

Velkommen til

Tyvenlia 155, 9610 Rypefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tyvenlia 155
9610 Rypefjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 800 000,-
Omkostninger	kr	146 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 946 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2007
BRA/BRA-i	246 / 206 m²
Soverom	3

Energimerke D

Velkommen til Tyvenlia 155 - en romslig familiebolig med fin beliggenhet i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Rypefjord. Her får du nærhet til barne- og ungdomsskole, barnehage, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området har lekeplass, fotballbane, idrettshall og mye mer. Eiendommen ligger også nær Breidablikk, samt flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Boligen ble oppført i ca 2007 og fremstår med normalt pen standard ut fra byggeåret. På hovedplanet finner du en trivelig stue med vedovn og godt lysinnslipp, spisestue, et pent kjøkken med god skap- og benkeplass, flislagt bad og tre soverom av god størrelse. I kjeller er det etablert en utleiedel med sovealkove og eget bad som er delvis godkjent til varig opphold.

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!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

+47 905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tyvenlia 155, 9610 Rypefjord

Registerbetegnelse
Gnr. 16, Bnr. 477, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 800 000,-
Omkostninger	kr	146 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 946 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 960 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 145 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 146 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 21 447,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feste, 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: 206 m²
BRA - e: 34 m²
BRA - b: 6 m²
BRA totalt: 246 m²
TBA: 46 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
3
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 og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 524 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Delvis opparbeidet og delvis naturtomt. Impregnerte terrasseplatter ved hovedinngang og på baksiden. Betong heler og markterrasse i front, samt singelavrettet og betongheller på gangvei. Asfaltert areal mellom gate og garasje.

Skrående naturlig terreng. Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur som er pusset utvendig. Forstøtningsmurer er av betongstein. Dreneringen er fra 2007.

Grunneier: Hammerfest kommune
Festekontrakt inngått: 23.10.06
Utløpsdato: Ingen
Festeavgift: kr 729 per år (inngår i kommunale gebyrer)

Hammerfest kommune har ikke funnet dokumentasjon på regulering av festeavgift, i dagens eller i historiske arkiver. Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år og reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen. Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne. Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Byggeår
2007 ifølge kommunen. Garasje oppført omtrent samme år ifølge selger og tegninger.

Innhold
1. etasje
BRA-i 107 m²: Trapperom, stue, kjøkken, bad og 3 soverom.

Kjeller
BRA-i 46 m²: Gang, trapperom, kontor og vaskerom.
BRA-b 6 m²: Innglasset balkong.

Leilighet kjeller
BRA-i 53 m²: Stue/kjøkken, bad og 1 soverom/alkove.

I tillegg garasje på 34 kvm BRA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Utleiedel er ominnredet ved at disponibelt areal er ombygd til en sovealkove (søknadspliktig).
- I kjeller er tidligere bod ominnredet til vaskerom (søknadspliktig) og tidligere soverom og vindfang er tatt i bruk som hall (ikke

søknadspliktig).
- Vinterhage fremgår ikke av tegningene (søknadspliktig).
- Garasje: fasadeendring i form av dører og vinduer (søknadspliktig).

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og omvendt, samt fasadeendringer, er søknadspliktige tiltak. Nevnte endringer er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut fra byggeåret.

Moderniseringer:
2017: Bygd vinterhage.
2020: Installasjon av induksjonstopp og komfyrvakt. Nytt Roth anlegg.
2021: Montert elbillader.
2022: Gressplen anlagt stedvis.
2025: Service på rørarbeid hele huset. Ny inngangsdør. Utbedringer av utettheter langs møne, samt mindre utskiftinger på kaldloft.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Veggene har fliser, taket har himlingsplater og gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

Bad kjeller:
Veggene har fliser, taket er malt og gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Veggene har fliser, taket er malt og gulvet er flislagt med vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Anlegg for vannbåren gulvvarme og varmtvannsbereder for forbruksvann. Sentralenhet for sentralstøvsuger. Mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har tretrapp med eiketrinn. De innvendige dørene er formpressede fabrikkmalte dørblad med malte karmer.
Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstank:
Boligen har flere varmtvannstanker.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer. Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

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

TG2 – Utvendig:
- Nedløp og beslag: Dårlig sammensatt takrennenedløp.
- Takkonstruksjon/loft: Stedvis en del feil spikring av undertak, fukt og soppvekster rundt spikrer.
- Vinduer: Omramming rundt vinduer står stedvis ned mot beslag under vindu med fare for kapillær opptrekk av fukt. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger/terrasser: Skjevheter i rekkverk samt slark. Oppkanten til døren er for liten.
- Andre utvendige forhold: Vinterhage er ikke tett. Stedvis eldre vinduer med vedlikeholdsbehov.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Stedvis overflateavflassing.
- Andre tomteforhold: Stedvis overflateavflassing på gjerde.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Knirk i gulv. Stedvis glipper i parkettskjøter. Stedvis bom under fliser i gang samt sprekker i fuger. Fuktmerker i tak mot yttervegg.
- Etasjeskille: Målt skjevheter i bjelkelag.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Trapper: Skjevheter i trapperepos.
- Dører: Stedvis skader i terskler og karmer.

- Bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist skader på innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Bad kjeller: Hull i flis og membran bak innredning. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tapet film på laminatbenkeplate. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Vaskerom: Mindre merker i tak. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken: Knirk i gulv. Fuktsvellinger i benkeplate. Fuktskader i skrog under kjøleskap. Utglidning av skrog under kjøleskap.
- Kjøkken kjeller: Løse plastfliser. Skader på fronter. Dårlige fuger. Riss i vask.
- Vannledninger: Fargeforskjeller på vannkurser. Mulig årsak kan være jordingsfeil eller kondens i skap.
- Ventilasjon: Halvparten av normal levetid er passert.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank.
- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg.
- Elektrisk anlegg: Da det registreres fargeforskjeller på vannfordelingskolbe og årsak kan mulig være jordingsfeil bør anlegget sjekkes av elektriker.

TG3 – Utvendig:
- Balkonger/terrasser: Det er ikke montert rekkverk.
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Lekkasje under vasken på badet i 2. etasje. Det har vært en lekkasje under vasken. Denne er utbedret av Rørlegger Berntsen. Baderomsinnredningen har en skade og bør byttes. Tetta lekkasjen. Jeg har hatt Berntsen til å gå over hele huset, inkludert service på vannbåren varmeanlegget.

Pkt. 4: Ved kraftig vind/regn/snø så det kommet inn fuktighet på møne. Dette har resultert i noe skade på raftet på stua og det ene soverommet. Dette er utbedret av Byggpartner i februar 2025. Da vi kjøpte boligen i 2013 så var det poengtert at det var fuktmerker på loftet over badet. Men, dette var utbedret. Jeg har hatt flere fagpersoner til å se på dette, men det har vært uklart om hva feilen har vært. Det viste seg at luftinga til kloakken ikke var koblet til. Den er nå koblet til og det er isolert rundt kloakkrøret. Det er isolert ekstra over badet. Spottene på badet er skiftet til LED. Byggpartner har gjort jobben. Vegard Samuelsen er brukt som elektriker.

Pkt. 5: Malt huset og muren. Dette har jeg gjort selv. Garasjen er også malt.

Pkt. 7: Bygget innvendig hems og isolert denne i 2016. Skifta port. Ole Salomonsen har lagt epoxygulv.

Pkt. 17: Ikke feil, men jeg har valgt å fornye ROTH systemet underveis. Så alle termostatene og styringsenheten er byttet. Dette arbeidet gjorde Jonassen AS.
Pkt. 20: Satt inn ildsteder.

Pkt. 23: Installerte alt til utleieleiligheten i 2013. Installerte elbillader i 2024. Nytt anlegg i garasjen i 2016. Byttet ut propananlegg med induksjon i 2020.

Pkt. 30: Deler av 1. etasje benyttes i dag til utleie. Utleiedelen består av en sovealkove, bad, og kjøkken/stue og har egen inngang. Det er en lyd- og brannisolerende dør mellom hoveddelen og uteleidelen.

Pkt. 37: Jeg har registrert at det er kommet sprekk i murpussen inne i garasjen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Selvbærende takstoler i tre, undertak av Brettex, 250mm isolasjon mot himling av takstolplater med papir. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp av stål.

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

Vinduer:
Vinduer med isolèrglass og tre karmer i hvit fabrikkmalt utførelse. Hovedsakelig vinduer fra byggeår

Dører:
Bygningen har to malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass.

Balkonger/terrasser:
Verandaplatt fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer på baksiden av huset. Veranda med utgang fra stue fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk med liggende kledning. Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer.

