

Velkommen til

# Breidablikk 26, 9610 Rypefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Breidablikk 26
# 9610 Rypefjord

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 600 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 91 090,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 691 090,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1950 |
| BRA/BRA-i | 203 / 150 m² |
| Soverom | 1 |

**Energimerke** F

Eiendomsmegler1 ved Fred Johansen ønsker velkommen til Breidablikk 26 - en koselig enebolig med hybel (ikke omsøkt). Fin beliggenhet i Indrefjord, et kombinert bolig-, nærings- og industriområde i Hammerfest. Her får du nærhet til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte tur- og rekreasjonsområder og gode servicetilbud. I området finner du lekeplass, fotballbane, idrettshall, Breidablikkvannet og mye mer. Boligen er oppført i 1950, men er tidvis modernisert og bygget ut. Her får du hybeldel i kjeller, og egen lagringsgarasje i hagen. Hoveddelen har 3 soverom (1 godkjent) og er over 3 plan fra kjeller til loft. Et romslig modernisert bad med garderobe rom og et delvis åpent kjøkken stue konsept med god plass til spisebord. Ekstra anvendelig lagringsrom i kjeller og eget vaskerom.

Kort fortalt:
- Barnevennlig beliggenhet nært skole og barnehage
- Turarealer i umiddelbar nærhet
- Romslig inngjerdet eiendom
- Lagringsgarasje / Parkering på tomt
- 3 soverom i hoveddel (1 godkjent)

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Fred Johansen**
Eiendomsmegler

+47 982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Breidablikk 26, 9610 Rypefjord

**Registerbetegnelse**
Gnr. 16, Bnr. 68, Hammerfest kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 600 000,- |
| Omkostninger | kr | 91 090,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 691 090,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 707 590,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 90 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 91 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 17 995,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Andre faste kostnader**
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

**Areal**
BRA - i: 150 m²
BRA - e: 33 m²
BRA totalt: 203 m²
TBA: 11 m²
GUA: 190.00 m²
ALH: 10.00 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
Biloppstillingsplasser på tomt.

Det registreres at opparbeidet parkeringsplass ligger på kommunalt tomteareal. Det foreligger ikke skriftlige eller tinglyste avtaler vedr. forholdet.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 575 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er ukjent byggegrunn. Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem må påregnes å være fra oppføringsåret til boligen. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Lett skrående tomt. Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1949. og er fra 1949.

**Byggeår**
1950 ifølge kommunen.

**Innhold**
Kjeller/U. etasje
BRA-i 37 m²: Trappegang, bod, vaskerom, soverom.
BRA-e 29 m²: Gang, alkove/gang, stue, kjøkken, bad (lav takhøyde).

1. etasje
BRA-i 83 m²: Stue/kjøkken, 2 ganger, 2 trapperom, bad, walk-in closet, soverom, toalettrom.
BRA-e 1 m²: Bod.

2. etasje
BRA-i 30 m²: Trapperom, 2 soverom.

I tillegg medfølger garasje på 23 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 1. etasje gjelder dette:
- Soverom benyttet som stue.
- Kjøkken etablert i stue.
- Bad etablert i kjøkken.

- Satt inn verandadør og oppført terrasse (søknadspliktig).
- Etablert vindfang til kjellerdør (søknadspliktig).
- Vindfang hoveddør er noe utvidet med endret inngang (søknadspliktig).

I kjeller gjelder dette:
- Vaskerom etabler i bod (søknadspliktig).
- Kjøkken etablert på bad.
- Bad etablert på vaskerom.
- Alkove etablert i bod (søknadspliktig).
- Stue etablert i vaskerom.

Det gjøres oppmerksom på at de originale tegningene er påtegnet med nye rombenevnelser, som er lagt til grunn ved sammenligning av dagens bruk. I 1. etasje har i hovedsak hoveddel blitt endret til hoveddel, og det samme gjelder kjelleren. Nye rombenevnelser har derfor ikke endret rommenes karakter fra tilleggsdel til hoveddel, eller motsatt, og vil derfor ikke utløse søknadsplikt.

Endring av tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendring, er søknadspliktige tiltak. Merkede tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger for loft. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

**Standard**
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, underetasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad, 1. etasje:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flate gulv. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via ventil i garderobe.

Bad, underetasje:
Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med skap, frittstående toalett og rørføringer for vaskemaskin. Belegg på gulv og malt plater på vegg.

Vaskerom:
Malte plater på vegg med tapet. belegg på gulv. Vaskeromsinnredning.

Toalettrom, 1. etasje:
Toalettrom med baderomsplater på vegg og eldre belegg på gulv. Frittstående toalett og servant.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat, teppefliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag samt tilfargergulv og betonggulv i kjeller. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte profilert dører.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Rom Under Terreng:
Gulvet er av betong, har plater og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber. Varierende alder på kobber rør.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Taket er kun delvis besiktiget grunnet snøforhold. Det registreres eldre utstikk samt en del is langs raftet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/Loft: Brudd på dampsperre og dårlig klemming mot pipe er observert. Tettesjiktet er ikke ferdigstilt. Vindskier er værslitte, og kledningen i takutsikk er av eldre dato. Isdannelse er observert, noe som indikerer dårlig lufting i takkonstruksjonen.
- Vinduer: Løse innvendig foringer. Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger og terrasser: Det er registrert skjevheter i rekkverket. Fundamentet lot seg ikke undersøke på grunn av snøforhold. Undersøkelse av fundamentet anbefales når forholdene tillater det.
- Utvendige trapper: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Konstruksjonene har skjevheter.
- Andre utvendige forhold: Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Bygget er ikke tilstandsvurdert.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Eldre vindusåpninger er tettet med treplater. Det er manglende pusslag og ujevnheter på muroverflater. Det er registrert riss og sprekker i grunnmuren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente samt skader. Skjevheter i overflater, vegger og tak. Belegg i gang/ alkover er ikke limt. Stedvis eldre overflater fra byggeår. Mindre skader. Byller i belegg i gang. Kuvinger i laminatskjøter. Stedvis manglende listverk.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom Under Terreng: Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Det er benyttet isopor som isolasjon mot terreng i kjelleren.
- Innvendige trapper: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Innvendige dører: Det er stedvis mindre skader på enkelte innvendige dører.
- Bad, 1. etg: Garderobenisje har veggoverflater som ikke tåler fukt. Det er åpninger rundt rørføringer. Sokkelist mangler i nedkant av platene. Det er mindre ujevnheter i veggene samt avvik i plateskjøter enkelte steder. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.
- Kjøkken, 1. etg: Fuktsvellinger/merker.
- Kjøkken, u. etg: Eldre kjøkken med bruks slitasje sett i forhold til monterings tid. Svelling benkeplate. Det er kun kullfilterventilator på

kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Toalettrom: Eldre overflater med stedvis skader. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering. Det er irr på rør.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på deler av taket.
Beslaget over inngangspartiet til kjelleren er ikke fagmessig utført. Det er åpninger i overgangen mellom vegg, renner og beslag. Det er registrert overflateavvik.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt avvik på det ene soverommet på loftet er over 35 mm. Avvik i gang måles til ca. 20 mm. Avvik i stue er ca. 15 mm. Stedvis mindre knirk i laminatgulvet. Stedvis store skjevheter i betonggulvet i underetasjen. Avvik i gulvet i gang/alkove måles til over 30 mm.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Overflatene tåler ikke fukt. Det er manglende fall til sluk. Det er manglende tetting i overgang mellom gulv og vegg.
- Bad, u. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er ikke bygget som et godkjent våtrom. Overflater i våtsonen er ikke dimensjonert for fuktpåvirkning. Det er manglende tette løsninger i overganger.
Det er manglende fall til sluk.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

**Utdrag fra selgers egenerklæring**
Pkt. 2: Bad ble renovert, hvor rørarbeid ble utført av Rørtek, og bygningsarbeid utført av undertegnede. Utført i 2015. Nye sluker, og gulv har våtromsbelegg.

Pkt. 5: Byttet alt av vinduer i 2015, etterisolering av vegger, samt ny kledning i 2019, innsprøytet isolasjon i etasjeskille i 2022, nytt undertak og ståltak i 2022. Utført av faglært.

Pkt. 11: Ingen anelse om når dette er utført, eller av hvem. Ser at det er montert grunnmursplast, noe som ikke var vanlig ved tidspunktet huset ble oppført. Grunnmursplast på deler av bolig, men gjort før min tid som eier.

Pkt. 14. Tett avløp på utsiden i 2021. Spyling av avløp utført av faglært.

Pkt. 23: Alt nytt, som inntak, skap, samt det meste av elektrisk installasjon i huset. Utført av faglært i 2015.

Pkt. 27: Loft er innredet til to soverom, og kjeller har fått en hybel.

Pkt. 30: Hybel er bygd av eier, men er ikke søkt godkjenning på.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform taket med renner og nedløp av stål.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Inspeksjon er utført fra underliggende innredet rom samt fra knekott.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedsakelig vinduer fra 2014 i følge eier.

Dører:
Bygningen har malt formpresset hovedytterdører, malt balkongdør i tre og enkel boddør i tre. Eldre boddør.

Balkonger og terrasser:
Verandaen er fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Stående rekkverk er beiset.

Utvendige trapper:
Utvendig inngangstrapp oppført i galvanisert strekkmetall samt tre trapp ned fra veranda.

Garasje:
Frittstående kaldgarasje fra byggeår. Garasje oppført av murblokker med trekonstruksjon i tak. Vegger av blokker i mur samt pultak av trekonstruksjon. Taktekking er ukjent på grunn av snøforhold. Enkel labankdør i tre. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger i Indrefjord, et kombinert bolig-, nærings- og industriområde i Hammerfest kommune, og har nærhet til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud. I nærområdet finner du lekeplass, fotballbane, idrettshall m.m. Eiendommen ligger også nær Breidablikkvannet, samt flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Breidablikk har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Bunnpris, Rema 1000 og Coop Extra.

**Adkomst**
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Bolig og garasje er oppført i ca 1950, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger tegninger av bolig datert 24.08.1950. Det foreligger ikke tegninger av garasje. Megler kan derfor ikke verifisere om garasjen er oppført iht. lovlighet. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

**Oppvarming**
Vvedfyring og elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.  Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Energimerking**
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Deler av boligens areal i kjeller er utleid og fremstår som en egen boenhet. Utleiedelen er ikke godkjent av kommunen, Det gis ingen garanti for at bruksendring og etablering av en egen boenhet vil bli godkjent, da dagens krav til byggverk vil kunne bli lagt til grunn, herunder bl.a planløsning, utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon, brannsikring, krav til parkering m.v., noe som kan være en tid- og kostnadskrevende prosess, og det er heller ikke sikkert at tiltakene vil bli godkjent av kommunen. Fortsatt bruk av arealet som er i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko.

**Radon**
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t  100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

**Regulering**
Eiendommen er uregulert, men avsatt til boligbebyggelse iht. kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 537 961,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 151 845,-.

