

Velkommen til

Mellomveien 10, 9610 Rypefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mellomveien 10
9610 Rypefjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 550 000,-
Omkostninger	kr	89 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 639 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1968
BRA/BRA-i	154 / 122 m²
Soverom	2

Energimerke 

Velkommen til Mellomveien 10! Her får du en innholdsrik og velholdt enebolig med en stor to-etasjes garasje i et trygt og familievennlig nabolag.

Denne boligen ligger fint til i et attraktivt og rolig område i Rypefjord, med umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter sommer som vinter. Her kan du nyte rolige dager med kort vei til alt du trenger, fra dagligvarebutikker til skoler og barnehager, noe som gjør hverdagen enkel og effektiv. Boligen har en praktisk planløsning over tre plan, med en herlig stue og kjøkkenløsning i første etasje hvor en peis med innsats skaper en lun og god atmosfære. Fra stuen er det utgang til en balkong, og i underetasjen finner du en stor veranda - totalt 29 m² med uteplass for å nyte omgivelsene.

Velkommen til visning!

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
Mellomveien 10, 9610 Rypefjord

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 16, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 550 000,-
Omkostninger	kr	89 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 639 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 656 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 88 750,-

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 89 840,- 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 19 250,- 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: 122 m²
BRA - e: 32 m²
BRA totalt: 154 m²
TBA: 29 m²
GUA: 201.00 m²
ALH: 47.00 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
2
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
Parkering i garasje.
Det er mulighet for biloppstillingsplass foran garasje, men det gjøres oppmerksom på at kjøretøy kan komme til å overstige

tomtegrensa, ut mot offentlig vei.

Tomt
Tomtestørrelse er 385 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomten er opparbeidet med plen og buskvekster. Det er i tillegg brosteinsbelagte gangveier og inngangsparti. Ytterligere tomteforhold er ikke undersøkt på grunn av snøforhold.

Byggeår
1968 for enebolig, 1983 og 2006 for tilbygg og 1997 for garasje ifølge kommunen.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 62 m²: Kjellerstue, hall m/trapp, bad, toalettrom, 2 soverom, bod.

1. etasje
BRA-i 60 m²: Gang, trapperom, stue og kjøkken.

I tillegg er det loftstue på 10 m² som består av hobbyrom, men arealet er ikke målbart.

Det medfølger garasje på 32 m² på hovedplan, samt ikke målbart areal på 29 m² i underetasje.

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.

Det foreligger ikke plantegninger for hovedhuset, kun tilbygg fra 1983. Tilbygget har avvik i forhold til tegninger: Det var søkt om to etasjer, kun en ble oppført. Stue med kjøkken, trapperom og veranda på hovedplan ble ikke oppført. Tilbygget i underetasje var opprinnelig søkt som soverom, bod, trapperom, bad, WC og vindfang. I dag er rommet en TV-stue (delvis søknadspliktig).

For øvrig registreres det innsetting av verandadør i underetasje, oppføring av markterrasse, Oppføring av bod underetasje og at inngangsparti er noe utvidet med takoverbygg. Loftsetasjen er innredet med hobbyrom, og dette fremkommer heller ikke av tegninger. Endring av tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendring, er søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Velkommen til Mellomveien 10. Dette er en innholdsrik og velholdt enebolig fra 1968, som har blitt betydelig oppgradert og utvidet gjennom årene. Boligen har en praktisk planløsning over tre nivåer, med hovedetasjen som et sosialt samlingspunkt og en mer privat sone med soverom og kjellerstue i underetasjen. Eiendommen inkluderer også en stor, frittliggende garasje over to plan, som gir rikelig med lagrings- og hobbymuligheter.

1. etasje

Entré:
Inngangspartiet ble bygget ut i 2007 og gir et godt første inntrykk. Herfra leder en lakkert tretrapp fra samme år ned til kjelleretasjen.

Stue og kjøkken:
Hovedetasjen har en åpen løsning mellom stue og kjøkken, et område som ble oppgradert med nye overflater i 2007. Kjøkkeninnredningen fra samme år har profilerte fronter og en benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøl- og fryseskap er frittstående. Stuen er romslig og har en sentralt plassert mursteinspipe med peisinnsats, som skaper en lun atmosfære. I 2020 ble det satt inn to nye stuevinduer og en ny balkongdør, som gir godt med lys og utsyn. Fra stuen er det utgang til en balkong.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en balkong på 9 m². Balkongen ble oppgradert i 2020.

Kjeller

Kjellerstue og soverom:
Underetasjen rommer en praktisk kjellerstue, i tillegg til to soverom. Dette gir en fin adskilt sone for barn, ungdom eller gjester. Fra denne etasjen er det utgang til en stor, delvis overbygget terrasse.

Bad:
Badet i kjelleren ble modernisert i 2002. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fliser på veggene. Himlingen har malt og lakkert panel. Badet er innredet med servant nedfelt i baderomsinnredning, veggmontert toalett og et dusjhjørne med dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Toalettrom:
I tillegg til badet finnes det et separat toalettrom i kjelleren. Rommet har belegg på gulvet, baderomsplater/fliser på veggene og er utstyrt med et frittstående toalett og en servant.

Loft:
Loftet er innredet som et praktisk hobbyrom og gir ekstra lagringsplass.

Overflater:
Gulvoverflater: Parkett, laminat og belegg.
Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.
Himling: Himlingsplater og laminat.

Lagring:
Boligen har gode lagringsmuligheter med en bod i kjelleren og et innredet loftsrom. I tillegg er det en stor, frittliggende Hamco-garasje bygget over to etasjer. Første etasje fungerer som en romslig garasje med portåpner, mens underetasjen er innredet som en praktisk

snøscootergarasje. Boligen er også utstyrt med en sentralstøvsuger installert i 2007.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Taktekkingen er snødekt, alder eller materiale er ukjent. Det er påvist råteskader og målt høye fuktverdier på loftet. Utskifting av taktekking må påregnes.

- Utvendig - Nedløp og beslag | 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 beslag som går helt ut mot vindskiene, og det er eldre plastrenner i front.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader og fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler og konstruksjonene har skjevheter. Veranda i underetasjen er ikke grundig besiktiget på grunn av snøforhold. Det er observert mindre råte i hjørnestaven til leveggen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det er målt høydeforskjell i gulvet i stuen på ca. 25 mm, og stedvis forekommer det knirk i laminatskjøtene. I hallen er det målt høydeforskjell på ca. 30 mm.

- Kjeller Bad - Overflater Gulv | Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall), som gir mulighet for vannlekkasje hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Badet har to sluker; det er tilstrekkelig fall i dusjsonen, men ikke på øvrig gulv. Det er stedvis motfall til sluk, dype fuger i dusjsonen samt mindre sprekker i fugene mot vegg.

- Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, og mangler tilluftsventilering (f.eks. spalte/ventil ved dør). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg mot vest | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Vinduer | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer, og noen glassruter er punktert eller sprukne. Karmer er slitte med sprekker i trevirket. Beslaget ligger inntil vindusrammen og ikke under, og omrammingen står ned mot beslaget under, noe som gir fare for fuktopptrekk. Det mangler beslag over vinduene.

- Utvendig - Dører | Karmer i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Kjellerdøren er en eldre, uisolert innerdør. Verandadøren tar i karmen.

- Utvendig - Utvendige trapper | Konstruksjonene har skjevheter.

- Utvendig - Andre utvendige forhold | Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

- Innvendig - Overflater | Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt skader. Det er registrert fuktskader i takplater i stue. Stedvis forekommer merker og mindre skader.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Ildfast stein har sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det er målt svakt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen, og det er registrert bruk av plast i vegg under terreng.

- Innvendig - Krypkjeller | Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren, som kun er vurdert i tilgjengelige deler. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er begrenset ventilering, manglende fuktsperre på bakken, og det er registrert åpninger i tettesjikt samt manglende isolasjon stedvis.

- Innvendig - Innvendige trapper | Mindre knirk i trapp.

- Innvendig - Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral | Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner | Sentralstøvsugeren har passert halvparten av forventet levetid.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det er målt svakt forhøyede fuktverdier ved hullboring i vegg.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Kjeller Bad - Overflater vegger og himling | Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Mindre sprekker i fuger mot gulv.

- Kjeller Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membran kan ikke konstateres, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er mindre merker på innredning.

- Kjeller Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer | Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Eiendommen ligger i et område definert som aktsomhetsområde for radon.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Arbeid på bad/våtrom utført i 2002. Rør- og koblingsarbeid ble utført av Jonassen rørservice as. Membran og flislegging ble utført av Jan Erik Tevedal Flisekutter. Alt av tettesjikt, membran og sluk ble montert nytt.

Pkt. 4: Det er en kjent lekkasje via en spiker på kaldloftet. Det er lagt ut plast og et kar for å begrense lekkasjen. Feilen er ikke utbedret.

Pkt. 5: Vinduer og balkongdør i stuen ble skiftet i 2020. Arbeidet ble utført ufaglært.

Pkt. 6: Vindu på TV-stue i 1. etasje er antatt punktert. Skaden er ikke utbedret.

Pkt. 7: Garasjen ble bygget med kjeller i 1988 som et elementbygg fra Hamco Bygg (ufaglært arbeid). Strøm ble montert av Gagama as (faglært) i 1998.

Pkt. 15: Nytt avløp og vann med varmekabel ble lagt inn til boligen fra hovedledning i 2010. Arbeidet ble utført av Jonassen Rørservice AS (faglært).

Pkt. 23: Nytt elektrisk anlegg ble bygget under restaurering av huset i 2007. Sikringsskap ble flyttet og nye kurser, strømmåler og sikringer ble installert av Elektrikeren Hammerfest (faglært).

Pkt. 26: Boligen er bygget om og påbygd med nytt inngangsparti, garasje med kjeller, tilbygg mot vest og terrasse. Selger opplyser at alt av tilbygg er godkjent av kommunen på tegninger.

Pkt. 27: Loftet er innredet med gulv, hyller og et hobbyrom på ca. 10 m² med strøm og lys. Selger opplyser at tiltaket ikke er godkjent av kommunen.

Pkt. 37: Eiendommen har garasje. Selger kjenner ikke til feil eller skader ved denne.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.02.2026.