Garasje:
Dobbelgarasje isolert, oppført med betongavrettet puss på grunn. Yttervegger oppført med i betong, samt bindingsverk over mur. Utvendig kledning med liggende trepanel. Yttertak med salttaksform og ståltekking. Elektrisk anlegg med åpent fordelingsnett. Leddet garasjeport i stål med portåpner. 2-lags vinduer og malt ytterdør. Merknader: Tørkesprekker i tak. Setning/sprekker i grunnmuren.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Rypefjord i Hammerfest kommune, og har nærhet til barne- og ungdomsskole, barnehage, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området har lekeplass, fotballbane, idrettshall m.m. Eiendommen ligger også nær Breidablikk, samt flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

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
Boligen har ferdigattest datert 29.05.08. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av dobbelgarasje datert 12.09.06 + 60 cm takoverbygg. Oppføring av frittstående bygg under 50 kvm BRA (etter 1. juli 2015) som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Megler bemerker at det er foretatt fasadeendringer på garasjen som ikke er omsøkt og godkjent.

Oppvarming
Anlegg for vannbåren gulvvarme i de aller fleste rom inkl. egen kurs for varme i garasjegulv. I tillegg vedfyring 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. Det er etablert en utleiedel i kjelleretasje. Ifølge tegningene er det foretatt en ominnredning der opprinnelig disponibelt areal i utleiedelen er ombygd til sovealkove. Øvrige rom fremstår godkjent til varig opphold. Utleiedel i boligen fremstår dermed som ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til frittlliggende småhusbebyggelse i eldre reguleringsplan for Tyvenlia med plan-ID 20000003, datert 03.04.00. Ifølge kommunedelplan med plan-ID 20130002 skal denne reguleringsplanen fortsatt gjelde.

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 857 684,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 430 734,-.

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
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 eindommen. 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
Anders Bjørke-Olssen og Cathrine Leistad

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 4795
Dato: 31.10.2006
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 65 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).

Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (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.

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 24-03-2025 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 24.03.25
Selgers egenerklæring, datert 09.03.25
Energiattest, datert 27.03.25
Bygningstegninger, datert 23.06.06
Ferdigattest, datert 29.05.08
Festekontrakt, datert 23.10.06
Matrikkelrapport, datert 04.03.25
Målebrev, datert 12.01.06
Grunnkart, datert 04.03.25
Oversiktskart, datert 04.03.25
Reguleringsplan, datert 04.03.25
Reguleringsbestemmelser, datert 19.05.06
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
Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 905 11 486
Epost: egil.haugen@em1nn.no

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





























Plantegning



2. ETASJE



1. ETASJE

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.

Notater

Tilstandsrapport

Enebolig
Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
HAMMERFEST kommune
gnr. 16, bnr. 477

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21852-1177 **Referansenummer:** NG6702

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

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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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.

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.
Fin og romslig bolig. Tegninger er fremlagt med disse stemmer ikke med dagens faktisk bruk.
De aller fleste bygningsdeler er dokumentert og fra byggeår.
Ingen større avvik registret anna en tegn til fuktskader på kaldloft. Dette er utbedret i følge eier men bygningsdel bør holdes under observasjon.
Innvendig overflater hovedsakelig fra byggeår, det registreres en del knirk i gulv samt mindre horisontal avvik i gulv.
Våtrom fra byggeår med kort gjenlevende funksjonstid igjen på tettesjikt.
Oppsummert en bra bolig med halvparten av normal levetid nærmere seg på de fleste bygningsdeler og det må påregnes mindre utskiftninger stedvis.
For øvrig henvises det til rapporten som helhet.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Selvbærende takstoler i tre, undertak av Brettex, 250mm isolasjon mot himling av
takstolplater med papir.
Vinduer med isolèrglass og tre karmer i hvit fabrikkmalt utførelse.
Hovedsakelig vinduer fra byggeår
Bygningen har 2 malt hoved ytterdør og malt balkongdør i tre med glass
Veranda platt fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer på baksiden av huset
Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer

Vinterhage under veranda

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet har parkett. 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 7.
Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt
med tanke på fukt/kondensskader.
Boligen har tretrapp med eiktrinn
Rekkverk i tre.
De innvendige dørene er formpressede fabrikkmalte dørblad med malte kramer.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 12.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 1 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Tilnærmet flate gulv og dårlig fall til sluk

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Anlegg for vannbåren gulvvarme og
varmtvannsbereder for forbruksvann. Sentralenhet for sentralstøvsuger
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Flatt gulv
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN Gå til side

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,oppvaskmaskin,komfyr og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Anlegg for vannbåren gulvvarme i de aller fleste
rom inkl. egen kurs for varme i garasje gulv.
Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2007.
Bygningen har betonggrunnmur som er pusset utvendig
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Skrående naturlig terreng
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Hagegjerde

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger og ferdig attest er fremlagt av eier. Det er avvik i tegninger i forhold til faktisk bruk av boligen. Utleiedel er ikke bygge søkt og godkjent og det er gjort fasadeendringer i form av bygging av vinterhage.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

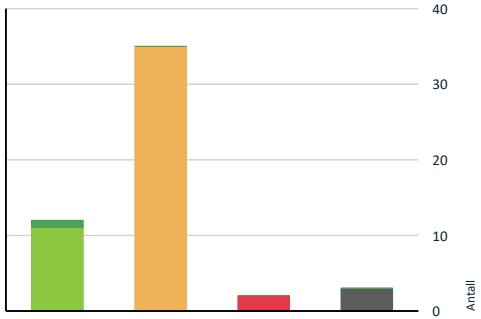
Garasje

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

Tegninger og ferdig attest er fremlagt av eier. Det er avvik i tegninger i forhold til fasadeendringer i form av dører og vinduer.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

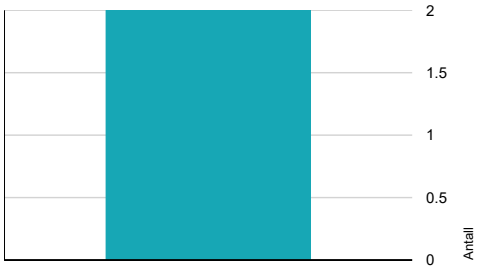
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vinterforhold da enkelt utvendig bygningsdeler er dekket av snø, det gjelder særlig tak og verandaer.
Det taes forbehold at det ikke registreres skader under snø som ikke var synlig på befaringen.
Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig vil ikke bli anført som egne
punkter på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig for enhver ved egen befaring vil
ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten.
Skjulte konstruksjoner er ikke kjent, og ved befaring er det ikke fremlagt dokumenter som
beskriver disse forhold. Beskrivelse av skulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessige
byggeskikk fra byggetiden, dette kan inneholde avvik og forbehold tas derfor. Før rapporten tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant.
Dersom rapporten 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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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.

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Det er avvik:

Dårlig sammensatt takrenne nedløp

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Stedvis en del feil spikring av undertak, fukt og sopp vekster rundt spikrer

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Omramming rundt vinduer står stedvis ned mot beslag under vindu med fare for kapillær opptrekk av fukt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side
Konstruksjonene har skjevheter.
Oppkanten til døren er for liten.

Skjevheter i rekkverk samt slark

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Det er avvik:

Konstruksjon er ikke tetthet
Stedvis eldre vinduer med vedlikeholds behov

Innvendig > Overflater Gå til side
Det er avvik:

Knirk i gulv
Stedvis glipper i parkett skjøter
Stedvis bom under fliser i gang samt sprekker i fuger
Fuktmerker i tak mot yttervegg(Det ble ikke målt fukt under befaringen)

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.

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det er avvik:

Skjevheter i trappe repos

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er avvik:

Stedvis skader i terskler og karmer.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Det er avvik:

Farge forskjeller på vann kurser. Mulig årsak kan være jordings feil eller kodens i skap (Nærmer undersøkelser anbefales)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er avvik:

Halvparten av normal levetid er passert

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eier har nylig hadde service på anlegget

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Sikringsskap med automatsikringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er avvik:

Stedvis overflate avflassing

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side
Det er avvik:

Stedvis overflate avflassing

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er avvik:

Knirk i gulv
Fuktsvellinger i benkeplate
Fuktskader i skrog under kjøleskap
Utglidning av skrog under kjøleskap

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er avvik:

Mindre merker t tak

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er avvik:

Løse plast fliser
Skader på fronter
Dårlige fuger
Riss i vask

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er avvik:

Hull i flis og membran bak innredning

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

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 påvist skader på innredning.

Tapet film på laminatbenekplate

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er i henhold til eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Byggpartner as. Utbedringer av utettheter langs møne samt mindre utskiftinger på kaldloft
2025	Modernisering	Ny inngangsdør(Byggpartner)
2025	Modernisering	Service på rør arbeide hele huset(Se vedlegg) (Comfort Berntsen as)
2022	Modernisering	Gressplen anlagt stedvis
2021	Modernisering	Elbillader (Elektrikeren)
2020	Modernisering	Nytt Roth anlegg. (Comfort Berntsen as)
2020	Modernisering	Installasjon av induksjons topp og komfyrvakt (Blix as)
2017		Vinterhage (Byggpartner as)

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dårlig sammensatt takrenne nedløp

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Takrenner må festes skikkelig



Dårlig sammensatt takrenne nedløp

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selvbærende takstoler i tre, undertak av Brettex, 250mm isolasjon mot himling av takstolplater med papir.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Stedvis en del feil spikring av undertak, fukt og sopp vekster rundt spikrer

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Bygningsdel bør holdes under observasjon og utbedringer stedvis kan ikke utelukkes



Fukt merke og sopp vekst over badet, i følge eier er forholdet utbedret



Fukt merker i undertak ved grad renner



Stedvis en del feil spikring av undertak, fukt og sopp vekster rundt spikrer

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolèrglass og tre karmer i hvit fabrikkmalt utførelse. Hovedsakelig vinduer fra byggeår

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Omramming rundt vinduer står stedvis ned mot beslag under vindu med fare for kapillær opptrekk av fukt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Omramming rundt vinduer står stedvis ned mot beslag under vindu med fare for kapillær opptrekk av fukt.