# Andre opplysninger

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

**Budgivning**
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

**Eier**
Odd-Arne  Pedersen

**Heftelser og servitutter**
Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 2622
Dato: 09.10.1952
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2341
Dato: 20.12.1949
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,6 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 21-02-2026 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få

informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum

1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Vedlegg**
Tilstandsrapport, datert 21.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 14.02.2026
Bygningstegninger, datert 24.08.1950
Matrikkelrapport, datert 14.02.2026
Målebrev, datert 11.11.1949
Grunnkart, datert 14.02.2026
Ortofotokart, datert 14.02.2026
Kommuneplan, datert 14.02.2026
Erklæring , datert 1952
Energimerking, datert 04.05.2026
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Fred Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 982 39 630
Epost: fred.johansen@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Hammerfest
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sjøgata 9, 9600 Hammerfest
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø









# Plantegning




MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI, DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# Tilstandsrapport

Enebolig
Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
HAMMERFEST kommune
gnr. 16, bnr. 68

**Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 150 m²**



**Befaringsdato:** 17.02.2026 **Rapportdato:** 21.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1415 **Referansenummer:** LA3635

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

Byggtakst AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



## 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

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NITO

Byggtakst AS

# 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.

## 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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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





Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

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

**Enebolig - Byggeår: 1950**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform taket med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Inspeksjon er utført fra underliggende innredet rom samt fra knekott.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedsakelig vinduer fra 2014 i følge eier
Bygningen har malt formøresset hovedytterdører malt balkongdør i tre og enkel boddør i tre.
Eldre boddør

Verandaen er fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Stående rekkverk er beiset.
Utvendig inngangstrapp oppført i galvanisert strekkmetall samt tre trapp ned fra veranda
Garasje oppført av murblokker med trekonstruksjon i tak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, teppefliser og belegg.Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag samt tilfarer gulv og betonggulv i kjeller
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet er av betong,har plater og har belegg. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte profilert dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Tilnærmet flate gulv
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via ventil i garderobe.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon.
Badet er utstyrt med Dusjkabinett, servant med skap, Frittstående toalett og rørføringer for vaskemaskin
Belegg på gulv og malt plater på vegg .
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon.
Malte plater på vegg med tapet. belegg på gulv.
Vaskeomsinnredning
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.
Frittstående oppvaskemaskin og kjøleskap
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med baderomsplater på vegg og eldre belegg på gulv
Frittstående toalett og servant

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Varierende alder på kobber rør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem må påregnes å være fra
oppføringsåret til boligen.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Lett skrående tomt
Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1949. og er fra 1949.





Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

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

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes eller ettermonteres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes for å sikre et trygt innemiljø.

Brannslukningsutstyr må kompletteres eller utbedres i tråd med gjeldende forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Branncelleinndeling og rømningsveier bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen ved brann og sikre forsvarlige rømningsmuligheter.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Dagens bruke er ikke ihht til da bygget ble oppført.
Det er etablert utleie i kjeller samt eier opplyser å ha gjordt forandringer i romløsning. Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke framlagt ferdigattest på
oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningen.
Ny eier overtar ansvar og risiko for overnevnte

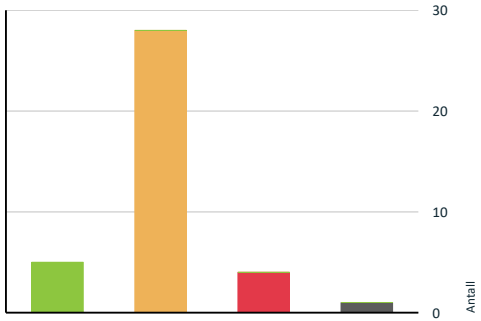
**Garasje**

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

# Sammendrag av boligens tilstand

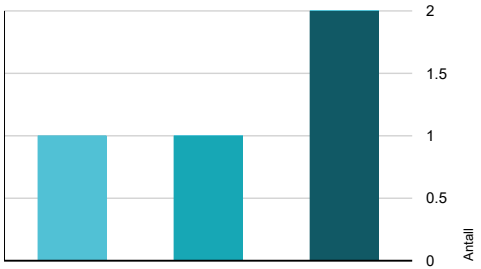
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

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:
Alle opplysninger om moderniseringer er hentet fra eier. Generell brukslitasje 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.
OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på deler av taket.
Beslaget over inngangspartiet til kjelleren er ikke fagmessig utført.
Det er åpninger i overgangen mellom vegg, renner og beslag.
Det er registrert overflateavvik.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

# Sammendrag av boligens tilstand

Målt avvik på det ene soverommet på loftet er over 35 mm.
Avvik i gang måles til ca. 20 mm.
Avvik i stue er ca. 15 mm.
Stedvis mindre knirk i laminatgulvet.
Stedvis store skjevheter i betonggulvet i underetasjen.
Avvik i gulvet i gang/alkove måles til over 30 mm.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

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

Overflatene tåler ikke fukt.
Det er manglende fall til sluk.
Det er manglende tetting i overgang mellom gulv og vegg.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side

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

Badet er ikke bygget som et godkjent våtrom.
Overflater i våtsonen er ikke dimensjonert for fuktpåvirkning.
Det er manglende tette løsninger i overganger.
Det er manglende fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**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

Det er avvik:

Taket er kun delvis besiktiget grunnet snøforhold.
Det registreres eldre utstikk samt en del is langs raftet.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Brudd på dampsperre og dårlig klemming mot pipe er observert.

Tettesjiktet er ikke ferdigstilt.

Vindskier er værslitte, og kledningen i takutsikk er av eldre dato.

Isdannelse er observert, noe som indikerer dårlig lufting i takkonstruksjonen.

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er avvik:

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

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i rekkverket.

Fundamentet lot seg ikke undersøke på grunn av snøforhold. Undersøkelse av fundamentet anbefales når forholdene tillater det.

**Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konstruksjonene har skjevheter.

**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 > Overflater** Gå til side

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente samt skader
Skjevheter i overflater. Vegger og tak
Belegg i gang/ alkover er ikke limt.
Stedvis eldre overflater fra byggeår
Mindre skader
Buyller i belegg i gang
Kuvinger i laminatskjøter
Stedvis manglende listverk

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er benyttet isopor som isolasjon mot terreng i kjelleren.
Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå utgjør et kritisk punkt med tanke på risiko for fukt- og kondensskader.

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Det er avvik:
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Det er avvik:

Det er stedvis mindre skader på enkelte innvendige dører.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

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

Det er stedvis løse trykkførende vannrør, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller skader. Det anbefales å sikre og eventuelt etterfeste disse rørene for å redusere risikoen.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

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

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er avvik:

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

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

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

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Eldre vindusåpninger er tettet med treplater.
Det er manglende pusslag og ujevnheter på muroverflater.
Det er registrert riss og sprekker i grunnmuren.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

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

**Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er avvik:

Fuktsvellinger/merker

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

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





Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

# Sammendrag av boligens tilstand

Garderobenisje har veggoverflater som ikke tåler fukt.

Det er åpninger rundt rørføringer.

Sokkelist mangler i nedkant av platene.

Det er mindre ujevnheter i veggene samt avvik i plateskjøter enkelte steder.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.

**Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er avvik:

Eldre overflater med stedvis skader

**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er avvik:

Eldre kjøkken med bruks slitasje sett i forhold til monterings tid.
Svelling benkeplate

**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1950

**Kommentar**
Byggeår i henhold til
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Boligformål.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2018 | Tilbygg | Utvidelse av vf. |
| 2015 | Modernisering | De fleste innvendig overflater oppgradert<br>Strøm Elektriker as<br>Rør- tex rørarbeid |
| 2015 | Modernisering | Nytt bad og kjøkken 1 etasje. |
| 2015 | Modernisering | Utskifting av vinduer og dører.1Etasje og loftet og kjeller. Datostempling 2014 |
| 2018 | Modernisering | Ny utvendig kledning inkludert asfaltplate og isolering |
| 2022 | Modernisering | Ny taktekking |
| 2023 | Modernisering | Etablert leilighet i underetasjen. |
| 2023 | Modernisering | Oppgradert overflater bad, vaskerom underetasjen |
| 2023 | Modernisering | Oppgradert kjøkken underetasje. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Taket er kun delvis besiktiget grunnet snøforhold.
Det registreres eldre utstikk samt en del is langs raftet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:



Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

Taket bør inspiseres nærmere når snøen har smeltet, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke var synlige ved befaringen.

Eldre utstikk og isdannelse langs raftet kan indikere utfordringer med isolasjon eller ventilasjon, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å unngå slike konsekvenser.



Is langs raft

### TG 3 Nedløp og beslag

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

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på deler av taket.
Beslaget over inngangspartiet til kjelleren er ikke fagmessig utført.
Det er åpninger i overgangen mellom vegg, renner og beslag.
Det er registrert overflateavvik.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres snøfangere på de aktuelle takflatene for å hindre risiko for snø- og isras, som kan medføre fare for skade på personer, dyr eller eiendom.

Beslaget over inngangspartiet til kjelleren bør utbedres slik at det blir fagmessig utført, for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Åpninger i overgangen mellom vegg, renner og beslag må tettes for å forhindre vannlekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Overflate avvik



Åpninger i rundt renner og beslag



Beslag over inngangsparti til kjeller er ikke fagmessig utført

### TG 2 Veggkonstruksjon

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

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Musesperre må etableres.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Inspeksjon er utført fra underliggende innredet rom samt fra knekott.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.





• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Brudd på dampsperre og dårlig klemming mot pipe er observert.

Tettesjiktet er ikke ferdigstilt.

Vindskier er værslitte, og kledningen i takutsikk er av eldre dato.

Isdannelse er observert, noe som indikerer dårlig lufting i takkonstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør utbedres brudd på dampsperre og tettesjiktet bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og redusere risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Klemming mot pipe må forbedres for å hindre luftlekkasjer og påfølgende kondensproblemer.

Vindskier og kledning i takutsikk bør vurderes skiftet eller utbedret for å forhindre videre forvitring og skadeutvikling.

Luftingen i takkonstruksjonen må forbedres for å redusere risiko for isdannelse, fuktskader og muggvekst.



Brud på damsperre/dårlig klem mot pipe



Isdannelse er et tegn på dårlig lufting.



Værslitte vindskier og eldre kledning i takutsikk

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedsakelig vinduer fra 2014 i følge eier

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Tiltak:

Det bør utbedres løse innvendige foringer og omramming bør tilpasses slik at det ikke står direkte ned mot beslag under vinduene. Dette vil redusere risikoen for fuktopptrekk i kledningen og forlenge levetiden til bygningsdelen.



Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.



Løse foringer



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

## TG 2 Dører

Bygningen har malt formøresset hovedytterdører malt balkongdør i tre og enkel boddør i tre.
Eldre boddør

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørkarmer og treverk for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Sprekker og værslitasje kan føre til økt risiko for råteskader og redusert levetid på dørene dersom tiltak ikke iverksettes.



Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport



Generell bruksslitasje på hengsler og låsmekanisme



Eldre boddør som tar i karm samt med værslitte matrialer

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Verandaen er fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Stående rekkverk er beiset.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i rekkverket.