Bygning:
Enebolig bygget i 1968, med tilbygg mot vest (TV-stue) oppført i 1987 og utbygget inngangsparti fra 2007. Bygningen er oppført etter vanlig byggeskikk for byggeperioden. Grunnmuren er av lettklinkerblokker på ukjent byggegrunn. Drenering i bakkant (nord) er fra 2007. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. To vegger fikk ny kledning og tre vegger ble etterisolert i 2007, mens frontveggen ved verandadøren ble etterisolert i 2020. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, hvor det er registrert manglende fuktsperre på bakken, samt stedvis åpninger i tettesjikt og manglende isolasjon. Det er registrert bruk av plast i vegg under terreng. Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tak:
Takkonstruksjonen har saltaksform med sperrekonstruksjon, og W-takstoler i tre på tilbygget mot vest. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater fra 1983. Renner og nedløp er av stål og plast av varierende alder.

Pipe/Ildsted:
Boligen har mursteinspipe, vedovn og peis med innsats.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har varierende alder, hvor det eldste er fra 1987. To nye stuevinduer ble installert i 2020.

Dører:
Bygningen har to hovedytterdører i eik, to malte balkongdører i tre (en ny fra 2020), samt en enkel kjellerdør i tre. Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Trapper/adkomst:
Utvendig trapp er oppført med impregnerte materialer samt galvanisert stål. Innvendig er det en lakkert tretrapp fra 2007.

Balkong/terrasse:

Verandaen er fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer og stående rekkverk. Balkongen ble oppgradert i 2020. Totalt terrasse- og balkongareal er 29 m².

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og avløpsrør er av plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra 2010. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, fra 2021.

Ventilasjon:
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Badet har mekanisk avtrekk og kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Elektrisk anlegg:
Anlegget er fra 1968, men ble betydelig oppgradert i 2007. Det er el-skap med automatsikringer, og fordelingsnettet er dels åpent og skjult. Det er spotter med LED og halogen i de fleste rom. Oppgraderinger inkluderer nytt inntak, endring til 3-fase sikringsskap og utskiftninger i skapet.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med varmepumpe installert i 2007. Det er installert sentralstøvsuger fra 2007.

Garasje:
Hamco-garasje byggesett over 2 etasjer, bygget i 1998. Konstruksjonen består av Leca-mur med Leca-plank og 10 cm påstøp, bindingsverk med liggende trekledning, og taksperre med ståltekking. Den har en leddet furuport med portåpner, ett-lags garasjevinduer, og gips mot nabohuset.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Beliggenhet
Med en attraktiv beliggenhet i Rypefjord nord, kombinerer denne boligen rolige og trygge omgivelser med umiddelbar nærhet til både natur og praktiske servicetilbud. Fra eiendommen er det utsikt over nabolaget og det omkringliggende landskapet, noe som gir en følelse av åpenhet og tilknytning til de naturskjønne omgivelsene. Dette er et stille og etablert nabolag, preget av godt naboskap,

hvor man enkelt finner roen etter en travel dag.

Hverdagslogistikken er usedvanlig enkel. Nærmeste dagligvarebutikk, Bunnpris Rypefjord, ligger kun et par minutters gange unna og holder også søndagsåpent, noe som gjør innkjøpene svært fleksible. For barnefamilier er det flere barnehager i nærheten, og Fjordtun skole for 1. til 10. trinn ligger innen gangavstand. Kubakken busstopp er bare et steinkast fra døren, med hyppige avganger som effektivt knytter området til resten av Hammerfest.

Fritiden kan nytes med direkte tilgang til flotte turmuligheter i skog og mark rett utenfor døren, perfekt for løpeturer, skiturer på vinteren eller rolige søndagsturer. For organiserte aktiviteter finnes Breidablikk stadion med fotballbane og aktivitetshall, i tillegg til flere treningssentre en kort kjøretur unna. Beliggenheten gir en perfekt balanse for de som verdsetter en aktiv livsstil og nærhet til naturen, uten å gi avkall på byens fasiliteter.

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 ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunens arkiv, ifølge et notat fra Hammerfest kommune datert 25.02.2026.

Boligen er opprinnelig oppført i 1968. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger dokumentasjon for følgende senere tiltak, men det er ikke utstedt ferdigattest for disse:
- Tilbygg: Godkjente tegninger datert 14.10.1983.
- Tilbygg (yttergang): Rammetillatelse datert 10.10.2006.
- Garasje: Godkjente tegninger datert 22.05.1997.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Underetasjen og et vindu i røstveggen fremkommer ikke av tegningene.

For de nevnte avvikene overtar ny eier ansvaret og risikoen. Fra kommunen kan det komme reaksjoner, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Varmepumpe, vedovn 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.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), vedtatt 19.06.2014. Hele eiendommen på 385 m² er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, med områdenavn B.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 761 984,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 047 936,-.

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
Frank-Roar Jakobsen

Heftelser og servitutter
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 1,8 % 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 28-02-2026 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 28.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 18.02.2026
Bygningstegninger tilbygg, datert 14.10.1983
Bygningstegninger tilbygg, datert 2006
Bygningstegninger garasje, datert 22.05.1997
Matrikkelrapport, datert 18.02.2026
Målebrev, datert 01.12.1987
Grunnkart, datert 18.02.2026
Ortofotokart, datert 18.02.2026
Kommuneplan, datert 18.02.2026
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
Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
HAMMERFEST kommune
gnr. 17, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 28.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1417 **Referansenummer:** XG1437

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

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

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.

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
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

Boligen er bygget etter vanlig byggeskikk og standard for oppføringstidspunktet. Når det gjelder varmeisolering, vindsperresjikt og ventilasjon, vil disse egenskapene være svakere enn i bygg som oppfyller dagens krav. Huset fremstår som godt vedlikeholdt. Normal slitasje og aldring regnes som en naturlig tilstand og er derfor ikke beskrevet. Det er imidlertid registrert behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold. For mer informasjon henvises det til beskrivelser og vurderinger av de ulike bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform taket med renner og nedløp av stål og plast.
varierende alder og tilstand
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Varierende alder på vinduer elsdte vinde er fra 1987
Bygningen har 2 hovedytterdør i eik og 2 malt balkongdør i tre samt enkelt kjelldør i tre.
Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Stående rekkverk
Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer samt galvanisert stål
Frittliggende garasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett,laminat og belegg. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og laminat
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe vedovn og peis med innsats.
Gulvet 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 19.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket av malt og lakket pernill panel
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Fuktmåling ble utført fra krypekjeller i åpent bjelkelag i nærheten av rørføringer. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn. Frittstående kjøl og fryse.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv og baderomsplater/fliser på vegg. Frittstående toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sentral støvsuger
El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult
Spotter med led og halogen i de fleste rom

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering i bakkant (Nord)fra 2007
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Lett skrående tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsledningene er fra 2010.

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

Rekkverk bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.
Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering. Manglende radonsperre gir økt usikkerhet om innemiljøet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Innvendig og utvendig forandringer registeres sett i forhold til byggetegninger.
Ny eier overtar ansvar og risiko for dette.

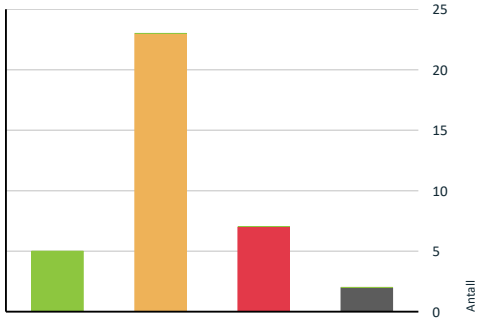
Garasje

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

Underetasjen er ikke tegne inn samt vindu i røstvegg.
Ny eier overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag av boligens tilstand

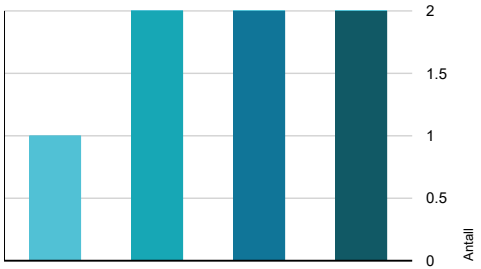
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

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

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:
Generell 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Det er målt høye fuktverdier på loftet. Utskifting av taktekking må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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 beslag som går helt ut mot vindskiene, og det er eldre plastrenner i front.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konstruksjonene har skjevheter.

Veranda i underetasjen er ikke grundig besiktiget på grunn av snøforhold, da snøen hindret tilkomst og nærmere vurdering av konstruksjonen.
Det er observert mindre råte i hjørnestaven til leveggen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell i gulvet i stuen på ca. 25 mm.
Stedvis forekommer det knirk i laminatskjøtene.
I hallen er det målt høydeforskjell på ca. 30 mm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > 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 flisfuger har riss/sprekker.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Badet har to sluker. Det er tilstrekkelig fall i dusjsonen, men ikke på øvrig gulv. Det er stedvis motfall til sluk.
Det er dype fuger i dusjsonen samt mindre sprekker i fugene mot vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg mot vest Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Beslaget ligger inntil vindusrammen og ikke under, slik som normalt. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som gir fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.

Det mangler beslag over vinduene, og omrammingsbordene går helt ned mot beslaget under, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk i endeveden.

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdøren er en eldre innerdør som er panelt og mangler isolasjon.
Verandadøren tar i karmen.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Bygget er ikke tilstandsvurdert

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt skader. Det er registrert fuktskader i takplater i stue. Stedvis forekommer merker og mindre skader.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast stein har sprekker.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er målt svakt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Det er også registrert bruk av plast i vegg under terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Åpninger i tettesjikt samt manglende isolasjon er stedvis registrert i krypkjelleren.
Krypkjelleren har begrenset høyde og begrensede muligheter for inspeksjon.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Mindre knirk i trapp.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Sentralstøvsugeren har passert halvparten av forventet levetid, noe som kan medføre økt risiko for feil eller behov for vedlikehold.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er målt svakt forhøyede fuktverdier ved hullboring i vegg. Bygningsdelen bør derfor holdes under observasjon, og det kan være behov for utbedringer dersom fuktverdiene øker eller det oppdages ytterligere tegn til fuktskader.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Mindre sprekker i fuger mot gulv

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er avvik:

Mindre merker på innredning

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Eiendommen ligger i et område definert som aktsomhetsområde for radon. Det er ikke gjennomført radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til innemiljøet og potensiell helserisiko ved radoneksponering. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og vurdere nødvendige tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

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

2020	Modernisering	2 nye stuevinduer samt balkongdør Balkong oppgradert
2020	Modernisering	Etterisolert frontvegg. Ved verandadør.
2010	Modernisering	Ny vann og avløpsledning inn til boligen.
2007	Modernisering	Nytt kjøkken
2007	Modernisering	Ny kledning på to vegger. Etter isolert 3 vegger.
2007	Modernisering	Større oppgradering innvendig. Stue kjøkken,inngangsparti. Ny overflater.
2007	Tilbygg	Tilbygg inngangsparti
2002	Modernisering	Nytt bad.
1987	Tilbygg	Tilbygg mot vest. Tv- stue.
1983	Modernisering	Ny taktekking.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist råteskader.