Antydning til innvendig kondensering på enkelte glass

TG 1 Dører

Bygningen har 2 malt hoved ytterdør og malt balkongdør i tre med glass



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda platt fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer på baksiden av huset

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda med utgang fra stue fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Oppkanten til døren er for liten.

Skjevheter i rekkverk samt slark

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Rekkverk bør festes bedre



Skjevheter i rekkverk samt slark

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vinterhage under veranda

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjon er ikke tetthet
Stedvis eldre vinduer med vedlikeholds behov

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedret må påregnes



Vindusglass uten beslag og vinduer med overflate avflassing

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knirk i gulv
Stedvis glipper i parkett skjøter
Stedvis bom under fliser i gang samt sprekker i fuger
Fuktmerker i tak mot yttervegg(Det ble ikke målt fukt under befaringen)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stuetak bør holdes under observasjon og
utbedringer stedvis må påregnes

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport



Stedvis glipper i parkett skjøter



Stedvis bom under fliser i gang samt sprekker i fuger



Tegn til fukt etter tidligere fuktskade

TG 2 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.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

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

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

Tilstandsrapport



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

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. 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 7.
Det bemerkes at utforede vegger under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt
med tanke på fukt/kondensskader.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med eiktrinn
Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjevheter i trappe repos

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjevheter bør rettes opp og trapp festes bedre.



Skjevheter i trappe repros

TG 2 Innvendige dører

De innvendige dørene er formpressede fabrikkmalte dørblad med malte kramer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis skader i terskler og karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Utbedringer/utskiftninger må vurderes

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 12.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.



Avvik i flise fuger

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 1 nedfelte servanter, toalett og dusjkabinett.

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJELLER > VASKEROM

Generell

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

KJELLER > VASKEROM

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre merker t tak

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hakk og merker må pusses og overflatebehandles



Mindre merker i tak

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Tilnærmet flate gulv og dårlig fall til sluk

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

Tilstandsrapport



Udokumentert membran sjikt i gulv

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Anlegg for vannbåren gulvvarme og varmtvannsbereder for forbruksvann. Sentralenhet for sentralstøvsuger

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hull i flis og membran bak innredning

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hull må tettes



Hull i flis og membran

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Flatt gulv

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• 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.

Tilstandsrapport



Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Udokumentert membran sjikt i gulv

KJELLER > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

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

Tapet film på laminatbenekplate

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Fukt svellinger

KJELLER > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

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.

KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knirk i gulv
Fuktsvellinger i benkeplate
Fuktskader i skrog under kjøleskap
Utglidning av skrog under kjøleskap

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

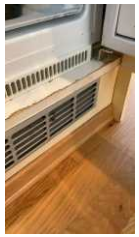
Utbedringer i forhold til merknader må påregnes



Fuktsvellinger i benkeplate



Skader på fronter



Fuktskader i skrog under kjøleskap

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løse plast fliser
Skader på fronter
Dårlige fuger
Riss i vask

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes i forhold til merknader



Løse plast fliser



Skader på fronter



Dårlige fuger



Riss i vask

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Farge forskjeller på vann kurser. Mulig årsak kan være jordings feil eller kodens i skap (Nærmer undersøkelser anbefales)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Farge forskjeller på vann kurser. Mulig årsak kan være jordings feil eller kodens i skap (Nærmer undersøkelser anbefales)



Farge forskjeller på rør kurser

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av normal levetid er passert

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget fungere men det kan ikke utelukkes feil inne kort tid på motorenhet

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har flere varmt vannstanker

Årstall: 2007 **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.

TG 2 Vannbåren varme

Anlegg for vannbåren gulvvarme i de aller fleste
rom inkl. egen kurs for varme i garasje gulv.

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

Eier har nylig hadde service på anlegget

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

TG 2 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.

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

Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   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

El bil lader

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 Da det registreres farge forskjeller på vann fordelings kolbe og årsak kan mulig være jordings feil bør anlegges sjekkes av elektriker.

Generell kommentar

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2007.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur som er pusset utvendig

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis overflate avflassing

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedring av overflate må påregnes

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

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

TG IU Terrengforhold

Skrående naturlig terreng

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG 2 Andre tomteforhold

Hagegjerde

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis overflate avflassing

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflate utbedringer må påregnes

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

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

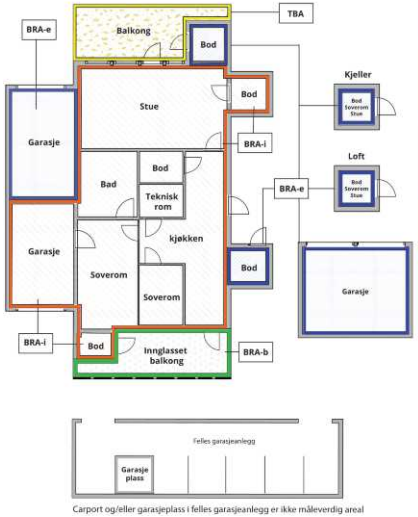
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	107			107	30
Kjeller	46		6	52	9
Kjeller	53			53	7
SUM	**206**		**6**		**46**
SUM BRA	**212**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom		
Kjeller	Gang, Trapperom, Vaskerom, Kontor		
Kjeller	Stue/kjøkken, Soverom, Bad		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger og ferdig attest er fremlagt av eier. Det er avvik i tegninger i forhold til faktisk bruk av boligen. Utleiedel er ikke bygge søkt og godkjent og det er gjort fasadeendringer i form av bygging av vinterhage.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Da det registreres at det er lytt mellom etasjer må det påregnes at det ikke er brann og lyd skille mellom enhetene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se moderniseringer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift da boligen ikke har godkjent utleie.
Vinduer fra soverom i underetasjen har ikke godkjent rømmings vinduer.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger og ferdig attest er fremlagt av eier. Det er avvik i tegninger i forhold til fasadeendringer i form av dører og vinduer.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	11
Garasje	0	34

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	ANDERS BJØRKE-OLSSEN	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	16	477		0	524.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tyvenlia 155

Hjemmelshaver
Bjørke-Olssen Anders, Leistad Cathrine,
Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Rypefjord i Hammerfest kommune, og har nærhet til barne- og ungdomsskole, barnehage, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området har lekeplass, fotballbane, idrettshall m.m. Eiendommen ligger også nær Breidablikk, samt flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

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

Kommuneplanens arealdel 2015-2026. (vedtatt 13.10.2016).

Om tomten

Festet tomt på 524 m²
Delvis opparbeidet og delvis naturtomt.
Impregnert terrasseplatter ved hovedinngang og på baksiden. Betong heler og markterrasse i front, samt singelavrettet og betongheler på gangvei.
Asfaltert areal mellom gate og garasje.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok er ikke lagt fram ved befaring. Det tas forbehold om at grunnboken ikke inneholder servitutt som kan ha betydning for eiendommen prissetting.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 600 000	2013

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2008

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.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Dobbel garasje isolert.
Garasje oppført med betong avrettet puss på grunn. Yttervegger oppført med i betong, samt bindingsverk over mur. Utvendig kledning med liggende trepanel. Yttertak med Salttaksform og ståltekking
Elektrisk anlegg med åpent fordelingsnett

Leddet garasjeport i stål med port åpner. 2 lags vinduer og malt ytterdør.