Fundamentet lot seg ikke undersøke på grunn av snøforhold. Undersøkelse av fundamentet anbefales når forholdene tillater det.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av konstruksjonene når snøen er borte for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring.

Skjevheter i konstruksjonen kan medføre redusert stabilitet og økt risiko for ytterligere skader dersom tiltak ikke iverksettes.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig inngangstrapp oppført i galvanisert strekkmetall samt tre trapp ned fra veranda

**Vurdering av avvik:**
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Konstruksjonene har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
• Påviste skader må utbedres.

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å sikre trygg bruk av trappene.
Videre bør trappene vurderes nærmere når de ikke er snødekt, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for utbedring.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ulykker eller ytterligere skade på konstruksjonen.



Begrenset undersøkt på grunn av snøforhold



Manglende rekkverk



Bratt tretrapp uten rekkverk og med for store åpninger i trinn

### TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje oppført av murblokker med trekonstruksjon i tak.

**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 bør gjennomføres en grundig tilstandsvurdering av garasjen for å avdekke eventuelle fukt- og råteskader.
Uten slik vurdering er det økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.



Eldre bygg fra byggeåret, der utbedringer og utskiftninger må påregnes i forhold til bygningselementenes alder.



Manglende beslag og tetthet på bod

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

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



Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente samt skader
Skjevheter i overflater. Vegger og tak
Belegg i gang/ alkover er ikke limt.
Stedvis eldre overflater fra byggeår
Mindre skader
Buyller i belegg i gang
Kuvinger i laminatskjøter
Stedvis manglende listverk

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overflater med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Belegg i gang/alkover bør limes for å unngå ytterligere skader og redusert levetid.

Kuvinger i laminatskjøter bør rettes opp for å hindre fuktskader og ytterligere deformasjon.

Manglende listverk bør kompletteres for å sikre et ferdigstilt og funksjonelt resultat.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og risiko for følgeskader på underliggende konstruksjoner. Overflater med slitasje og mindre skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og økte vedlikeholdskostnader oppstå over tid.



Enkelte eldre overflater fra byggeår



Stedvis kuvinger i skjøter



Glipper mellom listverk.



Skjevheter i vegg/ tak.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag samt tilfarer gulv og betonggulv i kjeller

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik på det ene soverommet på loftet er over 35 mm.
Avvik i gang måles til ca. 20 mm.
Avvik i stue er ca. 15 mm.
Stedvis mindre knirk i laminatgulvet.
Stedvis store skjevheter i betonggulvet i underetasjen.
Avvik i gulvet i gang/alkove måles til over 30 mm.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsakene til de store høydeforskjellene og skjevhetene i gulvene.

Utbedring av gulvene bør vurderes for å redusere risiko for videre setninger, skader på konstruksjonen og ujevn slitasje, samt for å bedre bokomforten.

Knirk i laminatgulvet kan tyde på bevegelser i underlaget og bør utbedres for å unngå økt slitasje og eventuelle følgeskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Skjevheter i stue i underetasjen måles til nærmere 40mm



Skjevheter i stue i underetasjen måles til nærmere 40mm

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing.
Det anbefales å få gjennomført en kontroll av ovner og trekkforhold, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller dårlig trekk i ildstedet.
Utbedringer må påregnes dersom det avdekkes feil eller mangler.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong,har plater og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

**Vurdering av avvik:**

• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er benyttet isopor som isolasjon mot terreng i kjelleren.
Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå utgjør et kritisk punkt med tanke på risiko for fukt- og kondensskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:



Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i kjelleren, samt overvåke tilstanden jevnlig.

Utforede vegger under terrengnivå og bruk av isopor som isolasjon medfører økt risiko for fukt- og kondensskader, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.

På bakgrunn av alder og ukjent drenering kan man ikke utelukke fuktskader andre steder enn der hulltaking ble utført.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

**Konsekvens/tiltak**

• Trappen står foran en god del vedlikehold.
• Tiltak:

Trappen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å bedre sikkerheten og brukervennligheten, da bratthet og slitasje øker risikoen for fall og personskade.



Eldre tretrapp uten rekkverk

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilert dører.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Det er stedvis mindre skader på enkelte innvendige dører.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes lokal utbedring eller overflatebehandling av dører med skader for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan medføre behov for utskifting på sikt.

# Tilstandsrapport



Skader på terskel



Hakk og merker i karmer stedvis

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon fremlagt.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

### 1 ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

Garderobenisje har veggoverflater som ikke tåler fukt.

Det er åpninger rundt rørføringer.

Sokkelist mangler i nedkant av platene.

Det er mindre ujevnheter i veggene samt avvik i plateskjøter enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør benyttes fuktbestandige materialer i garderobenisjen og åpninger rundt rørføringer må tettes for å hindre fuktinntrengning.

Manglende sokkelist bør monteres for å beskytte platekanten mot fuktskader.

Ujevnheter i vegg og avvik i plateskjøter bør utbedres for å sikre tilfredsstillende overflate og redusere risiko for fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen.



Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport



Åpninger rundt rørføringer



Avvik i plateskjøter



Manglende sokkelist i nedkant av plater.



Mindre ujevnheter i vegg

### 1 ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Tilnærmet flate gulv

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**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.

**Konsekvens/tiltak**

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk slik at alt vann ledes effektivt til sluket.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet eller renner ut av våtrommet, noe som øker risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner og rom.

### 1 ETASJE > BAD

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det må foretas utbedring av utførelsen rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tilgang til sluk bør forbedres for å sikre mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.



Plastsluk med belegg



Svak tettesjikt rundt rørføringer

1 ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og badekar.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

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

**Konsekvens/tiltak**
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Påviste skader og riss/sprekker i innredning og utstyr bør utbedres for å unngå videre forringelse, redusert levetid og risiko for fuktskader.



Riss i dusjkabinett



Fuktsvellinger

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft via ventil i garderobe.



Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Kontaktperson



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon.
Malte plater på vegg med tapet. belegg på gulv. Vaskeomsinnredning

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

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

Overflatene tåler ikke fukt.
Det er manglende fall til sluk.
Det er manglende tetting i overgang mellom gulv og vegg.

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og fall til sluk, samt korrekt tetting i overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Sprekker i overflater



Plastsluk med belegg men manglende tetthet mot vegg



Manglende tetthet i overgang gulv-vegg

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Eier



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

UNDERETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon.
Badet er utstyrt med Dusjkabinett, servant med skap, Frittstående toalett og rørføringer for vaskemaskin
Belegg på gulv og malt plater på vegg .

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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



Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

Badet er ikke bygget som et godkjent våtrom.
Overflater i våtsonen er ikke dimensjonert for fuktpåvirkning.
Det er manglende tette løsninger i overganger.
Det er manglende fall til sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom, inkludert etablering av godkjent tettesjikt, tilstrekkelig fall til sluk og fuktsikre overflater i våtsonen.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre betydelige reparasjonskostnader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Manglende tetthet i overgang vegg- gulv



Sprekker i overflater



Ikke fall til sluk, kun lokalr rundt sluk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Kontaktperson



Hullboring fra kjøkken mot badet uten funn av fukt.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.
Frittstående oppvaskemaskin og kjøleskap

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fuktsvellinger/merker

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Fuktskadede områder bør utbedres og årsaken til fuktsvellingene undersøkes og utbedres for å hindre videre skade.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på innredning og omkringliggende konstruksjoner, samt risiko for mugg- og råteskader.



Skader i benkeplate



Soppvekst i fuger



Manglende understøttelse av benkeplater med avvik i skjøt

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN





#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier



Viften fungere fint under befaringen

### UNDERETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

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

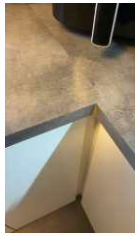
**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Eldre kjøkken med bruks slitasje sett i forhold til monterings tid.
Svelling benkeplate

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Benkeplaten bør vurderes byttet ut eller utbedres for å hindre ytterligere svelling og skade.
Videre bruk uten tiltak kan føre til økt fuktskade og redusert levetid på kjøkkeninnredningen.

# Tilstandsrapport



Mindre merker



Svelling benkeplate



Mindre svellinger

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

## SPESIALROM

## 1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med baderomsplater på vegg og eldre belegg på gulv
Frittstående toalett og servant

**Årstall:** 1970

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:

Eldre overflater med stedvis skader

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Det bør vurderes oppgradering eller utbedring av overflater med skader for å sikre tilfredsstillende funksjon og hygiene.
Konsekvensen av å ikke utbedre skadede overflater kan være redusert levetid, økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima.



Skader/glipper i belegg skjøter



Åpninger i plateskjøter



Åpninger i plateskjøter

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Varierende alder på kobber rør.

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

Det er stedvis løse trykkførende vannrør, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller skader. Det anbefales å sikre og eventuelt etterfeste disse rørene for å redusere risikoen.

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

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
Løse trykkførende vannrør bør sikres og etterfestes for å redusere risikoen for lekkasjer eller skader.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå vannskader som følge av rørbevegelser eller lekkasjer.

# Tilstandsrapport



Irr på vannrør



Eldre stoppekran



Løse vann rør

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller skader på rørene, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ventiler, nettinger og gjennomføringer bør skiftes ut der de er svekket på grunn av elde og slitasje, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklima og fuktskader.



Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport



Stedvis eldre og dårlig ventiler

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

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

## Elektrisk anlegg

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

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

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

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.
   **1949 Anlegget er oppgrader jevnlig og større utbedringer i 2015**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det eksister samsvaererklæring på enkelt arbeid men ikke på alt**

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?
   **Ja En sikringkurs bruker å slå ut.. Utleidel/garasje**

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?
    **Nei**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Anlegget bør sjekkes av elektriker på grunn av avvik i de nevnte punktene, som manglende samsvarserklæring og at sikringen ofte slår ut.**

**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.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem må påregnes å være fra oppføringsåret til boligen.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til dreneringen og eventuell utvendig fuktsikring.

Dersom dreneringen er fra oppføringstidspunktet, bør det påregnes utskifting for å redusere risikoen for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert levetid for konstruksjonen.



Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

**Vurdering av avvik:**
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Eldre vindusåpninger er tettet med treplater.
Det er manglende pusslag og ujevnheter på muroverflater.
Det er registrert riss og sprekker i grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**
- Påviste skader må utbedres.

Horisontalriss og løs puss bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere skader som følge av jordtrykk.

Tetting av eldre vindusåpninger med treplater bør vurderes erstattet med mer egnet materiale for å sikre tilstrekkelig tetthet og varighet.

Manglende pusslag og ujevnheter på muroverflater bør utbedres for å beskytte konstruksjonen mot fukt og for å forhindre ytterligere skader.

Riss og sprekker i grunnmuren bør overvåkes og eventuelt utbedres for å redusere risiko for konstruksjonssvekkelse og fuktinntrenging.



Riss og sprekker



Eldre vinduer som tettet med treplater



Manglende pusslag og ujevnheter



Overflate avvik

### TG IU Terrengforhold

Lett skrående tomt

**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 tomten når den er snøfri, for å kunne vurdere terrengforholdene og eventuelle avvik. Manglende vurdering kan medføre at feil eller mangler ved terrengforholdene ikke oppdages, noe som kan øke risikoen for fuktbelastning mot bygningen.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern Utvendige vannledninger er av jernrør Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1949. og er fra 1949.