Det er målt høye fuktverdier på loftet. Utskifting av taktekking må påregnes.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av taket og loftet av fagperson, inkludert vurdering av råteskader og fuktproblematikk.

Utskifting eller utbedring av taktekking og eventuelt undertak må påregnes for å hindre videre råte- og fuktskader, som kan føre til omfattende skader på byggets konstruksjon og innemiljø.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høye fuktverdier måles undertak



Rustskader på plateender

TG 3 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform taket med renner og nedløp av stål og plast.
varierende alder og tilstand

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 beslag som går helt ut mot vindskiene, og det er eldre plastrenner i front.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør monteres beslag som går helt ut mot vindskiene for å hindre vanninntrenging og råteskader i takkonstruksjonen.

Eldre plastrenner i front bør vurderes skiftet ut for å sikre tilstrekkelig bortledning av vann og redusere risiko for lekkasjer og følgeskader på fasade og grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende beslag som går helt ut mot vindskier samt eldre plastrenner i front

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, og kledningen bør ikke føres helt ned mot terreng for å unngå fuktopptak og råteskader.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør utbedres eller skiftes for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.



Stedvis dårlig lufting bak panel.



Manglende lufting



Værslitt

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Ventileringen av takkonstruksjonen bør utbedres, og fukt- og råteskader må utbedres av fagkyndig.
Begrenset ventilering og påviste fukt-/råteskader kan føre til ytterligere skadeutvikling, redusert levetid på takkonstruksjonen og økt risiko for sopp- og råteangrep.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høye fuktverdier måles i taktrobord og sperreender



Soppvekst.



Høye fuktverdier i undertak

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg mot vest

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering kan føre til kondens, som igjen kan gi fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Stedvis manglende lufting

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Varierende alder på vinduer elsdte vinde er fra 1987

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Beslaget ligger inntil vindusrammen og ikke under, slik som normalt. Dette medfører økt risiko for fuktskader.

Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som gir fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.

Det mangler beslag over vinduene, og omrammingsbordene går helt ned mot beslaget under, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk i endeveden.

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

Det bør monteres beslag over vinduene og sørges for korrekt plassering av beslag under vindusrammene for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader.

Omrammingsbordene bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig avstand til beslagene, for å unngå fuktopptrekk i endeveden og kledningen, noe som ellers kan føre til råteskader og redusert levetid på bygningsdelen.



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



Manglende beslag over vinduer samt omrammingsbord som går helt ned mot beslag under og fare for fukt opptrekk i endeved.





Beslag ligger inntil vindusramme og ikke under som er normalt, fare for fuktskader

TG 2 Dører

Bygningen har 2 hovedytterdør i eik og 2 malt balkongdør i tre samt enkelt kjelldør i tre.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdøren er en eldre innerdør som er panelt og mangler isolasjon.
Verandadøren tar i karmen.

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det bør foretas lokal utbedring av værslitte karmer og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere fuktopptak og råteskader.

Kjellerdøren bør vurderes skiftet ut til en isolert ytterdør for å bedre energieffektivitet og redusere varmetap.

Verandadøren bør justeres slik at den ikke tar i karmen, for å sikre funksjon og forhindre slitasje på dør og karm.



Verandadør til tar i karm.



Verandadør i kjeller fra 89. dør tar i karm.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Stående rekkverk

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Veranda i underetasjen er ikke grundig besiktiget på grunn av snøforhold, da snøen hindret tilkomst og nærmere vurdering av konstruksjonen.
Det er observert mindre råte i hjørnestaven til leveggen.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon av verandaen når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Råteskader i hjørnestaven til leveggen bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for svekket bæreevne og økte vedlikeholdskostnader.

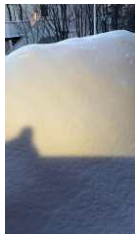
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Svært lavt rekkverk



Råte i hjørnestav til levegg



Snøforhold

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer samt galvanisert stål

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Trappen bør rettes opp for å sikre stabilitet og trygg bruk.
Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene er økt risiko for videre deformasjon, redusert levetid og potensiell fare for brukerne.



Ytterliger inspeksjon bør utføres når det er snøfritt

TG 2 Andre utvendige forhold

Frittliggende garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Garasjen bør tilstandsvurderes for å avdekke eventuelle skader eller mangler. Manglende tilstandsvurdering medfører usikkerhet om byggets tekniske tilstand, noe som kan føre til uforutsette kostnader eller skader på sikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt skader. Det er registrert fuktskader i takplater i stue. Stedvis forekommer merker og mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskiftning av overflater med skader og slitasje, spesielt der det er registrert fuktskader i takplater i stue.

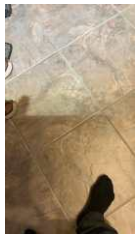
Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere forringelse av overflater og økt risiko for følgeskader, som mugg- og råteskader, oppstå.



Skader på kantlist mot kjøkken



Tegn til fuktsvelling i stuetak under lekkasjepunkt på tak. Det måles ikke fukt på befaringstidspunkt



Mindre bom under fliser i gang

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell i gulvet i stuen på ca. 25 mm.
Stedvis forekommer det knirk i laminatskjøtene.
I hallen er det målt høydeforskjell på ca. 30 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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 oppretting av gulvene for å utbedre høydeforskjellene, samt utbedring av knirk i laminatskjøtene.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre skjevheter, redusert komfort, samt mulig skade på gulvbelegg og konstruksjon over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
• 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.

Sprekker i ildfast stein bør utbedres for å sikre trygg bruk av ildstedet og redusere risiko for brann eller skader på pipe og omkringliggende konstruksjoner.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er passert, bør det vurderes rehabilitering eller ytterligere undersøkelser for å unngå funksjonssvikt og økt brannfare.



Sprekk i ildfast stein

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet 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 19.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er målt svakt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Det er også registrert bruk av plast i vegg under terreng, noe som kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i konstruksjonen jevnlig, samt vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel ved å fjerne plast i vegg under terreng og sikre god ventilasjon.

Konsekvensen av forhøyede fuktverdier og bruk av plast i vegg under terreng er økt risiko for muggvekst, sopp, og skader på materialer og konstruksjoner over tid.



Svakt forhøyede fuktverdier måles samt plast er brukt i vegg under terreng

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Åpninger i tettesjikt samt manglende isolasjon er stedvis registrert i krypkjelleren.
Krypkjelleren har begrenset høyde og begrensede muligheter for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Åpninger i tettesjikt bør tettes, og manglende isolasjon bør etterisoleres for å redusere varmetap og forhindre fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, råte og dårlig inneklima. Begrenset inspeksjonsmulighet gjør det vanskelig å avdekke eventuelle skjulte skader, noe som kan medføre økte utbedringskostnader på sikt.



Stedvis manglende isolasjon i bjelkelag



Åpninger i tettesjikt

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å etterstramme eller lime/skru trappen for å redusere knirk.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert komfort ved bruk av trappen.



Mindre knirk

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

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

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

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, samt økt risiko for skader på dørblad og karm over tid.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Mindre overflate avvik på dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket av malt og lakket pernill panel

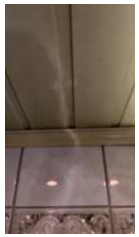
Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Mindre sprekker i fuger mot gulv

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger med sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av slike sprekker kan være at vann trenger inn bak flisene, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Tørkesprekker i takoverflater som er eldre

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

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 flisfuger har riss/sprekker.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Badet har to sluker. Det er tilstrekkelig fall i dusjsonen, men ikke på øvrig gulv. Det er stedvis motfall til sluk.
Det er dype fuger i dusjsonen samt mindre sprekker i fugene mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Fuger med riss og sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Motfall og manglende fall til sluk på øvrig gulv bør utbedres for å sikre at alt vann ledes til sluk og ikke blir stående på gulvet eller renner ut i tilstøtende rom.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, redusert levetid på tettesjikt og mulig skade på tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Motfall til sluk



Dype fuger i dusjsone samt mimdre sprekker i fug mot vegg

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning.

Manglende dokumentasjon og alder på membran medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.



Sluk med eldre smøremembran

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Mindre merker på innredning

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av innredningen for å fjerne eller redusere synlige merker, da dette kan påvirke både estetikk og levetid på overflatene. Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje og redusert verdi på innredningen.



Mindre merker på innredning

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført fra krypekjeller i åpent bjelkelag i nærheten av rørføringer. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson



Det måles ikke forhøyede fuktverdier mot ba fra kryperom

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn. Frittstående kjøl og fryse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Viften fungert fint under befaringen

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og baderomsplater/fliser på vegg.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Frittstående toalett og servant.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav.

Manglende ventilering kan føre til opphopning av fuktighet, dårlig lukt og risiko for fuktskader eller muggdannelse, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

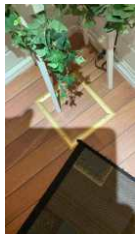
TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av aldrende rør.



Innvendig stoppekran via luke i gulv

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og redusere risikoen for plutselige driftsstans eller redusert effekt, da anlegget har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til overbelastning av elektrisk anlegg og økt fare for skader på bygningen.

TG 2 Andre installasjoner

Sentral støvsuger

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sentralstøvsugeren har passert halvparten av forventet levetid, noe som kan medføre økt risiko for feil eller behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting av sentralstøvsugeren, da alder kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller driftsstans.

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
Spotter med led og halogen i de fleste rom

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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.
   1968 Anlegget ble betydelig oppgradert i 2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   Det eksistere samsvarerklæring på innstallasjoner etter 2007 men ikke fra tidligere år

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Siden det mangler enkelte samsvarserklæringer fra tidligere år bør anlegget sjekkes av elektriker ved eierskifte

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 brannteknisk anlegget.