Merknader
Tørke sprekker i tak
Setning sprekker i grunnmuren

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	16.03.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.03.2025	Kun hus tegninger er sjekket.	Gjennomgått		Nei
Rør sjekk	21.03.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	

Tyvenlia 155 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 477
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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

Dokumentasjon: Bilde dokumentasjon

Firmainformasjon

Navn
RØRLEGGER BERNTSEN AS

Organisasjonsnummer
960515978

Email
trond.arild@berntsenvvs.no

Telefon
784 14 295

Adresse
Strandgata 17

Postnr.
9600

Poststed
HAMMERFEST

Land
NORGE

Kundeinformasjon

Kundenr.
57

Navn
Bjørke-Olssen, Anders

Email
andersbo788@hotmail.com

Telefon
93204852

Adresse
Tyvenlia 155

Postnr.
9610

Poststed
RYPEFJORD

Land
Norge

Prosjektinformasjon

Prosjektnr.
3717

Startdato
23.01.2025

Sluttdato

Navn
Serviceordre 33344

Beskrivelse
Serviceordre 33344 - roth anlegg

Anleggsinformasjon

Anleggsnavn
Anlegg 00142

Beskrivelse
Anders Bjørke-Olssen

Adresse
Tyvenlia 155

Postnr.
9610

Poststed
RYPEFJORD

Kommunenavn

Kommunenr
5406

Gårdsnr
16

Bruksnr
477

Festenr
0

Seksjonsnr
0

Dokumentasjon

Utarbeidet. Dato/Sign.	Godkj. Dato/Sign.	Gyldig fra. Dato/Sign.
16.03.2021 | Michael Voigt-Hansen		

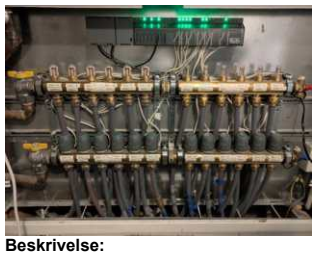
Dokumentasjon med bilder, før inn beskrivelse i notat med tekst.

sjekk av varme anlegg og vann og avløpsrør i bad og kjøkkenbenk.

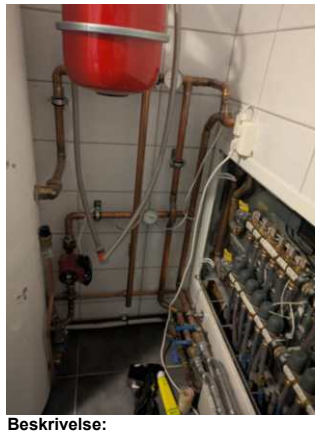
varme anlegg:
utført service på varmeanlegg.
- sjekk av alle retur ventiler for treghet, alt ok.
- sjekk av alle termostater at de kommuniserer med hovedenheten i fordelerskapet, alt ok.
- ingen varme til yttergang, spylt gjennom alle kurs, noe magnetitt i kursene nede i 1.etg og utleiedel. fått varme til yttergang, alt ok.
-flushet gjennom vvb, alt ok
- sjekket begge sirkulasjonspumper, alt ok
- service på ekspansjonskar 2 stk. pumpet inn ny lufttrykk på 1,2 bar, alt ok.
- noe høy trykk i anlegget, 2,5 bar når jeg kom dit. justert ned trykket til 1 bar, alt ok.
- lekkasje fra luftekopp, byttet ut denne, alt ok.

bad
liten lekkasje fra vannlås etter funksjonstest, byttet ut pakning. alt annet ok.

kjøkkenbenk.
funksjonstestet kum og avløpsrør, ingen tegn til lekkasje. alt ok



Beskrivelse:
Lagt til: 17.02.2025 10:35:36



Beskrivelse:
Lagt til: 17.02.2025 10:35:34



Beskrivelse:
Lagt til: 17.02.2025 10:35:38

Signatur rørlegger

Dato og tidspunkt

17.02.2025 00:00

Signatur



Signert av: Hans Petter Johansen **Dato:**17.02.2025

Utarbeidet. Dato/Sign.	Godkj. Dato/Sign.	Gyldig fra. Dato/Sign.
16.03.2021 | Michael Voigt-Hansen		





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

Cathrine Leistad

ANDERS BJØRKE-OLSSEN

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tyvenlia 155
9610 Rypefjord

5603-16/477/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Lekkasje under vasken på badet i 2. etasje. Det har vært en lekkasje under vasken. Denne er utbedret av Rørlegger Berntsen. Baderomsinnredningen har en skade og bør byttes. Men, lekkasjen er utbedret.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørlegger Berntsen

Beskrivelse av arbeidet: Tetta lekkasjen. Jeg har hatt Berntsen til å gå over hele huset, inkludert service på vannbåren varme anlegget.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Ved kraftig vind/regn/snø så det kommet inn fuktighet på møne. Dette har resultert i noe skade på raftet på stua og det ene soverommet. Dette er utbedret av Byggpartner i februar 2025.

Da vi kjøpte boligen i 2013 så var det poengtert at det var fuktmerker på loftet over badet. Men, dette var utbedret. Jeg har hatt flere fagpersoner til å se på dette, men det har vært uklart om hva feilen har vært.
Det viste seg at luftinga til kloakken ikke var koblet til. Den er nå koblet til og det er isolert rundt kloakkrøret. Det er isolert ekstra over badet. Spottene på badet er skiftet til LED. Byggpartner har gjort jobben. Vegard Samuelsen er brukt som elektriker.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Byggpartner AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet på møne. Det vil ligge med en ekstra beskrivelse av dette arbeidet.

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: Malt huset og muren. Dette har jeg gjort selv. Garasjen er også malt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Marius polsk snekker. Jobber med å finne firmanavn.

Beskrivelse av arbeidet: Bygget innvendig hems og isolert denne. Skifta port. Ole Salomonsen har lagt epoxygulv.

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?

• **Ja**

Ikke annet enn det jeg har nevnt tidligere, over badet på loftet. Dette skal være utbedret av Byggpartner AS.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Byggpartner AS

   Beskrivelse av arbeidet: Sett over isolering. Isolert ekstra.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Ikke feil, men jeg har valgt å fornye ROTH systemet underveis. Så alle termostatene og styringsenheten er byttet. Dette arbeidet gjorde Jonassen AS.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Jonassen

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet sentral og alle termostatene.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

   Firmanavn: Oddvar Fjelle

   Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ildsteder.

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?:** 2013
   Firmanavn: BLIX
   Beskrivelse av arbeidet: Installerte alt til utleieleiligheten.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Vegard Samuelsenq
   Beskrivelse av arbeidet: Installerte ELbil-lader
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Gagama AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt anlegg i garasjen.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: BLIX
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut propananlegg med induksjon.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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 den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Deler av 1- etasje benyttes i dag til utleie. Utleiedelen består av en sovealkove, bad, og kjøkken/stue og har egen inngang. Det er en lyd- og brannisolerende dør mellom hoveddelen og uteleidelen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller 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 øke 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?

• **Ja**

Jeg har registrert at det er kommet sprekk i murpussen inne i garasjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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. 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 feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

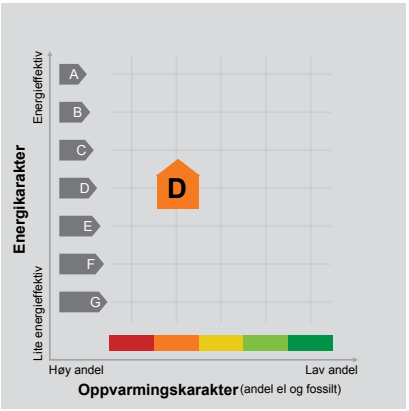
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Tyvenlia 155
Postnummer	9610
Sted	RYPEFJORD
Kommunenavn	Hammerfest
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	477
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23929112
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98209
Dato	27.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	212
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

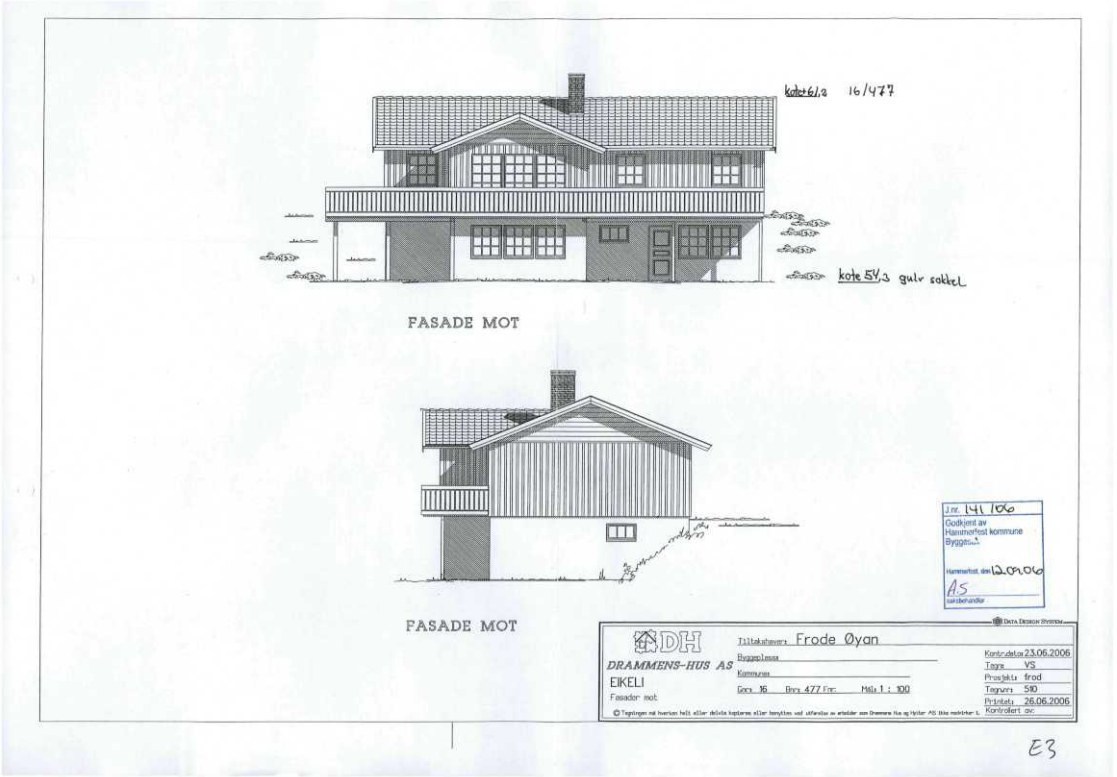
Tiltak 19: Montering tetningslister

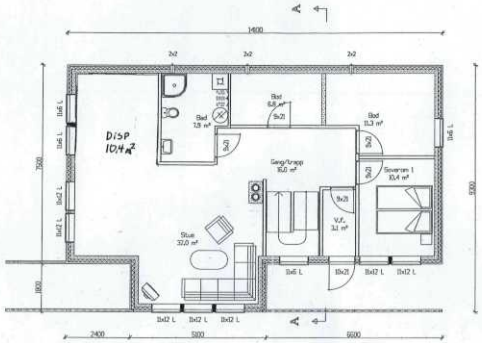
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.