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

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

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av ikke å følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, tilstopping, rust, korrosjon og vannskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

## 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.*

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes eller ettermonteres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes for å sikre et trygt innemiljø.

Brannslukningsutstyr må kompletteres eller utbedres i tråd med gjeldende forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Branncelleinndeling og rømningsveier bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen ved brann og sikre forsvarlige rømningsmuligheter.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.



Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes eller ettermonteres i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes for å sikre et trygt innemiljø.

Brannslukningsutstyr må kompletteres eller utbedres i tråd med gjeldende forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Branncelleinndeling og rømningsveier bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen ved brann og sikre forsvarlige rømningsmuligheter.

# 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

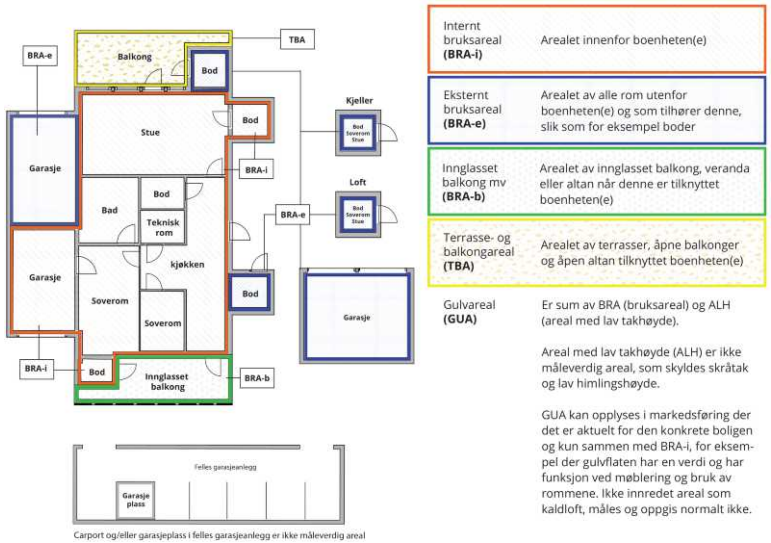
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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





Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | 30 | | | 30 | | 10 | 40 |
| 1 Etasje | 83 | 1 | | 84 | 11 | | 84 |
| Underetasje | 37 | 29 | | 66 | | | 66 |
| **SUM** | **150** | **30** | | | **11** | **10** | **190** |
| **SUM BRA** | **180** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | Trappegang, soverom, soverom 2 | | |
| 1 Etasje | Stue/kjøkken, gang, gang 2, trapperom, bad, walk-in closet, trapperom 2, soverom, toalettrom | Bod | |
| Underetasje | Trappegang, bod, vaskerom, soverom | Gang, alkove/gang, stue, bad, kjøkken | |

**Kommentar**

MERKNADER TIL AREAL.
Lav takhøyde i kjeller.
Stedvis måles den til 2030mm
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 godkjente og byggemeldte tegninger
*Kommentar:* Dagens bruke er ikke ihht til da bygget ble oppført.
Det er etablert utleie i kjeller samt eier opplyser å ha gjordt forandringer i romløsning. Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke framlagt ferdigattest på
oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningen.
Ny eier overtar ansvar og risiko for overnevnte

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | | 23 | | 23 | |
| **SUM** | | **23** | | | |
| **SUM BRA** | **23** | | | | |

## Romfordeling

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

**Kommentar**

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

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke framlagt ferdigattest på
oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningen.

**Nyere håndverkstjenester**

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





Breidablikk 26 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 68
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.2.2026 | Ragnvald Berntsen | Takstingeniør |
| | Odd-Arne Pedersen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5603 HAMMERFEST | 16 | 68 | | 0 | 575.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Breidablikk 26

**Hjemmelshaver**
Pedersen Odd Arne

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Frittliggende enebolig i veletablert boligfelt i Rypefjord ca. 4 km fra Hammerfest sentrum. Bra intern beliggenhet i boligfeltet. Til området hører barne-/ ungdomsskole, sfo, barnehager, fotballbane, lysløype, skiløyper, idrettshall, svømmehall, badeplass og solstudio m.m.. Eiendommen ligger også i nær tilknytning til flott og populært tur/friluftsområde.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

**Om tomten**

Eiet tomt med et areal på 575,6 kvm. Eiendommen er opparbeidet med plener og beplantet. Eiendommen er delvis inngjerdet
Tomteforhold er ikke undersøkt ytterliggere på grunn av snøforhold.

**Tinglyste/andre forhold**

Servitutter i eiendomsrett
1952/2622-1/83
09.10.1952

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettigheter på andre eiendommer: Ingen rettigheter funnet.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Lagerformål

**Byggeår**
1950

**Kommentar**
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

**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**
Frittstående kaldgarasje fra byggeår.
Vegger av blokker i mur samt pultak av trekonstruksjon
Taktekking er ukjent på grunn av snøforhold.
Enkel labankdør i tre,

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 17.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 17.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 20.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**Areal**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 14.02.2026
Pedersen, Odd Arne

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Odd-Arne Pedersen

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Breidablikk 26
9610 Rypefjord

5603-16/68/0/0



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Rørtek

**Beskrivelse av arbeidet:** Bad ble total renovert, hvor rørarbeid ble utført av rørtek,å bygningsarbeid utført av undertegnede.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nye sluker, å gulv har våtromsbelegg.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Undertegnede

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet alt av vinduer i 2015, etterisolering av vegger samt ny kledning i 2019, innsprøytet isolasjon i etasjeskille i 2022, nytt undertak og ståltak i 2022.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

**Beskrivelse av arbeidet:** Ingen anelse om når dette er utført, å av hvem. Ser at det er montert grunnmursplast, noe som ikke var vanlig ved tidspunktet huset ble oppført.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Er utført drenering, grunnmursplast på deler av bolig, men gjort før min tid som eier.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Tett avløp på utsiden i 2021

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   **Firmanavn:** Rørtek

   **Beskrivelse av arbeidet:** Spyling av avløp



15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   **Firmanavn:** Elektrikeren as

   **Beskrivelse av arbeidet:** Alt nytt, som inntak, skap, samt det meste av elektrisk installasjon i huset.

# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Loft er innredet til to soverom, å kjeller har fått en hybel

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Ja**

Hybel er bygd av eier, men er ikke søkt godkjenning på.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

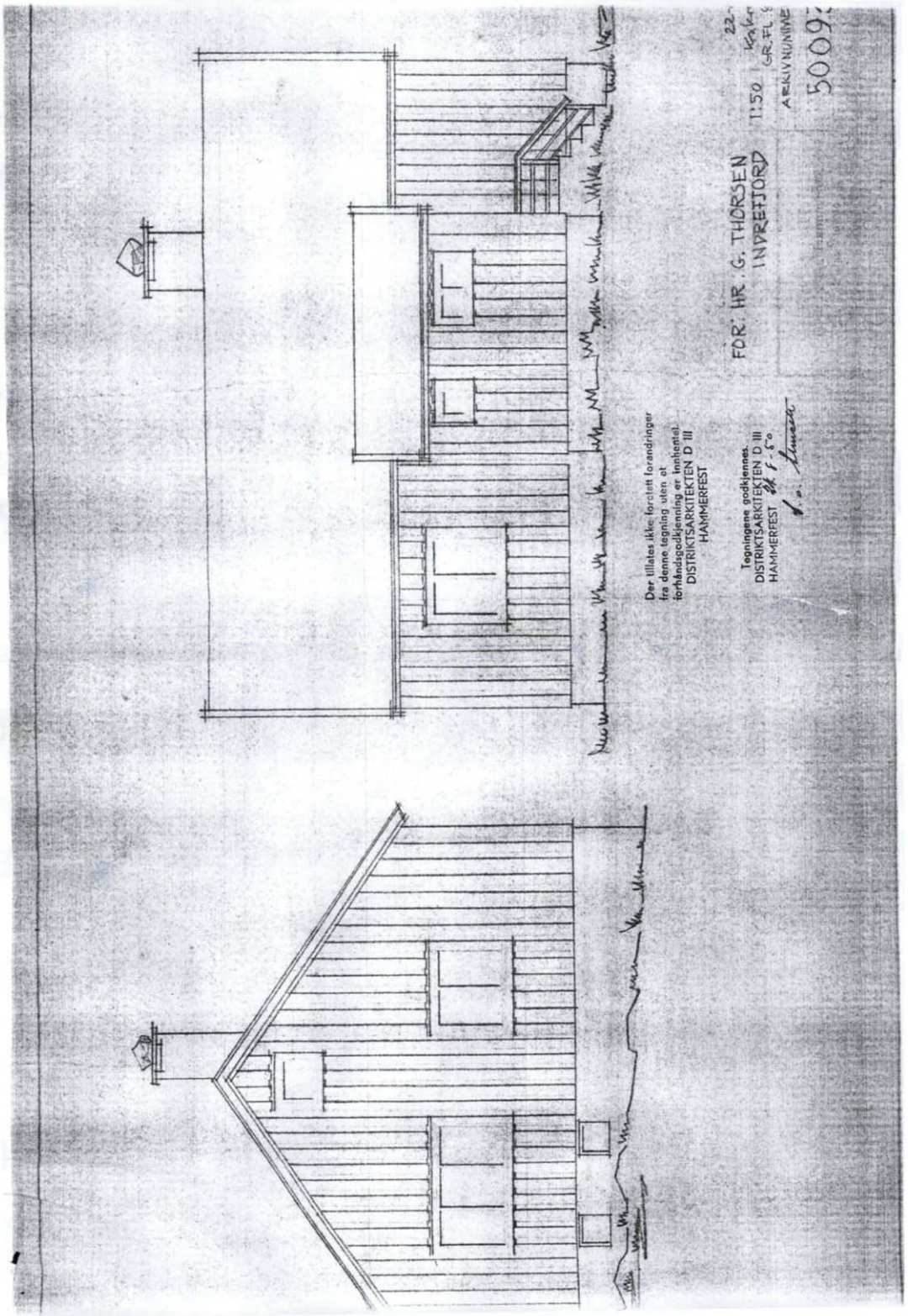
# Bolig selges med boligselgerforsikring

