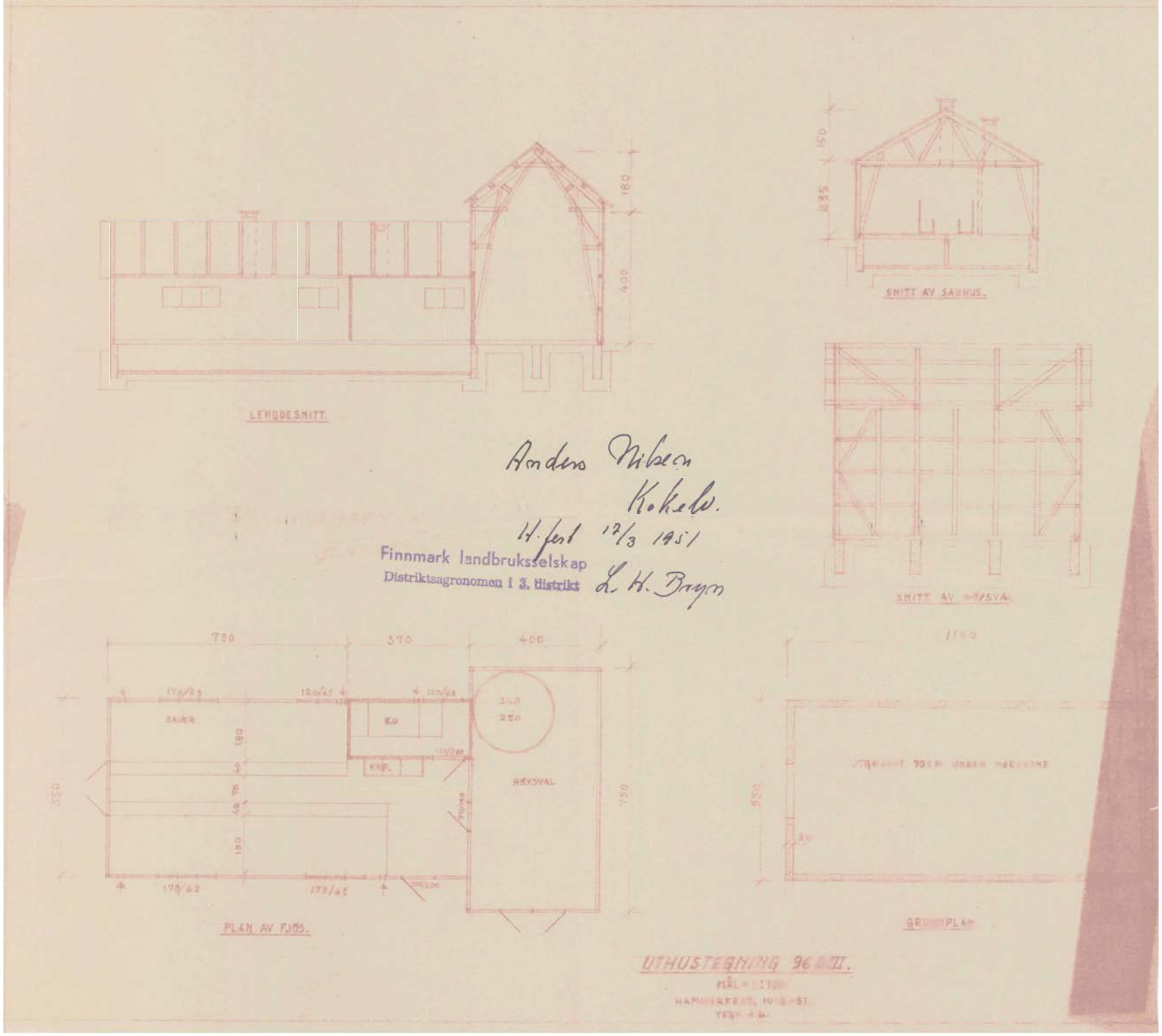
UTHUSTEGNING 96 D III

MÅL = 1 : 100

HAMMERFEST, 10-2-51.

TEGN A.L.

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



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