Jnr. 141 106
Godkjent av
Hammerfest kommune
Byggesk.
Hammerfest, den 20.09.06
AS
saksbehandler

BYA 135,2 m2
BRA 101,2 m2

DH
DRAMMENS-HUS AS
EIKELI
Plan underetasje

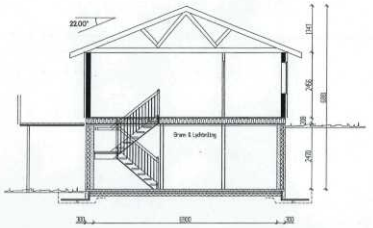
Tiltakshaver: Frode Øyan
Byggeplass:
Kommune:
Gnr. 16 Bnr. 477 Frir: Mål: 1 : 100

Kontr.dato: 23.06.2006
Tegn: VS
Prosjekt: frod
Tegnenr: 500
Printdato: 26.06.2006
Kontrollert av:

E1



PLAN 1. ETASJE



SNITT A-A

Jnr. 141 106
Godkjent av
Hammerfest kommune
Byggesk.
Hammerfest, den 20.09.06
AS
saksbehandler

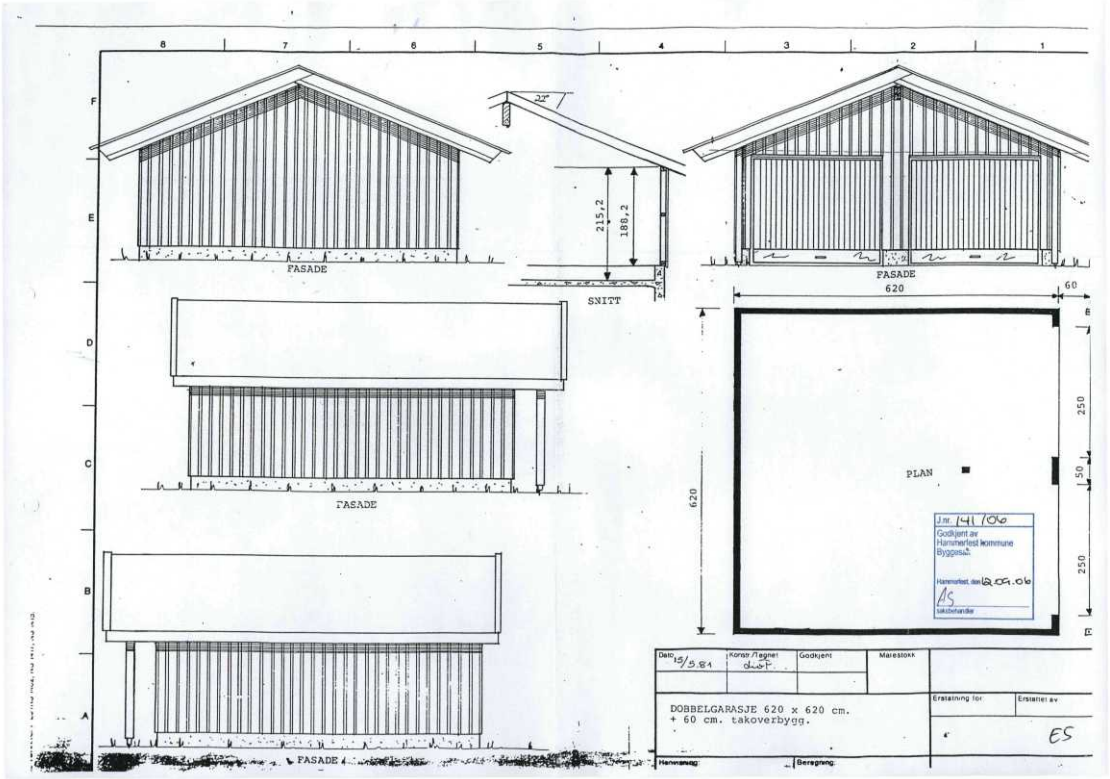
BRA 108 m2

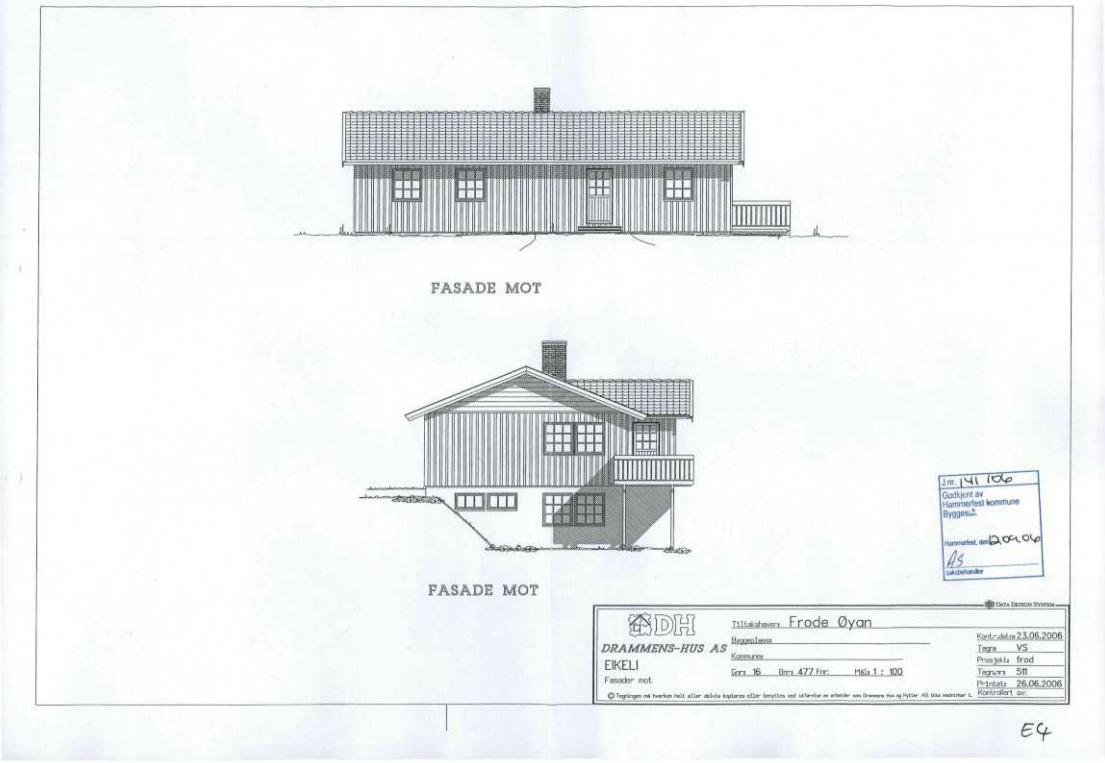
DH
DRAMMENS-HUS AS
EIKELI
Plan 1. etasje og snitt A-A

Tiltakshaver: Frode Øyan
Byggeplass:
Kommune:
Gnr. 16 Bnr. 477 Frir: Mål: 1 : 100

Kontr.dato: 23.06.2006
Tegn: VS
Prosjekt: frod
Tegnenr: 501
Printdato: 26.06.2006
Kontrollert av:

E2


FASADE
SNITT
FASADE
FASADE
PLAN
620
620
60
250
50
250
215,2
180,2
22°
DOBBELGARASJE 620 x 620 cm.
+ 60 cm. takoverbygg.
Dato 13/5.81
Konstr./Tegnet dwP
Godkjent
Målestokk
Erstatning for:
Erstattet av:
ES
Hennsnag:
Beregning:
Jnr. 141/06
Godkjent av Hammerfest kommune Byggesak
Hammerfest, dato 20.09.06
AS
saksbehandler


FASADE MOT
FASADE MOT
Jnr. 141/06
Godkjent av Hammerfest kommune Byggesak
Hammerfest, dato 20.09.06
AS
saksbehandler
DH
DRAMMENS-HUS AS
EIKELI
Fasader mot
Tiltakshaver: Frode Øyan
Byggested
Kommune
Gnr. 16 Bnr. 477 Fnr. Målt 1 : 100
Kontr.dato 23.06.2006
Tegnr. VS
Prosjekt frod
Tegnvm SR
Prntdato 26.06.2006
Kontrollert av:
E4

HAMMERFEST KOMMUNE

Byggseneteret Finnmark As
Postboks 393
9615 Hammerfest

Vår ref	Deres ref:	Saksbehandler	Dato
2008/2034/2/16/477		Arne Sannvik 78 40 25 55	29.05.2008

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

Byggested:	Tyvenlia 155	Gnr/Bnr:	16/477
Tiltakshaver:	Frode og Siv M Øyan	Adresse:	Breidablikk 11, 9610 Rypefjord
Ansvarlig søker:	Byggsenteret Finnmark	Adresse:	Postboks 393, 9615 Finnmark
Tiltakets art:	Oppføring av enebolig	Bruksareal:	209

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt byggesaksavdelingen i Hammerfest Kommune.