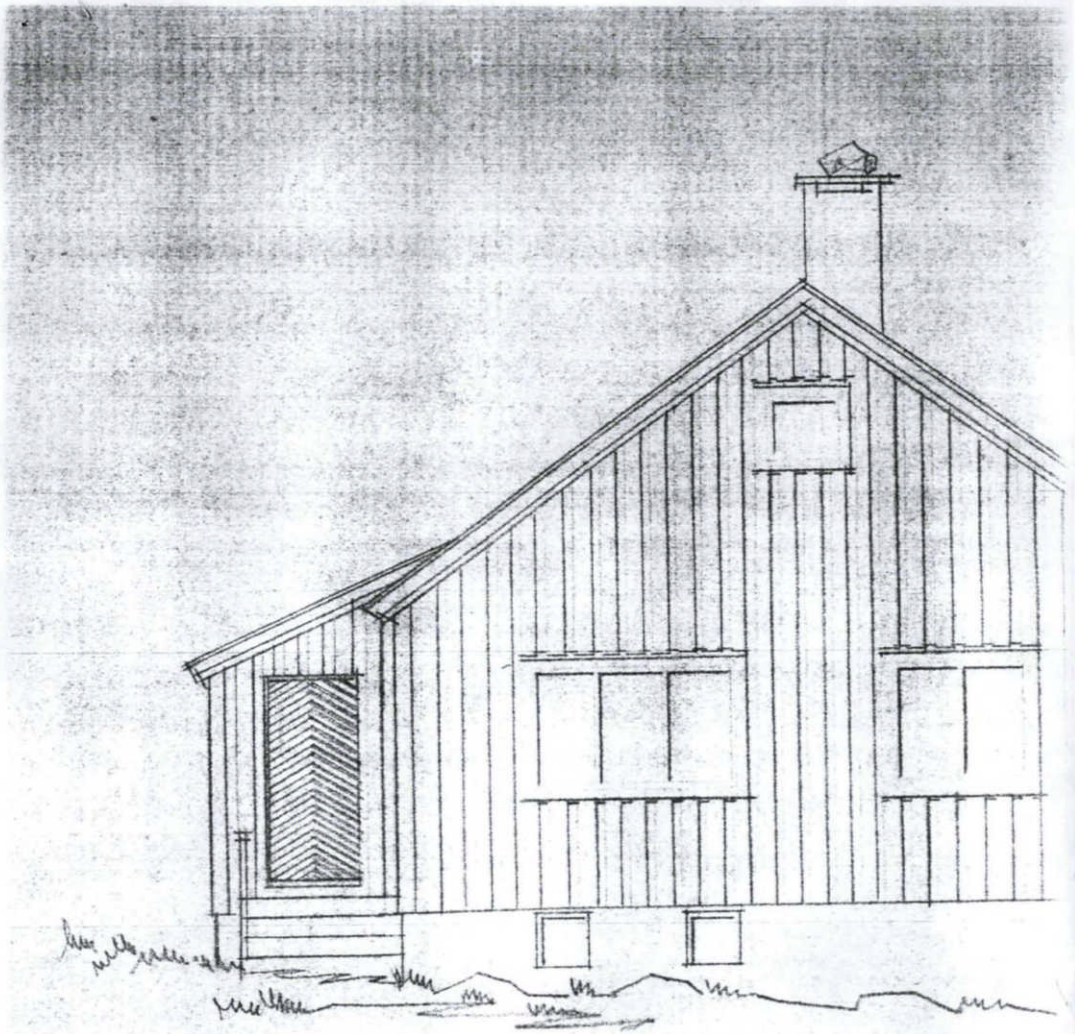
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

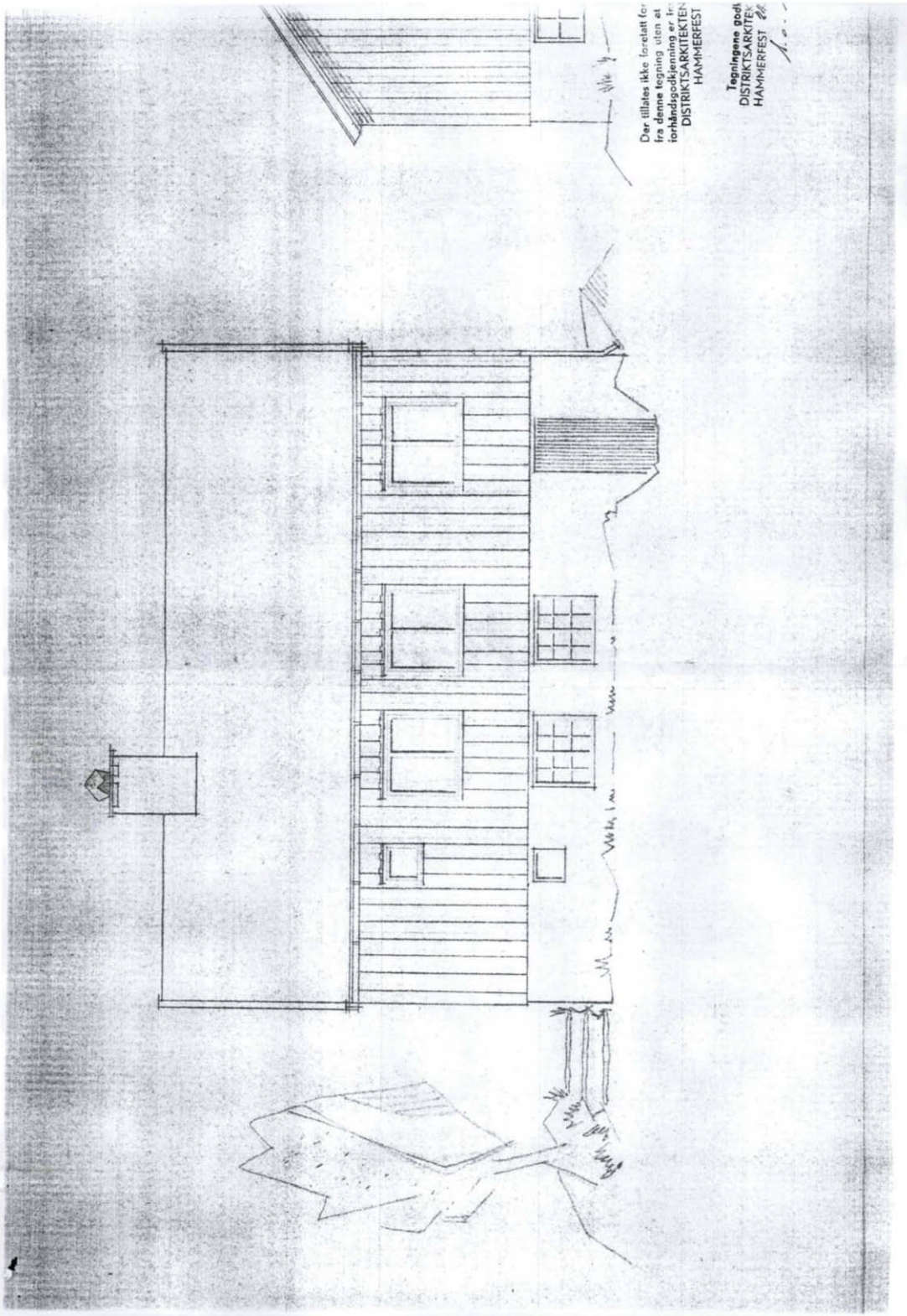
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

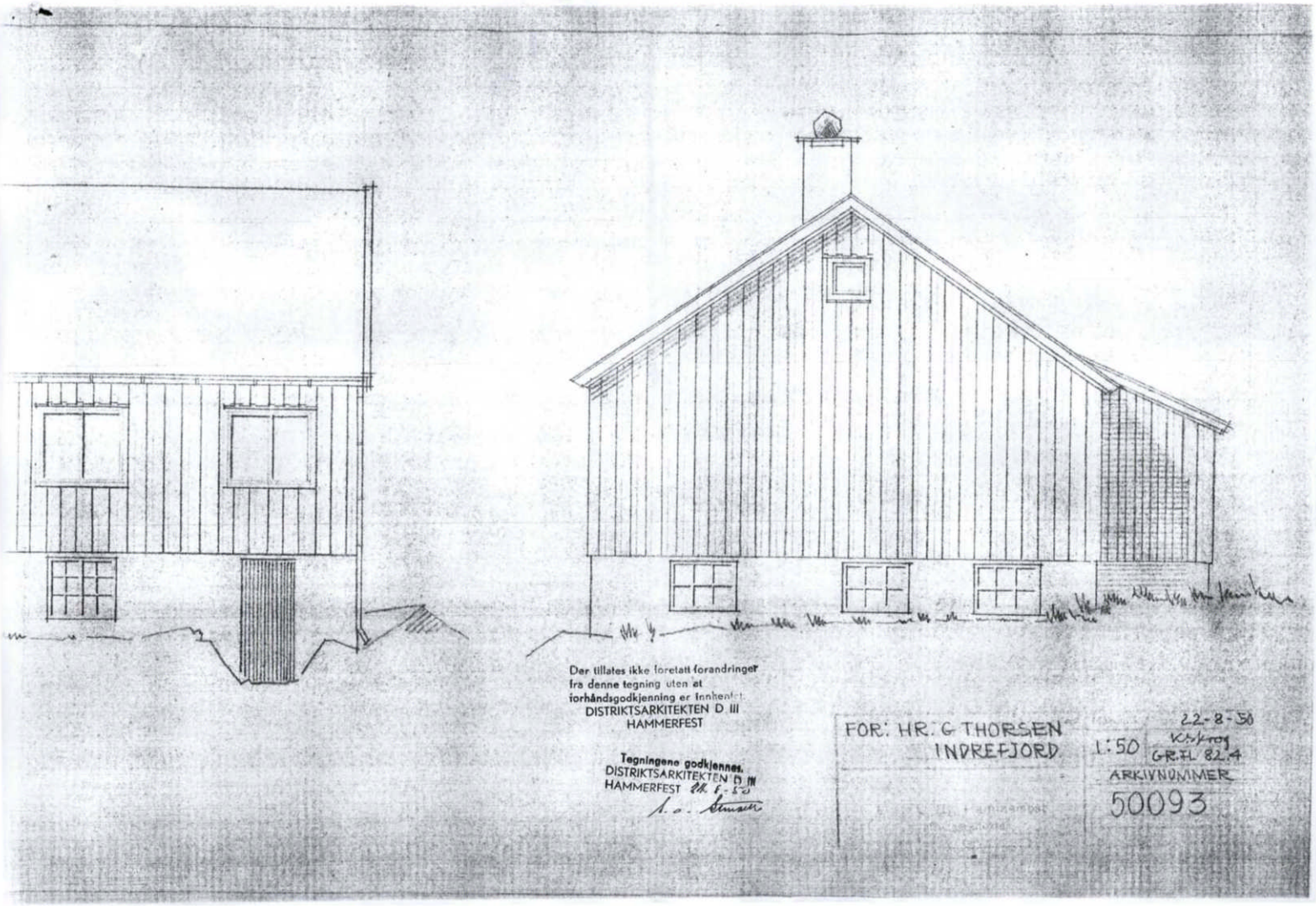
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind. no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.