Tilstandsrapport



Nytt inntak og endring til 3 fase sikringskap



Utskiftning i sikringskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering i bakkant (Nord)fra 2007

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt svakt forhøyede fuktverdier ved hullboring i vegg. Bygningsdelen bør derfor holdes under observasjon, og det kan være behov for utbedringer dersom fuktverdiene øker eller det oppdages ytterligere tegn til fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen bør følges opp med jevnlige målinger og observasjon for å avdekke eventuell utvikling av fuktproblemer.
Dersom fuktverdiene øker eller det oppdages tegn til fuktskader, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå risiko for skader på konstruksjonen og redusert levetid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



Mindre overflate avvik på grunnmur

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

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

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

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 avdekke eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering kan medføre risiko for at vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen, noe som kan føre til fuktproblemer i konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsledningene er fra 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk bør oppgraderes slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade. Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering. Manglende radonsperre gir økt usikkerhet om innemiljøet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et område definert som aktsomhetsområde for radon. Det er ikke gjennomført radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til innemiljøet og potensiell helserisiko ved radoneksponering. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og vurdere nødvendige tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- 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 bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

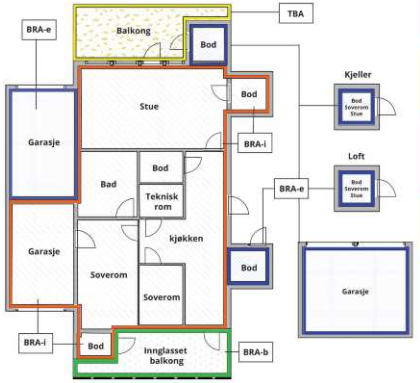
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						10	10
1 Etasje	60			60	9		60
Kjeller	62			62	20	8	70
SUM	**122**				**29**	**18**	**140**
SUM BRA	**122**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hobbyrom		
1 Etasje	Gang, trapperom, stue/kjøkken		
Kjeller	Kjellerstue, hall m/trapp, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendig og utvendig forandringer registeres sett i forhold til byggetegninger.
Ny eier overtar ansvar og risiko for dette.

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		32		32			32
Kjeller						29	29
SUM		**32**				**29**	**61**
SUM BRA	**32**						

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde i i kjeller måles til 1890mm på det høyeste.
MERKNADER TIL AREAL.
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart
gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Underetasjen er ikke tegne inn samt vindu i røstvegg.
Ny eier overtar ansvar og risiko for dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Frank-Roar Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	17	16		0	385 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mellomveien 10

Hjemmelshaver
Jakobsen Frank Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig i flotte omgivelser beliggende i Rypefjord. Attraktivt boligområde med liten trafikkbelastning. Eiendommen har umiddelbar nærhet til storslagent friluftsområde, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Bare en spasertur unna har man Jansvannskogen med mulighet for fiske og bading på sommeren, og på vinteren kan man gå på skøyter og der er fine akebakker. Fra Jansvannet eller Rødsildreveien kan man ta turen til Tyven som er en populær topptur (418 moh), her får man panoramautsikt over Hammerfest og Sørøysundet. Gammelveien byr også på en fin tur som i tillegg passer for de aller minste.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Selveier tomt på 385 m²
Tomten er opparbeidet med plen og buskvekster det er i tillegg borsteinslagt gangveier og inngangsparti.
Ytterligere tomteforhold er ikke undersøkt på grunn av snøforhold.

Tinglyste/andre forhold

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

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lagerformål

Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Hamcogarasje .
Byggesett.
Over 2 etasjer .
Leca mur med lecaplank. 10 cm påstøp.
Bindingsverk med liggende trekledning
Taksperre med ståltekking.
Leddet Furuport med portåpner
Ett lags garasjevinduer. 6 vinduer og vanlig Bodøs
port 3 x 3 meter takhøyde 3.2 meter.
Han gips mot nabohus.

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	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Mellomveien 10 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 17 - Bnr 16
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

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 18.02.2026
Jakobsen, Frank Roar

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

Frank-Roar Jakobsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1985
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mellomveien 10
9610 Rypefjord

5603-17/16/0/0

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?:** 2002
   Firmanavn: Jonassen rørservice as
   Beskrivelse av arbeidet: Montert alle rør og koblinger, armaturer bad og avløp. (Nytt bad bygd
)
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002
   Firmanavn: Jan Erik Tevedal Flisekutter
   Beskrivelse av arbeidet: Montert alt av membraner på sluker vegger og gulv, samt al fliselegging vegg gulv.

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

• Ja

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

Alt montert nytt

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?

• Ja

Lekkasje via spikeren som stikker gjennom lekter på tak går gjennom tak tro på Kald loft nedkant mot sør. Tilbud på rep av tak innhentes og informeres om.(Kost)
Det er lagt ut plast og kar for å begrense lekarse

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

• 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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer og balkong dør i stue

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?

• **Ja**

Vindu på TV stue, (1 etg) mener jeg er punktert.

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998
   Firmanavn: Gagama as
   Beskrivelse av arbeidet: Montere strøm

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988
   Beskrivelse av arbeidet: Bygd garage med kjeller. Garage levert i elementer i fra Hamco bygg Tromsø

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010
   Firmanavn: Jonassen Rørservice AS
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt avløp og vann med varme kabel inn til bolig i fra hoved ledning

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?: 2007
Firmanavn: Elektrikeren Hammerfest
Beskrivelse av arbeidet: Bygd nytt elektrisk anlegg under restaurering av hus. Flytter sikringsskap og lagt nye kurser med ny strøm måler og nye sikringer

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?

• **Ja**

Nytt inngangsparti, Garage med Kjeller tilbygg mot vest, terrasse, hele huset er restaurert, bygd om.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Alt av til bygg er god kjent av kommunen på tegninger

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

• **Ja**

Loft er det lagt gulv og hyller , innredet med et hobbyrom med vindu ca 10m2. innlagt strøm og lys

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?

• **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**

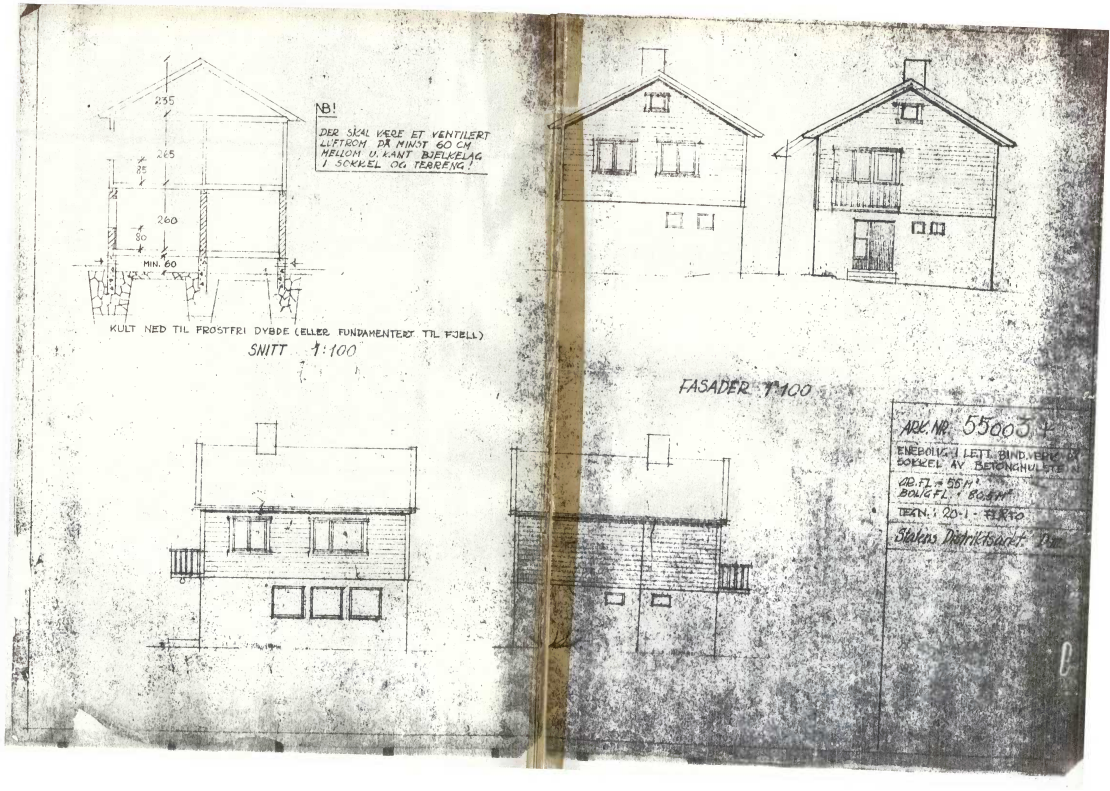
Bolig selges med boligselgerforsikring

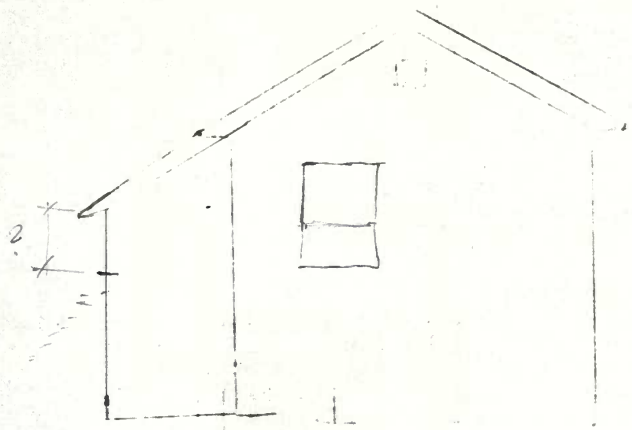
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

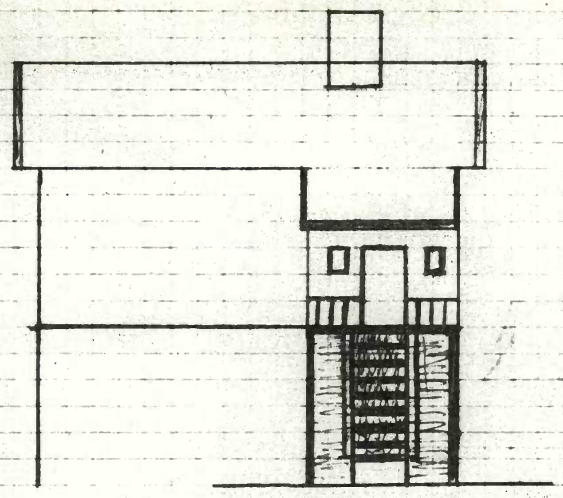
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