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2008/2034.

Med vennlig hilsen
HAMMERFEST KOMMUNE

Bjarne Hammervoll
Bygningssjef

Arne Sannvik
Byggesaksbehandler

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Postboks 1224 K		78402000	4910 07 00416
9616 Hammerfest		Telefaks	Org.nr
E-post: postmottak@hammerfest.kommune.no	www.hammerfest.no	78402517	964830533

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HAMMERFEST
POSTBOKS 34
9615 HAMMERFEST

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Tor Egil Johansen - 4250002
Vår referanse: 3691612/25871533
Bestilling: C3 2025-03-05 (4) 49

Dato
05.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4795	83	31.10.2006	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5603 HAMMERFEST	16	477	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til

TINGLYST
31 OKT. 2006
HAMMERFEST TINGRETT
DAGBOKNR. 4795

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Undfestenr
2004	Hammerfest	16	477		

Beskaffenhet
[ ] 1 Bebygd 1) [x] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

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

3. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
[redacted]		1/2 1/2

4. Festeavgift pr år

Kr 729,00

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften 3)

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

[ ] Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet
[ ] Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst 4)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester.

Tomteverdien er anslått til kr 52400,00 og er inkludert i kjøpesummen

Doknr 4795 Tinglyst 31.10.2006 Emb.083
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med (sett X)	[ ] Kartforretning/målebrev	Datert	
	[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka
Innløsningsrett (sett X)	[x] Festeren har rett til å innløse tomten etter 30 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	[ ] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses)			

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

9. Underskrifter

Sted	Dato
Hammerfest	23.10.2006

Bortfesters underskrift: Sissel N
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Hammerfest kommune / Sissel Nilsen / Sekretær

HAMMERFEST KOMMUNE Teknisk sektor

Sted	Dato
Hammerfest	23.10.2006

Festers underskrift: Frode Øyan / Siv Mansika Øyan
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Siv Elisabeth Mansika Øyan / Frode - Gunnar Øyan

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	524.4
Etablert dato	01.06.2006	Historisk oppgitt areal	524,7
Oppdatert dato	20.12.2023	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	16/477
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/477
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	01.06.2006	031/114		16/9 (-524,7), 16/477 (524,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7840212.46	377359.94	0	Ja	524.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			bsatt (B)
[redacted]			bsatt (B)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Tyvenlia 155

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9610 RYPEFJORD	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	504 Rypefjord 3	Tettsted	8571 Rypefjord
Valgkrets	12 Rypefjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23929112		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	29.05.2008
2	23929120		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	29.05.2008

1: Bygning 23929112: Enebolig (111), Ferdigattest 29.05.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	209
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	209
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.09.2006	18.12.2008
Igangsettingstillatelse	12.09.2006	18.12.2008
Ferdigattest	29.05.2008	18.12.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tyvenlia 155	H0101	16/477	209	6	2	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	108	0	108	0	0	0
U01	0	101	0	101	0	0	0

2: Bygning 23929120: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 29.05.2008

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	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.09.2006	18.12.2008
Igangsettingstillatelse	12.09.2006	18.12.2008

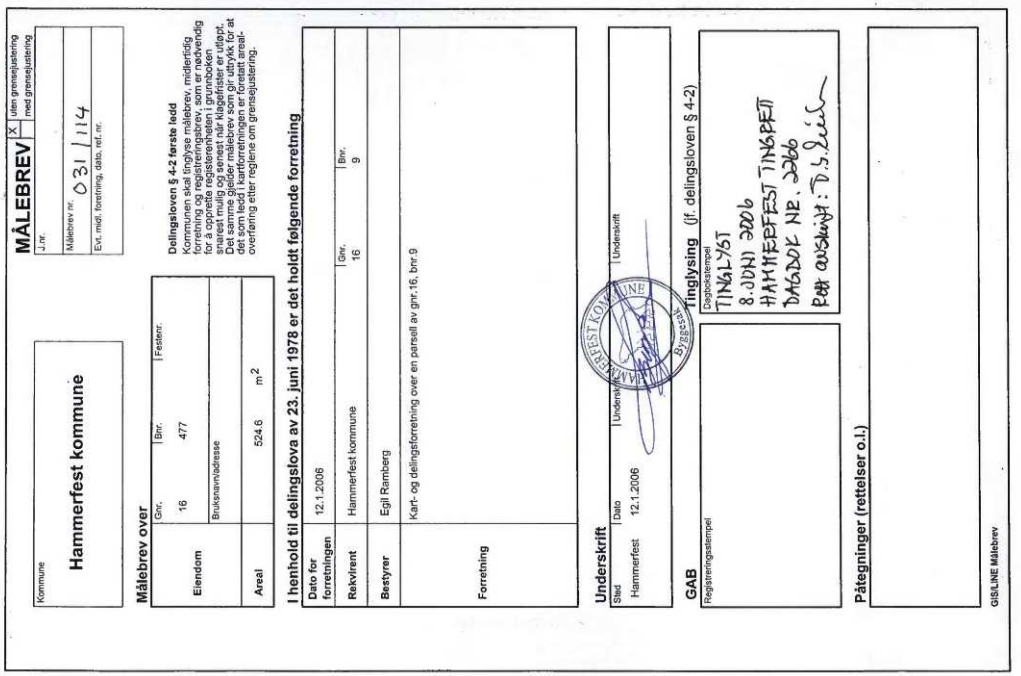
Ferdigattest	29.05.2008	18.12.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/477	-	-	-	-	-

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 | med grensejustering

J.nr.

Målebrev nr. 031/114

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

Kommune: Hammerfest kommune

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken som avsluttet matrikkelenhet. Vilkårene for dette er at det samsvarer med gjeldende matrikkelkart, det ikke er tvilsomt eller uklart hvilken del av eiendommen det som skal overføres, og at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

Målebrev over

Eiendom: Gnr. 16 | Bnr. 477 | Festenr.

Bruksenhetsadresse

Areal: 524.6 m2

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

Dato for forretningen	12.1.2006
Rekvirent	Hammerfest kommune — Gnr. 16 — Bnr. 9
Bestyrer	Egil Ramberg
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr.16, bnr.9

Underskrift

Sted: Hammerfest | Dato: 12.1.2006 | Underskrift | Underskrift

HAMMERFEST KOMMUNE Byggesak

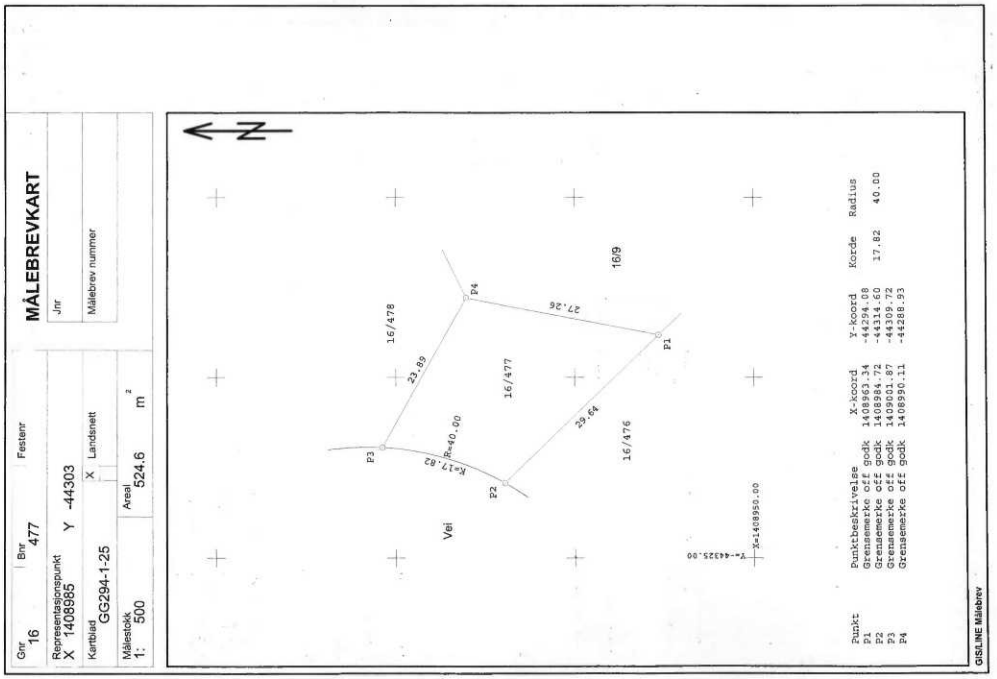
GAB — **Tinglysing** (jf. delingsloven § 4-2)