Der tillates ikke foretatt for
fra denne tegning uten at
iorhåndsgodkjenning er in
DISTRIKTSARKITEKTEN
HAMMERFEST
Tegningene god
DISTRIKTSARKITEK
HAMMERFEST



Der tillates ikke foretatt forandringer fra denne tegning uten at forhåndsgodkjenning er innhentet.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST

Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST 22. 8. 50
p.o. Simonsen

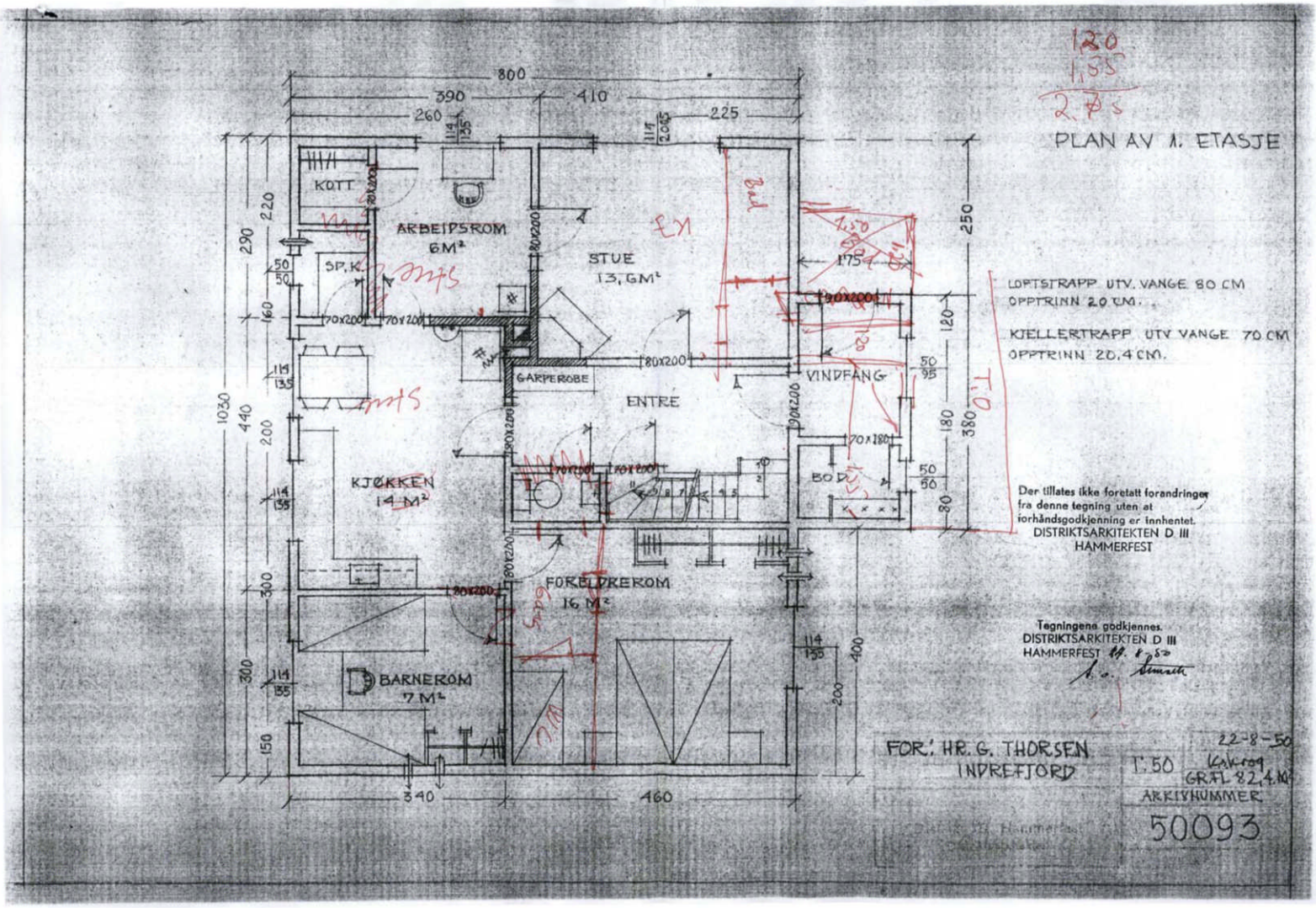
FOR: HR. G THORSEN
INDREFJORD

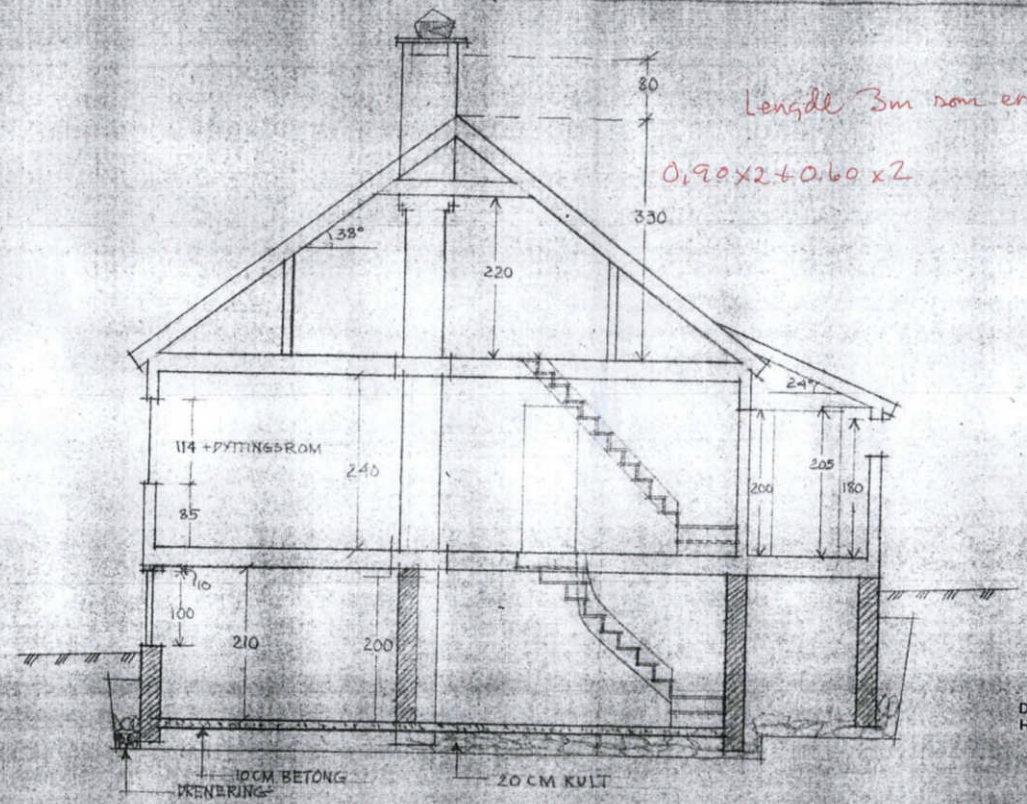
1:50

22-8-50
Kvikrog
GR.TL 82.4

ARKIVNUMMER
50093

50






Der tillates ikke foretatt forandringer fra denne tegning uten at forhåndsgodkjenning er innhentet.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST

Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST 22. 8. 50
p. o. [signature]

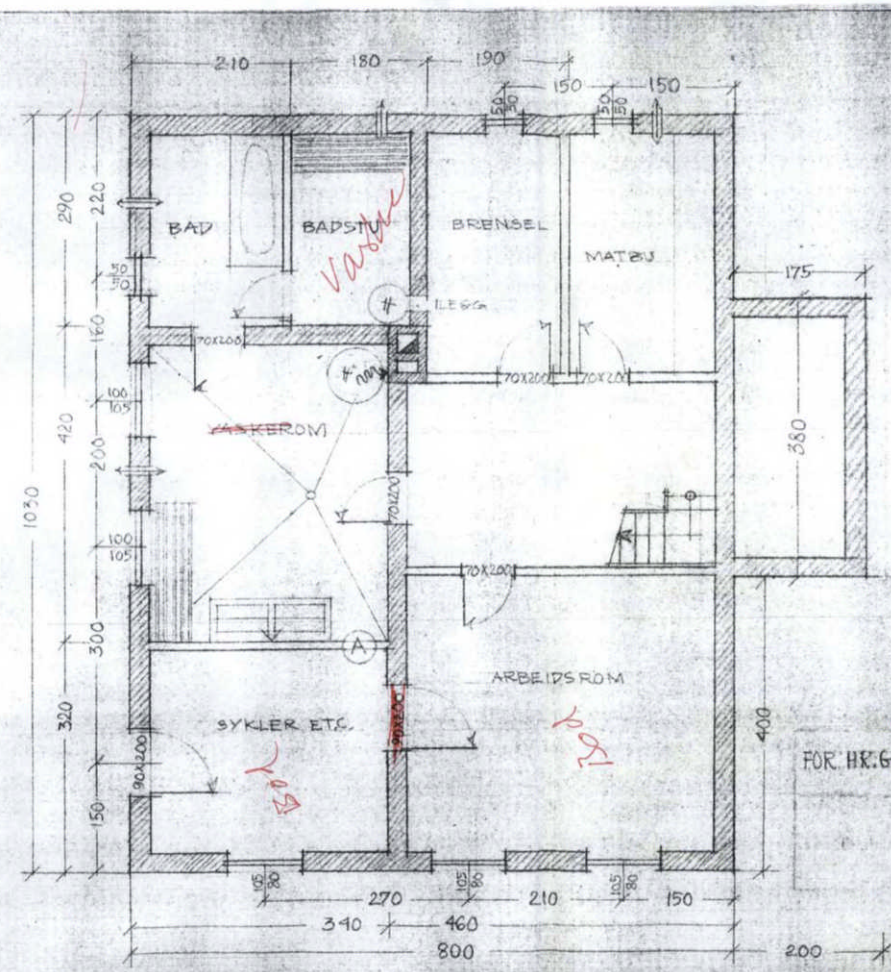
FOR. HR. G. THORSEN
INDREFJORD

1:50

22-8-50
Kåkerud
GR.FL 82.4 NF

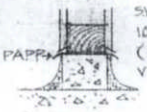
ARKIVNUMMER
50093

51




KJELLERPLAN.

(A) DETALJ AV LETTVEGGI KJELLER




SYLLA LEGGES PÅ EN 10 CM HØG BETONG SOKKEL (EL. EV KLINKER) VED SIDEN PUSSES HULKIL

Der tillates ikke foretatt forandringer fra denne tegning uten at forhåndsgodkjenning er innhentet.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST

Tegningene godkjennes.
DISTRIKTSARKITEKTEN D III
HAMMERFEST 22. 8. 50
p. o. [signature]

FOR. HR. G. THORSEN INDREFJORD

1:50

16-8-50
Kåkerud
GR. FL. 82.4

ARKIVNUMMER
50093.

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 | M0999 FJORGLØTT | Beregnet areal | 575.6 |
| Etablert dato | 20.12.1949 | Historisk oppgitt areal | 577 |
| Oppdatert dato | 19.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 16/68 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 16/68 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 07.01.1992 | Var 2016 - 16/68/0/0 | | 16/68 |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 20.12.1949 | | | 16/4 (-577), 16/68 (577) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 7839733.42 | 377265.71 | 0 | Ja | 575.6 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| [redacted] | | | |

## Adresse

### Vegadresse: Breidablikk 26

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 9610 RYPEFJORD | Kirkesogn | 11060101 Hammerfest |
| Grunnkrets | 505 Rypefjord 4 | Tettsted | 8571 Rypefjord |
| Valgkrets | 12 Rypefjord | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 192415098 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 192415101 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |





## 1: Bygning 192415098: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 17.02.1994 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Breidablikk 26 | H0101 | 16/68 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

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

## 2: Bygning 192415101: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 17.02.1994 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 16/68 | - | - | - | - | - |

16-68

Nr. 147

På [illegible]
EM & STENERSEN A/S OSLO
3—48.

ansdepartementets formular

Sørøysund 38.