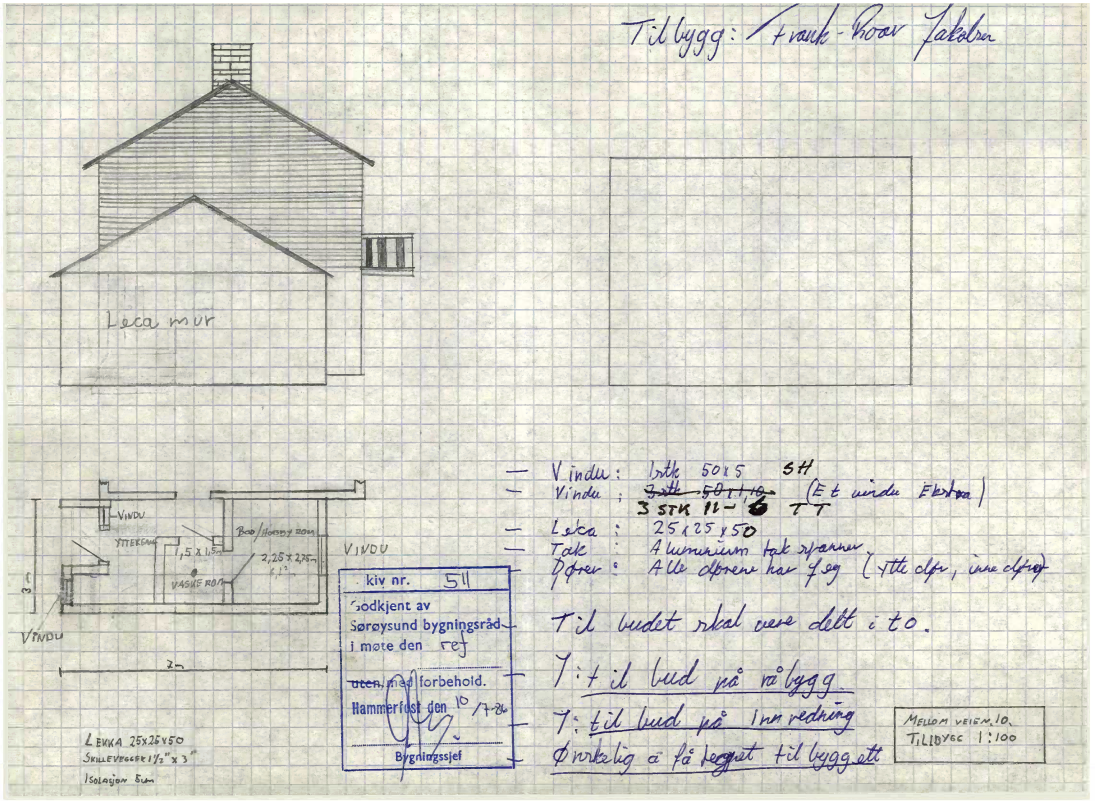
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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



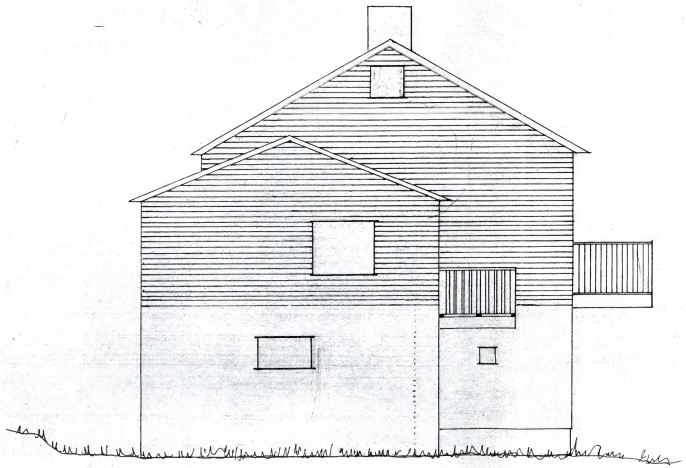




11.5 cm bred + lengde 11 cm.


Til bygg: 1 trapp - Peis Takstein
Leca mur
VINDU
YTTERDØR
Bad/dusj
1,5 x 1,5 m
2,25 x 2,75 m
VASKE ROM
VINDU
3 m
VINDU
2 m
LEKKA 25x25x50
SKILLEVEGGER 1½" x 3"
Isolasjon 8cm
— Vinduer: Type 5015 SH
— Vinduer: ~~Type 5011 HC~~ (Ett vindu Ekstra)
3 STK 11-86 TT
— Leca: 25x25x50
— Tak: Aluminium takspenner
— Dører: Alle dørene har 7 sog (Ytte dører, innv dører)
Til budet skal være delt i to.
1: til bud på råbygg.
1: til bud på innredning
Ønskelig å få begynt til byggetid
Kiv nr. 511
Godkjent av
Søroysund bygningsråd
i møte den rej
uten/med forbehold.
Hammerfast den 10/7-86
Bygningssjef
MELLOM VEIEN. 10.
TILBYGG 1:100


Arkiv nr. 511
Godkjent av
Søroysund bygningsråd
i møte den 14/10. 83
uten/med forbehold.
Hammerfast dato 27/10-83
Bygningssjef
TILBYGG - FASADE
Målestokk 1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
MELLOMVN. 10.
LEIF HANSEN



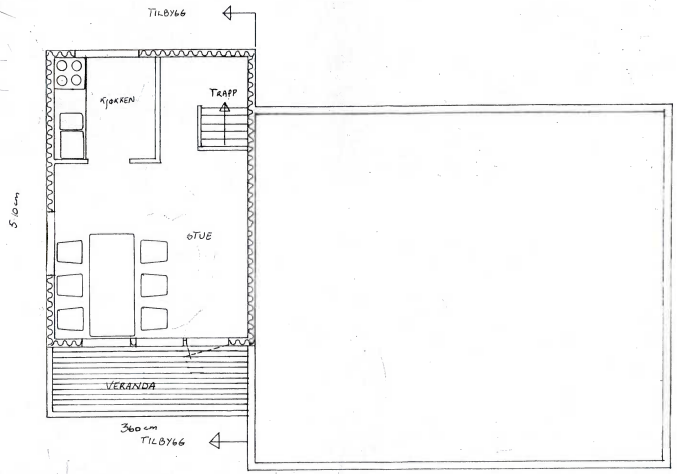
Arkiv nr. 111
Godkjent av
Sørøysund bygningsråd
i møte den 14.10.83
~~uten~~/med forbehold.
Hammerfest den 27/10-83
Bygningssjef

TILBYGG - FASADE

Målestokk 1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:

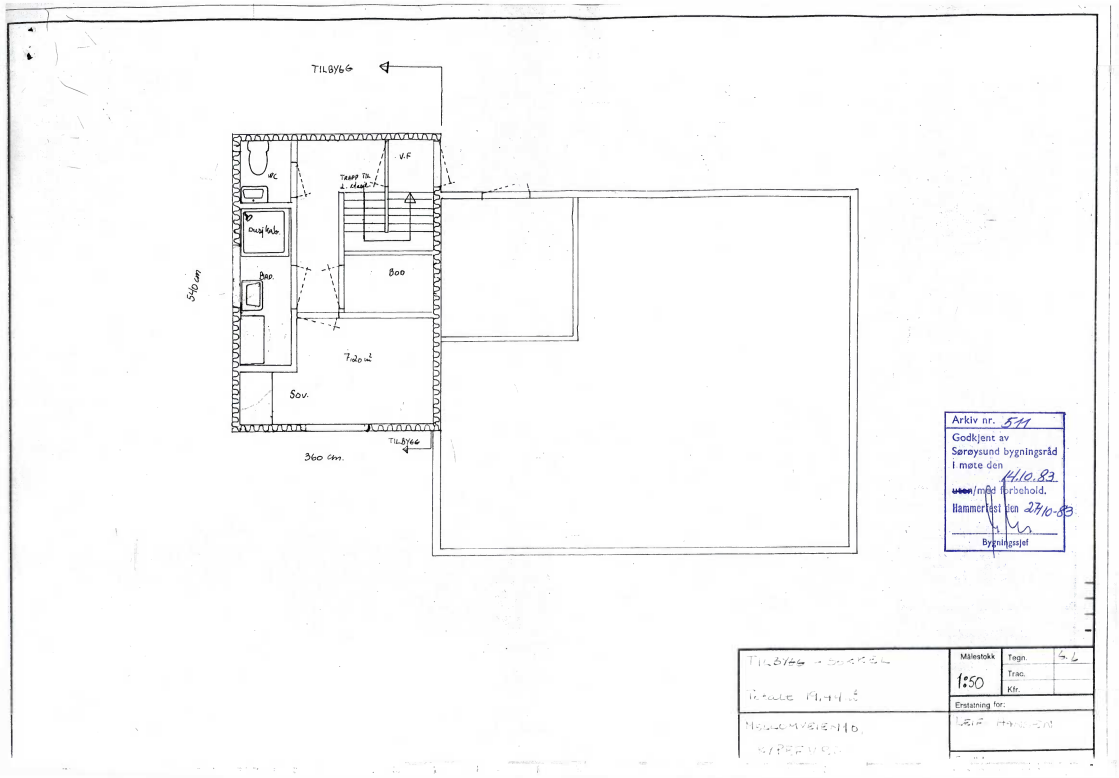
MELLOMVN. 10,
RAFFELORD

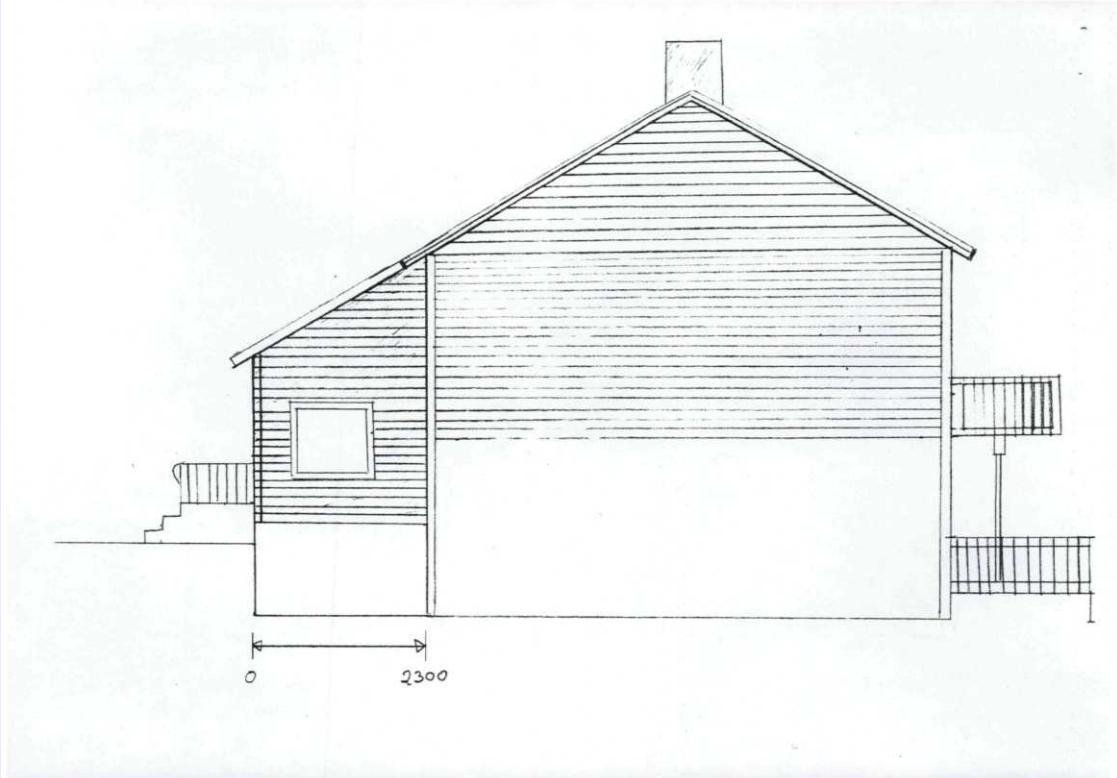
LEIF HANSEN

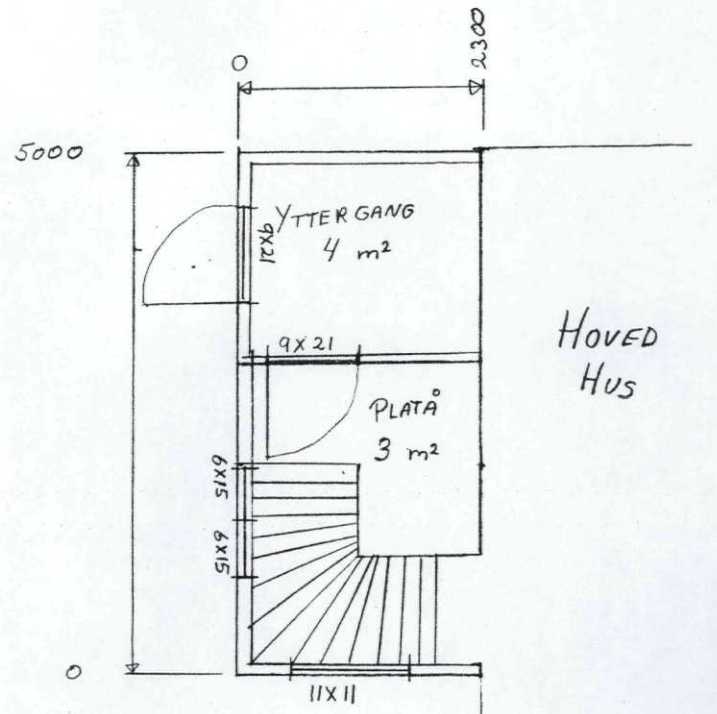


Arkiv nr. 511
Godkjent av
Sørøysund bygningsråd
i møte den 14.10.83
~~uten~~/med forbehold.
Hammerfest den 27/10-83
Bygningssjef

Målestokk
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:

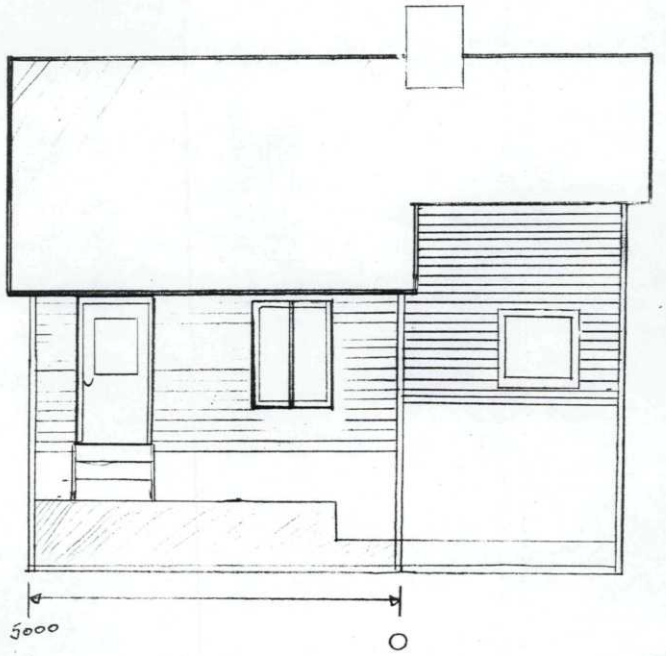

TILBYGG
V.F
WC
Bad
800
7,20 m²
Sov.
360 cm.
TILBYGG
Arkiv nr. 511
Godkjent av
Sørøysund bygningsråd
I møte den 14.10.83
uten/med forbehold.
Hammerfest den 27/10-83
Byggningssjef
Målestokk
1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:

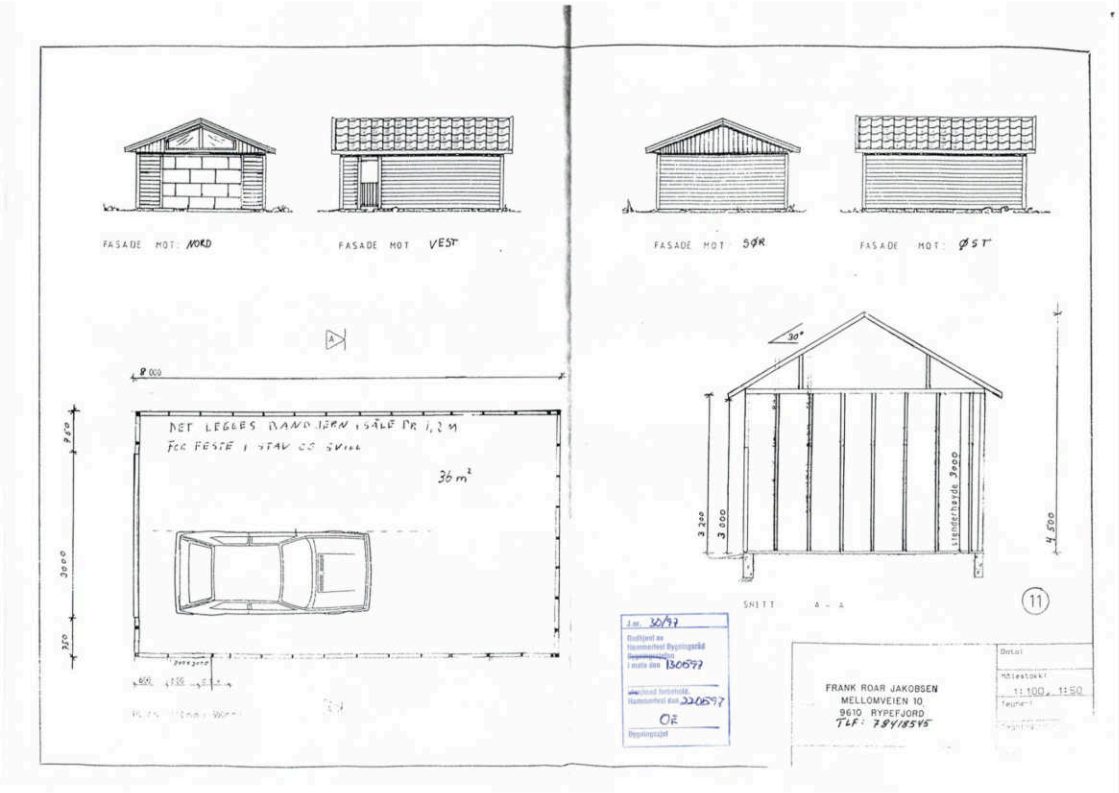

0
2300



HOVED HUS

TILBYGG - YTTER GANG
MELLOMVIO
9610 RYPEFJORD





Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-17/16

Norkart
Utskriftsdato: 18.02.2026 16:27

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	M1341 TOMT NR. 20	Beregnet areal	385
Etablert dato	19.10.1960	Historisk oppgitt areal	386
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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	17/16
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	17/16
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2016 - 17/16/0/0		17/16
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.10.1960			17/5 (-386), 17/16 (386)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	19.10.1960			17/16 (-114)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7841358.54	377060.79	0	Ja	385	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Adresse

Vegadresse: Mellomveien 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9610 RYPEFJORD	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	502 Rypefjord 1	Tettsted	8571 Rypefjord
Valgkrets	12 Rypefjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

1	11680755		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1968
2	11680755	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.10.1987
3	11680755	2	Tilbygg	Rammetillatelse (RA)	10.10.2006
4	11629156		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	10.09.1998

1: Bygning 11680755: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1968

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	120
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	120
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.01.1968	01.01.1968	
Igangsettingstillatelse	01.01.1968	01.01.1968	
Tatt i bruk	01.01.1968	01.01.1968	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mellomveien 10	H0101	17/16	120	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	20	0	20	0	0	0
H01	1	50	0	50	0	0	0
U01	0	50	0	50	0	0	0

2: Bygningsendring 11680755-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.10.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	38
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-17/16
Norkart
Utskriftsdato: 18.02.2026 16:27

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.10.1986	14.10.1986	
Igangsettingstillatelse	10.05.1987	10.05.1987	
Tatt i bruk	15.10.1987	15.10.1987	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Mellomveien 10	-	17/16	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	19	0	19	0	0	0
U01	0	19	0	19	0	0	0

3: Bygningsendring 11680755-2: Tilbygg, Rammetillatelse 10.10.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	11
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.10.2006	15.11.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Mellomveien 10	-	17/16	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	11	0	11	0	0	0

4: Bygning 11629156: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 10.09.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	36
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	36
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.05.1997	27.05.1997	
Igangsettingstillatelse	20.08.1998	11.09.1998	
Tatt i bruk	10.09.1998	11.09.1998	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Mellomveien 10	-	17/16	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	36	36	0	0	0

MÅLEBREV — uten grensejustering / X med grensejustering

Kommune: SØRØYSUND KOMMUNE Teknisk etat

J.nr. 44/87

Målebrev nr. 8/156

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	17	16	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	385,6 m2		

Dagbokstempel: Dagbok nr. 91 1988 Hammerfest sorenskriverembete

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

Dato for forretningen	25.11.87
Rekvirent	Frank Roar Jacobsen
Bestyrer	Odd edvardsen
Forretning	Grensejustering. Målebrevet erstatter tidligere målebrev, tinglyst den 07.09.78.