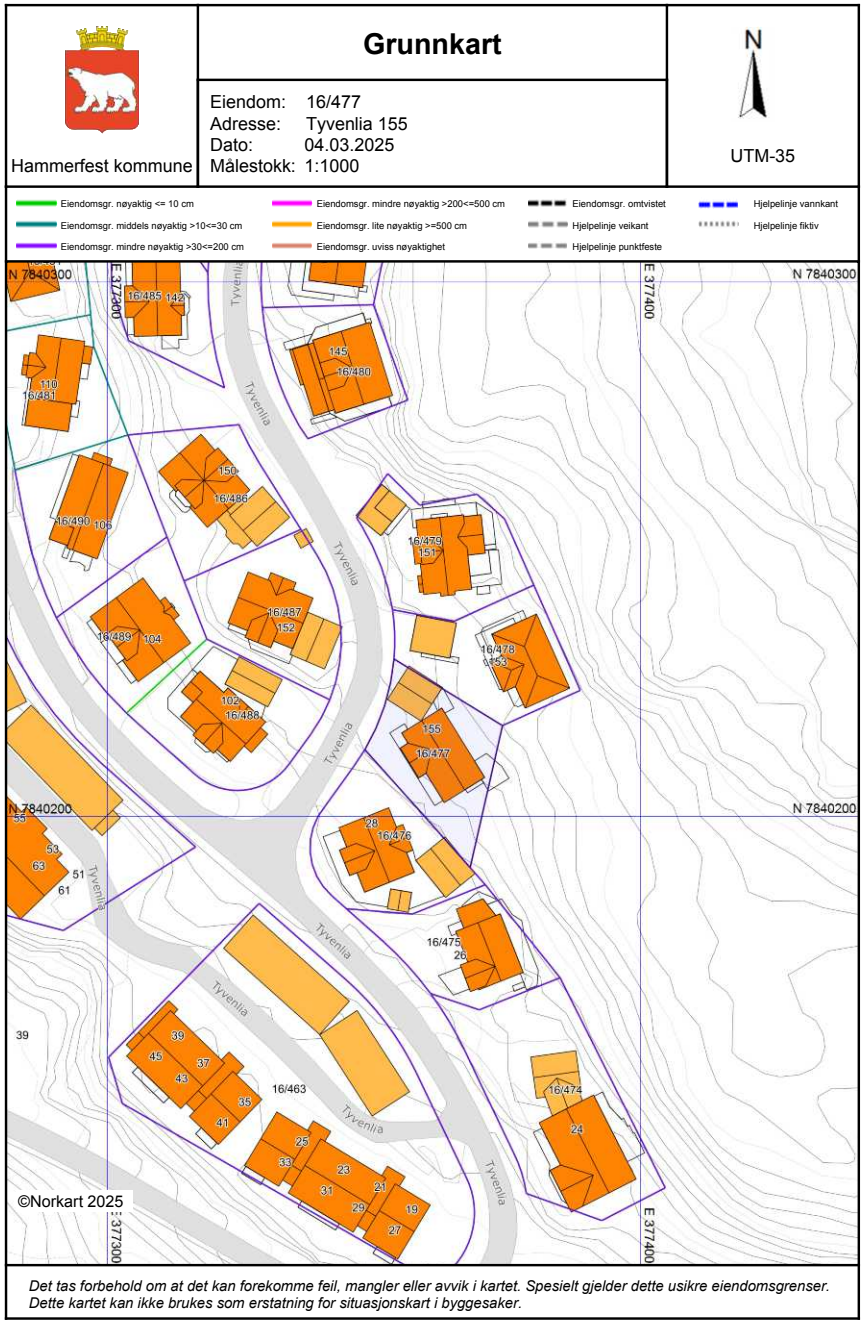
Registreringsstempel

Dagbokstempel: TINGLYST 8. JUNI 2006 HAMMERFEST TINGRETT DAGBOK NR. 3286 Pått avskrift: T. S. Lius

Påtegninger (rettelser o.l.)

GISLINE Målebrev

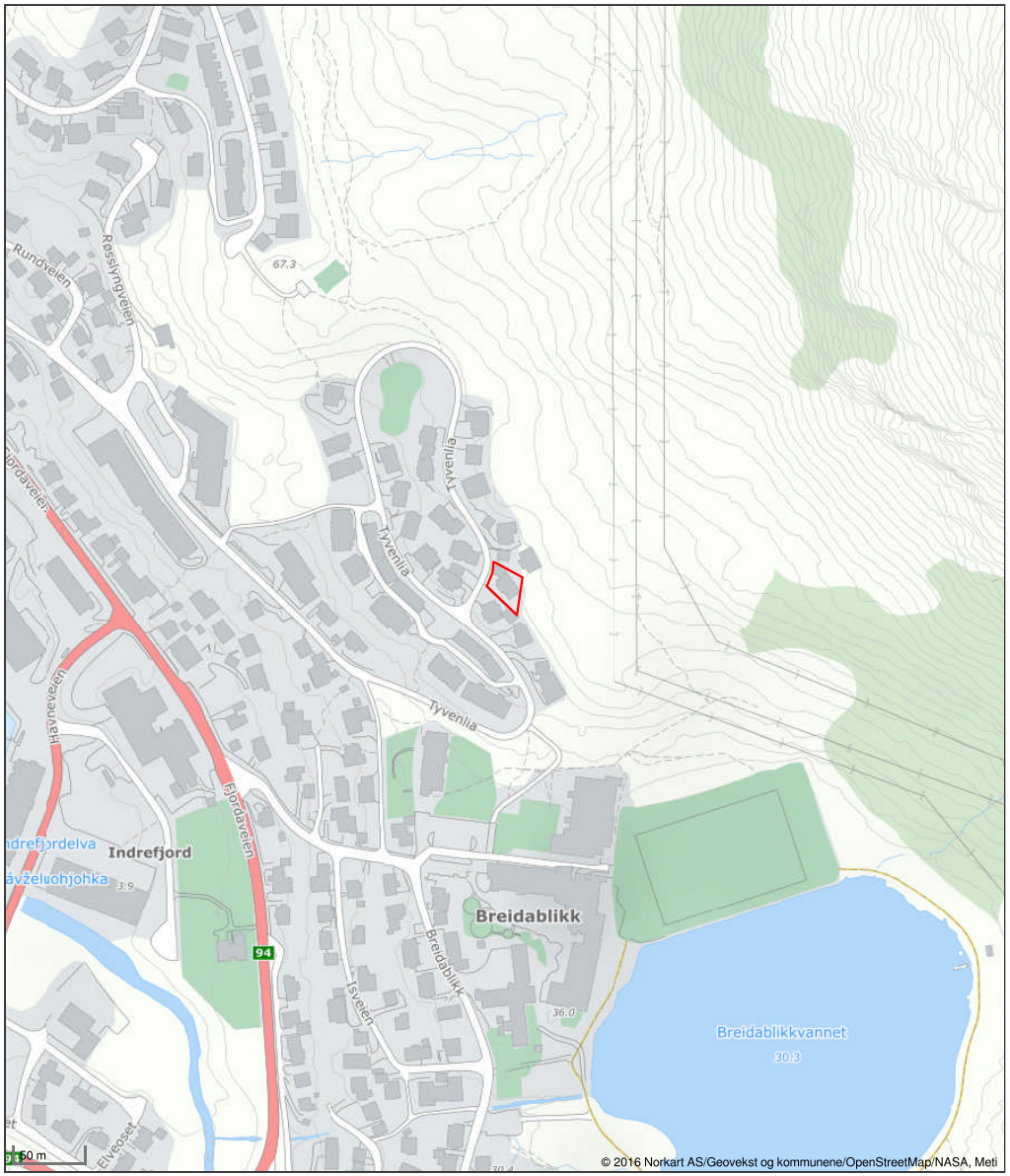




Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 04.03.2025

Oversiktskart for eiendom 5603 - 16/477//



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.