Henvisning: 20

J.nr.

Kart

Tekst

# Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Fre dag den 11.nov. 19 49 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Breidablikk matr.gr.nr. 225e br.nr.

av skyld mark 7/10000 fi i Sørøysund herred

Forretningen er forlangt av sakfører Andersen på vegne av Mathilde Larsen,

som har grunnbokhjemmel,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2])

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Oskar Kårby og Asmund Reinholdtsen

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3]) begge

Ved forretningen møtte:[4])

Av partene: sakfører Andersen var varslet, men møtte ikke.

kjøper: Gunnar Thorsen

Av naboer:

Tomta ligger i sin helhet inne på matr.nr. 225e.

Over den del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5])

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstätte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Mot a - b: 26,00 m. - seksogtjuemeter.

" b - c: 4,99 m. - firemeter niognitticentimeter.

" c - d: 17,76 m. - syttenmeter seksogsekstiсentimeter.

" d - e: 27,00 m. - sjuogtjuemeter.

" e - a: 20,83 m. - tjuemeter treogåtticentimeter.

Tomtas hjørner har følgende koordinater :

| | Koordinater. Y. | X. |
|---|---|---|
| 224 a: | 1571,41 | 4022,80 |
| 169 b: | 1560,98 | 3998,98 |
| 170 c: | 1556,12 | 3997,83 |
| 171 d: | 1543,90 | 4010,72 |
| 223 e: | 1554,82 | 4035,42 |

Samtlige koordinater i Indrefjord koordinatsystem. Dette grunnstykke som har et areal av 577 m² - femhundreogsjuogsyttikvadratmeter, utgjør "Fjorgløtt" i Indrefjord, Sørøysund herred.

Parsellen skal anvendes til:[1]) byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1/10000 får ellers dimse og en annen av samme dag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 6/10000 fi. Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Fjorgløtt

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at oppmålingssjefen i D III skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet. Distrikt III, Hammerfest

Oppmålingssjefen

G. Nuland

Oscar Kårby
Oskar Kårby

Asmund Reinholdtsen
Asmund Reinholdtsen

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Distrikt III, Hammerfest

Oppmålingssjefen

G. Nuland

[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

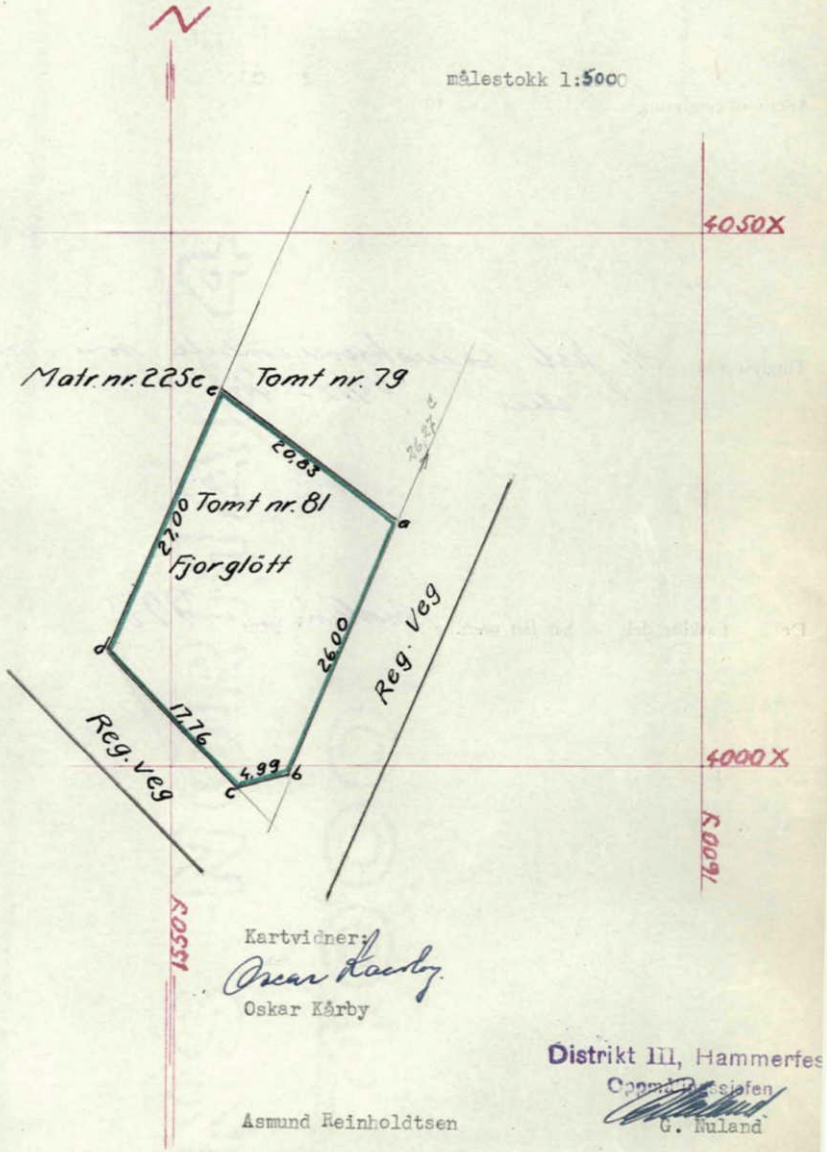
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

# Kart

over parsel nr. 81 av gr.nr. ..... br.nr. .....

Fjorgløtt i Sørøysund herred

(eiendommens navn).




Kartvidner:

Oscar Kårby

Oskar Kårby

Distrikt III, Hammerfes

Asmund Reinholdtsen

G. Ruland

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved H. fest sorenskriverembete som nr. 2341 den 20/12-49

De ..... fraskilte del ..... har fått ~~gnr.~~ matr.nr. 999 ~~br.nr.~~ 998

# Grunnkart

Hammerfest kommune

Eiendom: 16/68
Adresse: Breidablikk 26
Dato: 14.02.2026
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: 14.02.2026

# Ortofotorapport for eiendom 5603 - 16/68//




*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.*

2024




2024




2022




2016




2016




2016




2012




2008



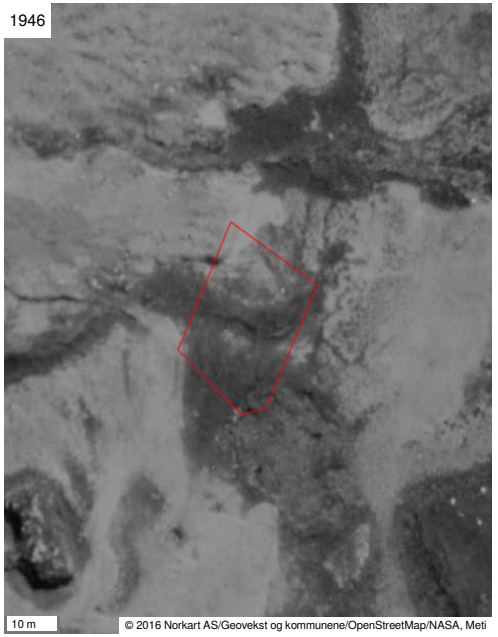
2004




1976




1946




1970




1966



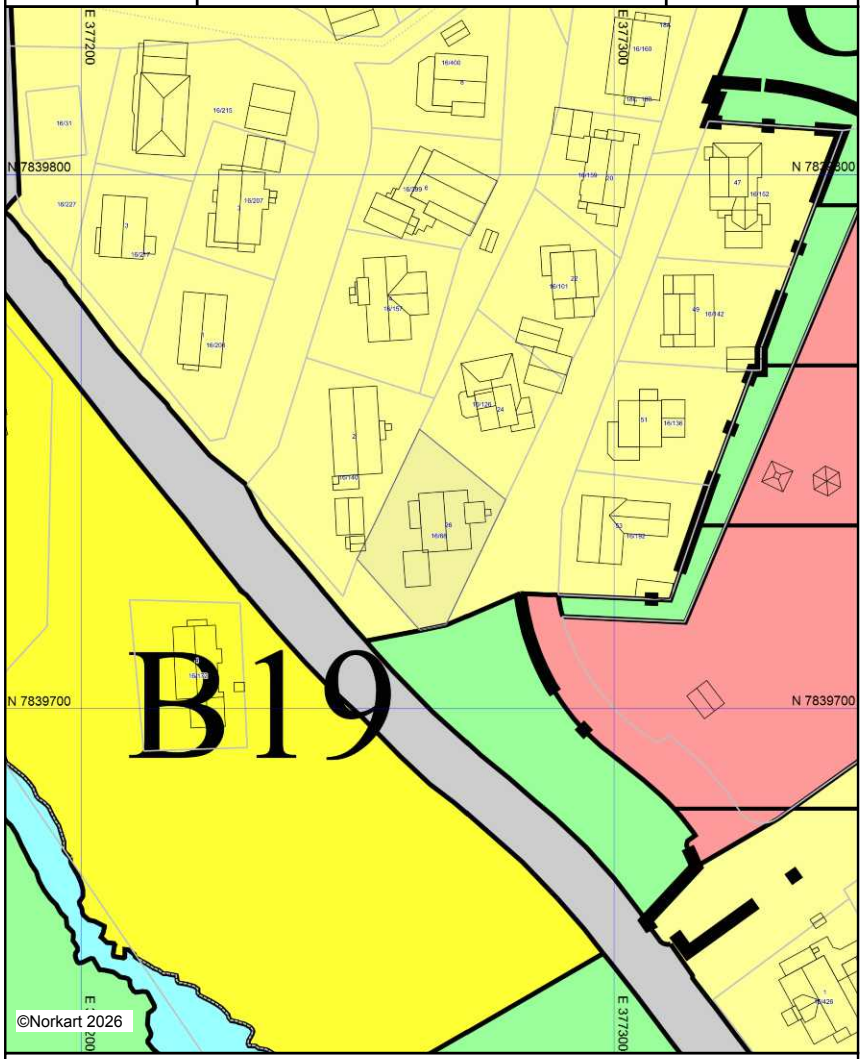
Hammerfest kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 16/68
Adresse: Breidablikk 26
Utskriftsdato: 14.02.2026
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

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2*
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*
Veg - nåværende
*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11*
Grønnstruktur - nåværende
*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*
Friluftsområde - nåværende
*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-*
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*
Detaljeringgrense
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
Planområde
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

Trugl. grenpart.

E r k l æ r i n g

Avskrift av vedlegg til dagbok nr. 962 1952 63.

Hammerfest sorenskriverembete

Undertegnede eiere av nedennevnte eiendommer i Söröysund erklærer herved at vi gir Indrefjord Vannverk A/L fri grunn til anlegg av vann -og kloakkledninger over våre eiendommer.