SØRØYSUND KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
H.fest	01.12.87	Almar Martinsen teknisk sjef	Odd Edvardsen avd.ing.

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

GNR. 17 BNR. 16

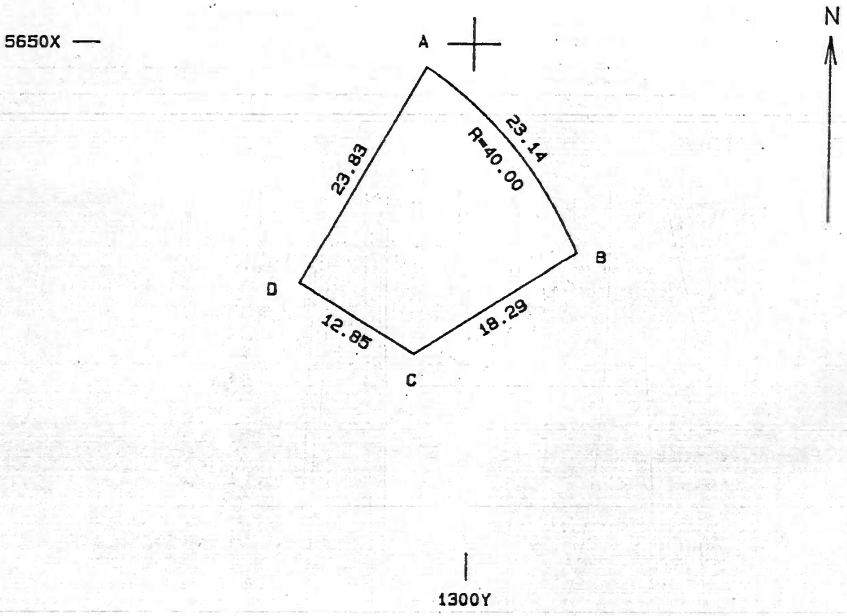
MÅLEBREVSKART

REPRESENTASJONSPUNKT X= 5631 Y= 1296

KOORDINATSYSTEM LOKAL 1 KARTBLAD GG 294 1 9

MÅLESTOKK M=1: 500 AREAL 385.6 M2

PUNKT	X	Y	MERKING	LENGDE	RADIUS
A	5647.81	1295.61	GRENSEMERKE		
B	5630.18	1310.10	GRENSEMERKE	22.82	40.00
C	5620.36	1294.67	GRENSEMERKE	18.29	
D	5627.14	1283.75	GRENSEMERKE	12.85	
				23.83	



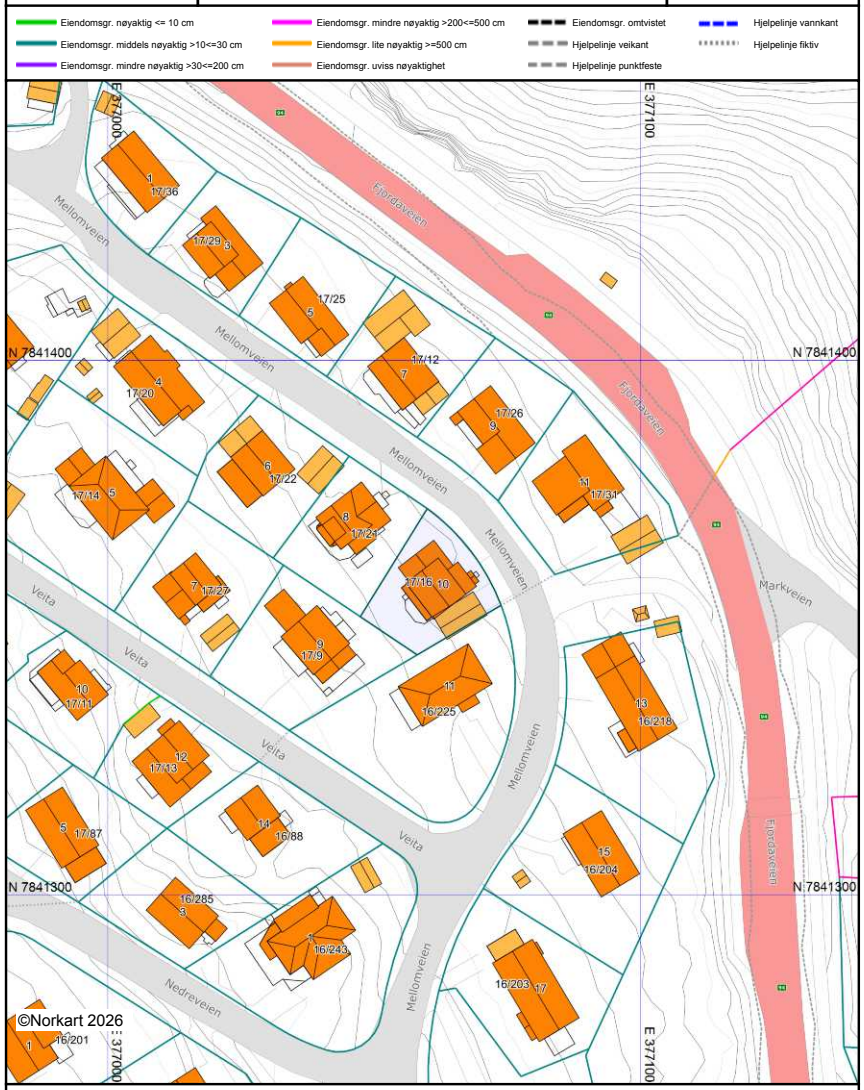
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 17/16
Adresse: Mellomveien 10
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

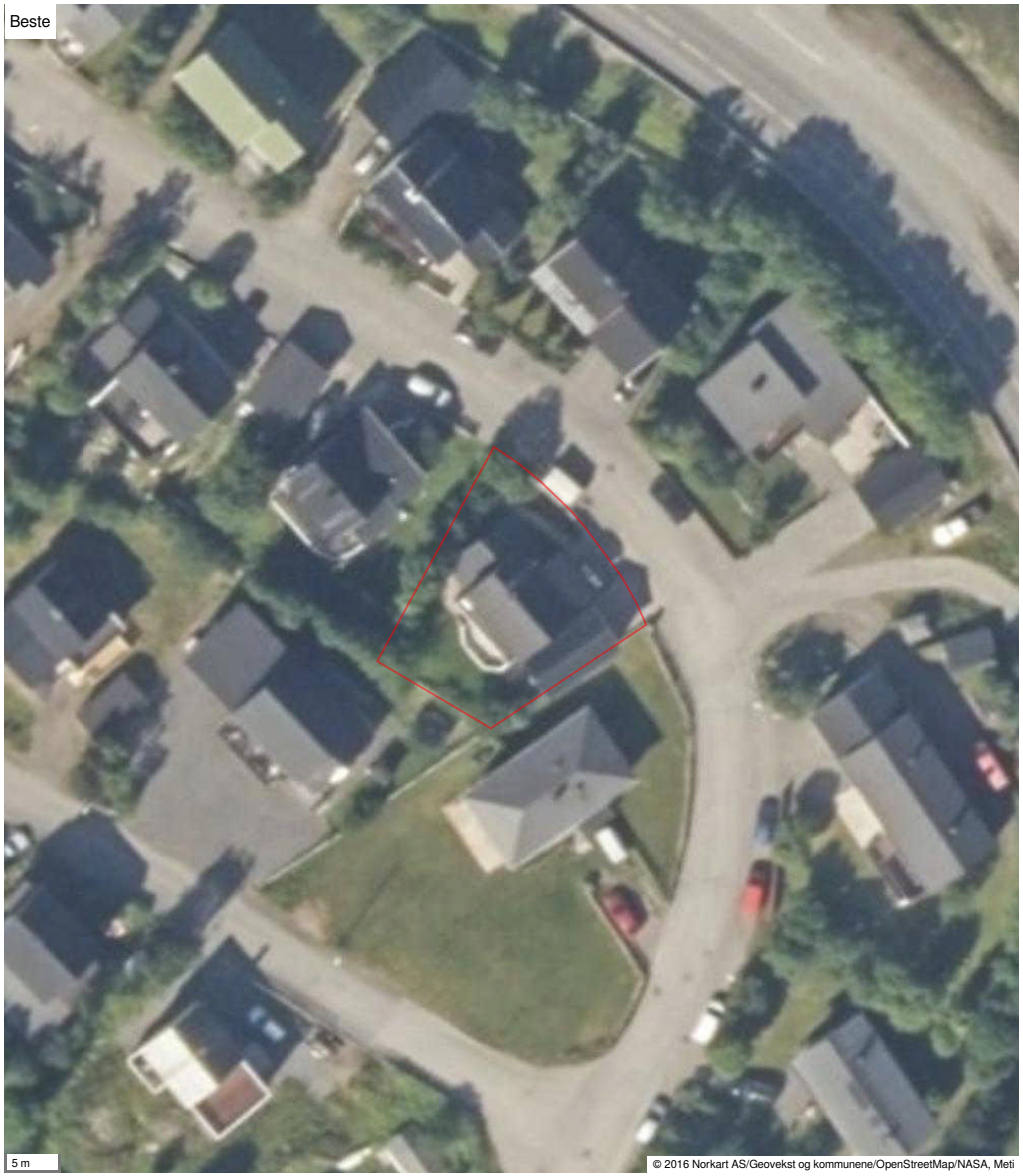
UTM-35



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: 18.02.2026

Ortofotorapport for eiendom 5603 - 17/16//



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.