Indrefjord Vannverk A/L skal likeledes ha adgang til vederlagsfritt å foreta alle nödvendige reparasjoner og gravninger og andre arbeider i forbindelse med anlegg og reparasjoner av vann -og kloakkledningene.

Indrefjord Vannverk A/L forplikter seg til å planere ut og jevne til grunnen slik at skaden på eiendommene blir min st mulig.

Jeg forplikter meg til ikke å legge noen hindringer i veien for anlegget av samt benyttelsen av ledningene.

Der må ikke oppföres bygninger eller andre anlegg over ledningene slik at disse hindrer eller vanskeliggjör adkomsten til eller reparasjon av disse eller skader dem på annen måte.

| Eiendom. | Matr. nr. | Eier. |
|---|---|---|
| "Fjordglött" | 999 | Gunnar Thorsen – |
| "Solheim" | 937 | Nikolai Eliassen – |
| "Nergård" | 887 | Inlejom Pettersen – |
| Nyheim | 878 | Olaf Salamonsen – |
| Trondheim | 1007 | Theodor Trondsen – |
| Nöjgår | 888 | Magnus Olsen – |
| Lyngstett | 982 | Alf Johansen – |
| Sörvegård | 886 | Arnt Arnesen – |
| Bergheim | 969 | Ragnvald Isaksen – |
| [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| Ø. Ha | 998 | Olaf Larsen – |
| Elvevoll mnr. | 948 | Sigurd Salomonsen – |
| Sekrmo | 960 | Ole Sekrmo – |
| Helgestad | 852 | Gunnar Pedersen |
| Bakken | 968 | Hemming Henriksen – |
| Ulsigheim | 1000 | Alma Lars Olaussen – |
| Heyheim | 879 | Ny Lovaens. – |
| Skille | 849 | Ole Skille |





E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av nedennevnte eiendommer i Söröysund

erklærer herved at vi gir Indrefjord Vannverk A/L fri grunn til anlegg av vann og kloakkledninger over vaare eiendommer.

Indrefjord Vannverk A/L skal likeledes ha adgang til vederlagsfritt

AA foreta alle nödvendige reparasjoner og gravninger og andre arbeider i forbindelse med anlegg og reparasjoner av vann- og kloakkledningene.

Indrefjord Vannverk A/L forplikter sig til aa planere ut og jevne til grunnen slik at skadene paa eiendommene blir minst mulig.

Jeg forplikter mig til ikke aa legge noen hindringer i veien for anlegget av samt benyttelsen av ledningene.

Der maa ikke pppföres bygninger eller andre anlegg over ledningene slik at disse hindrer eller vanskeliggjör adkomsten til eller reparasjon av disse eller skader dem paa annen maate.

| EIENDOM. | MATR. NR. | EIER. |
|---|---|---|
| 1. Indrefjord | 225 b | Arthur Kvalsvik – |
| 2. Bergstad | 735 | Anton Thomassen. – |
| 3. Slåtten | 851 | Thorv Mikalsen – |
| 4. Fiskern | 741 | Karl Karlsen – |
| 5. Skippland | 749 | Gunnar Nakken – |
| 6. Steinraus | 975 | Johan Mathisen – |
| 7. (Byggli.) | 958 | Edvart Pettersen – |
| 8. "Island" | 1019 | Lauritz Hansen – |
| 9. Kaldra | 461 | Erling Bjerkan – |
| 10. Båtvik | 777 | Magnus Nakken – |
| 11. Bergrud | 736 | Birger Jensen – |
| 12. Farberg | 841 | Ole Farberg – |
| 13. Isaksen | 738 | Ole Jensen – |
| 14. Veitun | 744 | Anton Antonsen. – |
| 15. Brunoll | 754 | Margith Pedersen. – |
| 16. [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 17. [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| 18. Heyheim | 962 | H. Nilsen – |
| 19. | | |
| 20. | | |

Til, Vitterlighet.

Talejom Pettersen.

H. Nilsen

Fanbrufjor 22.5.56.

A/S FINNMARK NOT- & FISKFORRETNING

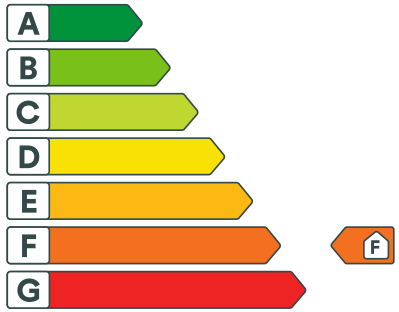
Lauritz Hansen

enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Breidablikk 26, 9610 RYPEFJORD** | |
| Dato for energimerking<br>**04.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-266245** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**192415098** |
| Gårdsnummer<br>**16** | Bruksnummer<br>**68** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**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<br>**1950** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**150,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**150,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **363,93 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **527,88 kWh/m²** | **84 550 kWh** |



## Breidablikk 26, 9610 RYPEFJORD

## Detaljering

| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
|---|---|
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Breidablikk 26, 9610 RYPEFJORD

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# BREIDABLIKK 26

## Nabolaget Rypefjord sør/Breidablikk - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Fjordadalen<br>Linje 30 | 4 min<br>0.3 km |
| Hammerfest lufthavn | 12 min |
| Alta lufthavn | 1 t 46 min |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Fjordtun skole (1-10 kl.)<br>241 elever, 20 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Hammerfest videregående skole<br>500 elever, 30 klasser | 11 min<br>6.8 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

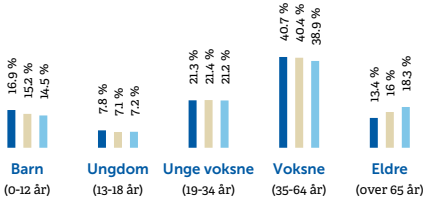
## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

## NABOSKAPET

Høflige 62/100

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Rypefjord sør/Breidablikk | 994 | 483 |
| Rypefjord | 1 782 | 868 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Fjordadalen Fus barnehage (0-5 år)<br>86 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Rypefjord barnehage (0-5 år)<br>28 barn | 5 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Rypefjord<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 3 min<br>1.7 km |
| Rema 1000 Storsvingen | 5 min |



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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

## GATEPARKERING

Lett 84/100

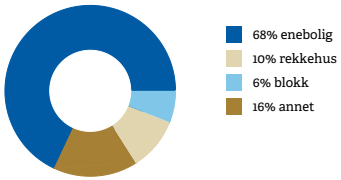
## TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Breidablikk stadion, krøllgress**<br>Aktivitetshall, fotball | 5 min<br>0.4 km |
| **Bekkeli Ballplass**<br>Fotball | 5 min<br>4.5 km |
| **Gym1 Hammerfest** | 8 min |
| **Feel24 Hammerfest** | 9 min |

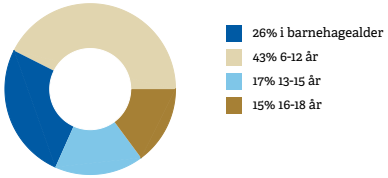
## BOLIGMASSE



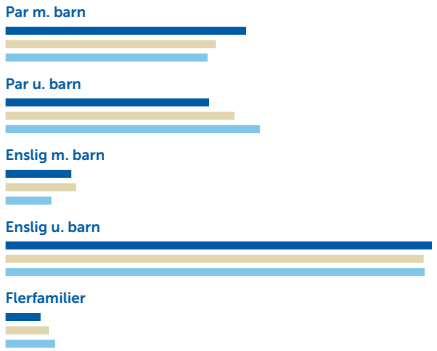

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Nissen Hammerfest Senter** | 8 min |
| **Apotek 1 Hammerfest** | 7 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING



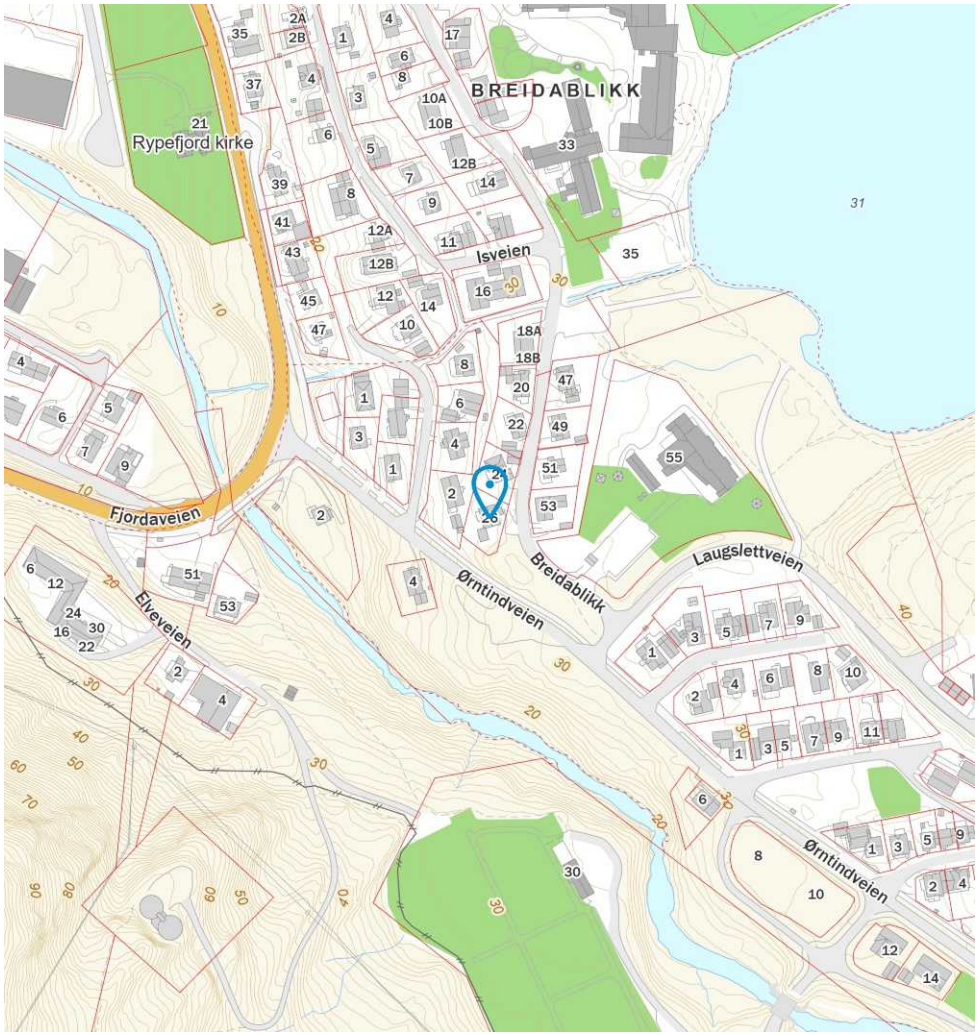

## SIVILSTAND

| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 28% | 33% |
| **Ikke gift** | 60% | 54% |
| **Separert** | 8% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 4% | 4% |

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








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

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260021 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Breidablikk 26, 9610 Rypefjord.
Gnr. 16, Bnr. 68, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 4260021
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.03.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no