2016



2016



2012



2008



2004



1976



1970



1946



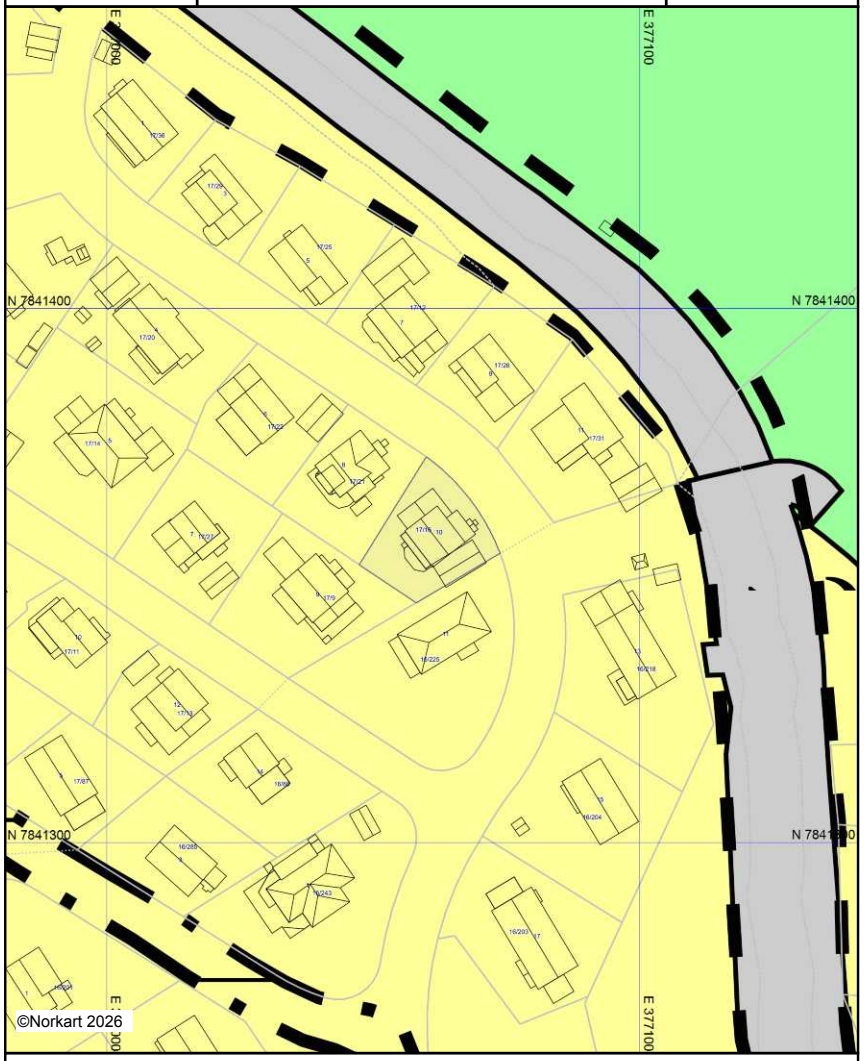
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/16
Adresse: Mellomveien 10
Utskriftsdato: 18.02.2026
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
Uteoppholdsareal - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Detaljeringgrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Abc Påskrift områdenavn

enova

Energiattest



Adresse	**Mellomveien 10, 9610 RYPEFJORD**
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266997**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11680755**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **122,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **255,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **359,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 837 kWh**



Mellomveien 10, 9610 RYPEFJORD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Mellomveien 10, 9610 RYPEFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

MELLOMVEIEN 10

Nabolaget Rypefjord nord - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kubakken Linje 30, 33, 100, 130, 140	1 min 0.1 km
Hammerfest lufthavn	10 min
Alta lufthavn	1 t 47 min

SKOLER

Fjordtun skole (1-10 kl.) 241 elever, 20 klasser	20 min 1.8 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	9 min 5.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Extra Storsvingen	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

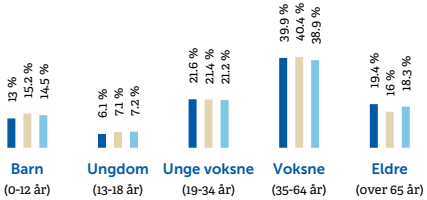
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rypefjord nord	788	385
Rypefjord	1 782	868
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rypefjord barnehage (0-5 år) 28 barn	20 min 1.7 km
Fjordadalen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	4 min 2 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 77 barn	7 min 3.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rypefjord Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km
Rema 1000 Storsvingen	14 min

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. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

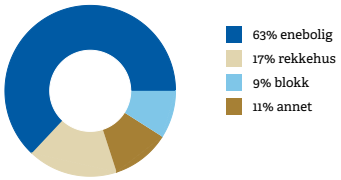
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Breidablikk stadion, krøllgress Aktivitetshall, fotball	**21 min** 1.8 km	
Breilia skole Aktivitetshall	**7 min** 3.7 km	
Gym1 Hammerfest	**6 min**	
Feel24 Hammerfest	**7 min**	

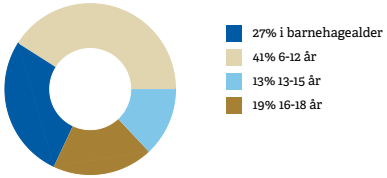
BOLIGMASSE



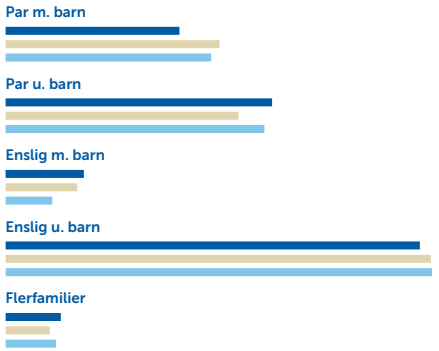
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**6 min**
Apotek 1 Hammerfest	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



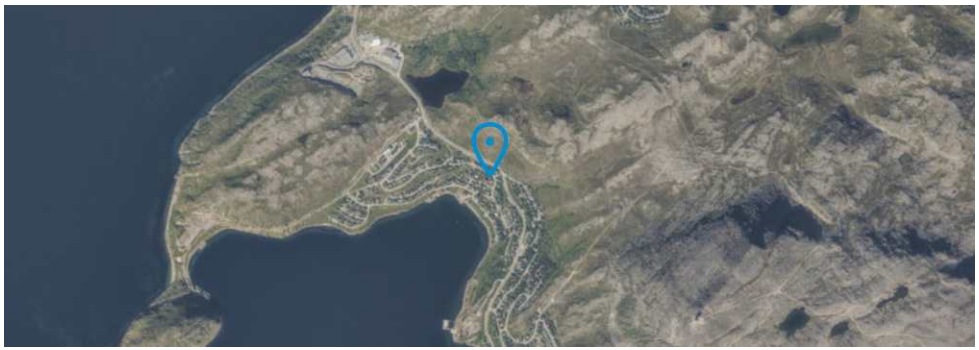
FAMILIESAMMENSETNING

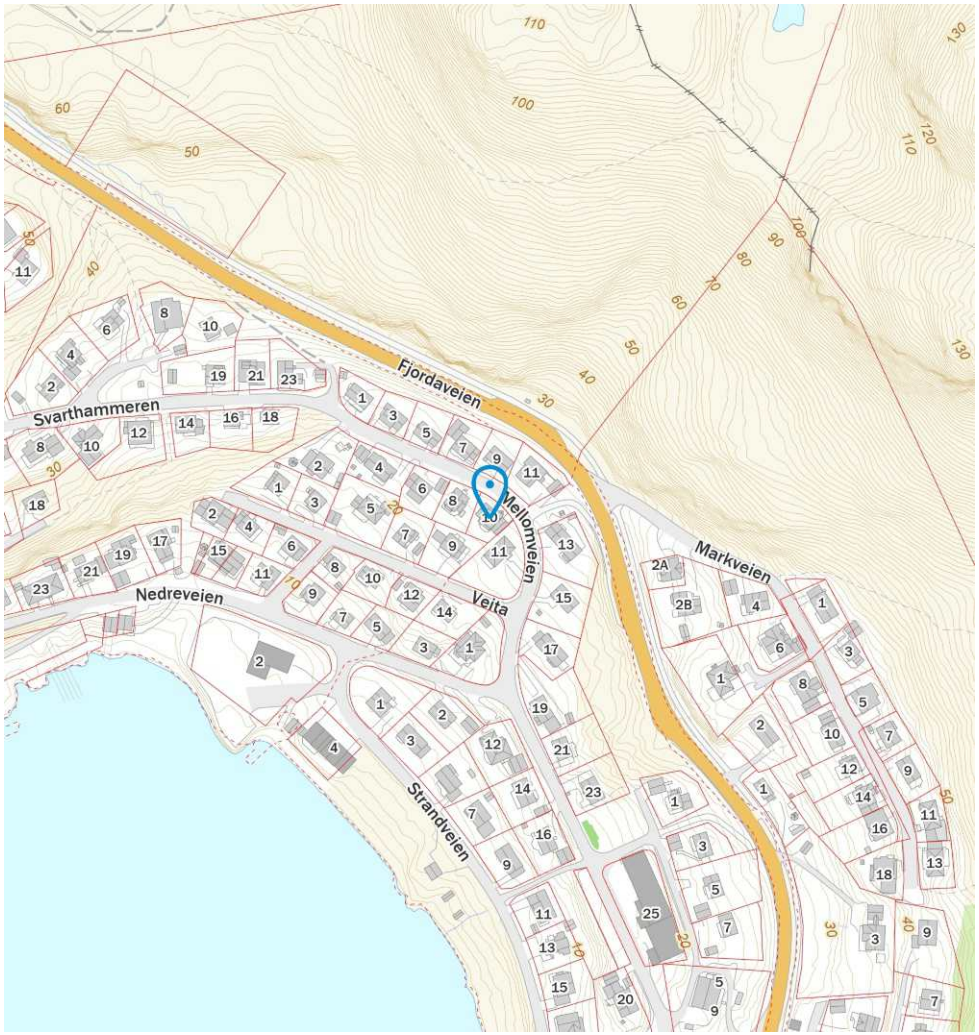


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**26%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





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

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: 4260024 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Mellomveien 10, 9610 Rypefjord.
Gnr. 17, Bnr. 16, 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: 4260024
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.03.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no