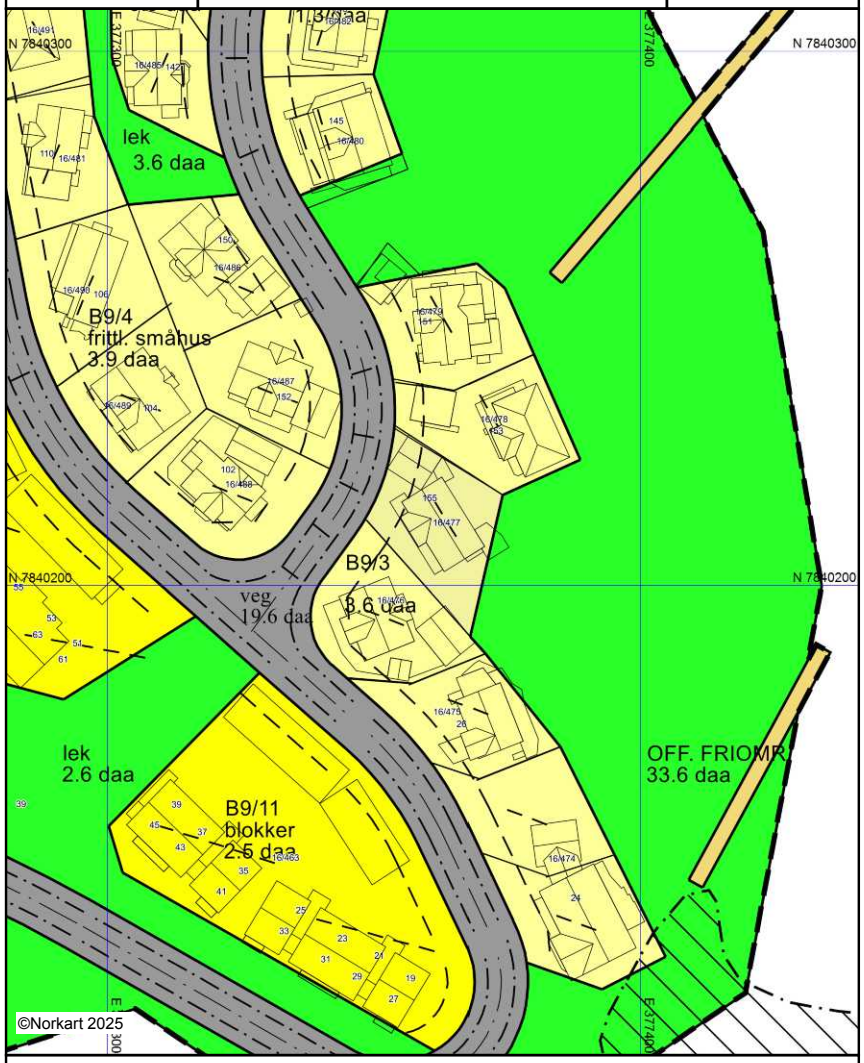
Reguleringsplankart

Hammerfest kommune

Eiendom: 16/477
Adresse: Tyvenlia 155
Utskriftsdato: 04.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Frittliggende småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Anlegg for lek
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Område med rasfare
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
område for særskilte anlegg
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Byggelinje
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR TYVENLIA
19.05.06.

Formål

Formål med reguleringsplan og de tilhørende bestemmelser er å

- legge til rette for boligbygging i Tyvenlia.
- sikre arealer for sykehjem og alderspensjonat med kollektiv
- skaffe det nye boligområdet samt eksisterende boliger en god veiforbindelse som bidrar til god trafikksikkerhet både for ny og eksisterende bebyggelse.
- Sikre at ny bebyggelse ikke kommer innenfor skredfarlig området.

§ 1. Generelt
Reguleringsbestemmelsene knytter seg til reguleringsplanen for Tyvenlia vedtatt 27.02.99.

Det regulerte området området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Reguleringsformål
Byggeområder: offentlig formål, boligområder
Trafikkområder: kjøreveg, gang- og sykkelvei.
Friområde: lekeområde, turvei
Fareområde: rasfareområde.
Spresialområde: snøskjermer for klimavern, snøtippeplasser for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.

3. Fellesbestemmelser
a) Ved søknad om rammetillatelse eller tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan som viser plassering av bebyggelsen på tomta, garasje og parkering på egen tomt samt opparbeidelse av uteområder. Kotehøyder på alle inngangsnivå skal oppgis.

b) Ny bebyggelse og hovedombygninger skal gis en utforming og utførelse som virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

c) Planutvalget kan nekte etablert virksomhet som etter dets skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for de omkringliggende. Dette gjelder også konstruksjoner og anlegg som vil medføre problemer med for eksempel snøbrøyting eller snøskjerming.

d) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Ubebygde arealer skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene.

e) Terreng og landskapsmessige inngrep skal godkjennes av planutvalget. Skjæringer og fyllinger gis en tiltalende form og behandling. Inngrep som bryter den naturlige terrengformen bør unngås. Overskuddsmasser skal deponeres på et av planutvalgets anviste steder.

f) Ved siden av disse bestemmelsene gjelder plan- og bygningsloven samt Hammerfest kommunes vedtekter.

b) Mindre vesentlig endringer fra reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av planutvalget innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

BESTEMMELSER FOR BYGGOMRÅDER

§ 4. Områder for offentlig bebyggelse

a) I områder skal det oppføres bygninger til bruk for sykehjem, aldershjem og bokollektiv for eldre med tilhørende utenomhusarealer og parkeringer.

b) Området O23/1 skal nyttes til sykehjem.
En utvidelse av sykehjemmet må tilpasses terrenget. Max høyde tak kote + 54,00.
Mindre takoppbygg i tillegg til dette kan tillates dersom de ikke blir sjenerende for bebyggelsen ovenfor.

c) Område O23/2 nyttes til aldershjem og bokollektiv for eldre.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer pluss eventuell sokkeletasje. Bygning skal ha saltak.

§ 5. Område for boligbygging.

Fellesbestemmelser.
For områdene B9/11 og B9/12 må det ved byggemelding påsees at bygning får en retning på tomta som er mest mulig 45 grader på hovedvindretning.

Område for frittliggende boliger:

a) I område for B9/1- B9/9 kan det oppføres frittliggende boliger i 1 $^{1}/_{2}$ etasje. Knehøyde målt i loftetasje ved yttervegg skal være max 70 cm. Takvinkel 25-40 grader. Boligene skal ha saltak eller valmet tak. Møneretningen skal vær i henhold til illustrasjonsplanen og skal være i flukt med veien og høydekurvene. Maks mønehøyde målt fra gulv sokkeletasje er 860 cm. Boligene skal ha sokkeletasje der terrenget etter planutvalgets skjønn ligger til rette for det. Det tillates bygd kjeller i 1 etasjes hus. Kotetall for gulv hovedetasje/sokkel er anvist på illustrasjonsplan.

b) Arker og karnapp kan i begrenset utstrekning tillates. Planutvalget må påse at ikke arker, karnapp og andre utbygg blir for dominerende i fasaden slik at de i en helhetlig vurdering virker skjemmende. Det tillates oppført ark på den ene siden av taket, med en bredde på inntil 1/3 av takets lengde. Karnapp tillates bygd med en dybde på inntil 100 cm og bredde på inntil 1/3 av husets lengde.

c) Boligene skal ha skjermet inngangsparti og uteplass mot syd eller vest.
All bebyggelse på tomta plasseres slik at det attraktive utearealet blir mest mulig nyttbart til rekreasjon og opphold.

d) Avstanden til nabogrense skal normalt være minimum 4 meter. Mot nord og østsiden av tomta, der det etter planutvalgets skjønn ikke er til sjenanse for naboer, kan hjørneboliger eller mindre utbygg oppføres inntil 2 meter fra nabogrense. Det forutsettes at byggeforskriftenes krav til brann overholdes. Der avstand til nabogrense er under 4 meter tillates ikke vindu mot nord og østsiden.

e) Bebyggelsens grunnflate inkludert garasje, må ikke overstige 40 % av eiendommens areal.

f) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan ligge inntil 2 m fra tomtegrensa mot vei.

g) I tillegg til bestemmelsene gitt over, skal illustrasjonsplan for området være veiledende i behandling av byggesaker på områdene B9/1- B9/8.

Områder for rekkehusbebyggelse:

a) For områdene B9/11 og B9/12 kan det oppføres boliger i 2 etasjer pluss sokkeletasje der terrenget ligger til rette for det. Bygningene skal ha saltak med takvinkel 25 – 35 grader.

b) Bestemmelser om garasje, biloppstillingsplass og utnyttelse gjelder som for de øvrige boligområdene.

c) I forbindelse med søknad om byggetillatelse innefor områdene, skal følgende elementer være tatt stilling til, og vist i søknaden:

- Intern veg og vegutløsning til det øvrige vegsystem.
- Plassering av nærlekeplasser i området.
- Bygningens plassering, etasjetall, høyde form og materialvalg.
- Biloppstillingsplasser og garasjer.
- Terrengbehandling med angivelse av forstøtningsmur.
- Evt. etablering av nettstasjon sentralt i området.

Område for omsorgsbolger:

a) For områdene B9/10 kan det oppføres boliger i 2 etasjer pluss sokkeletasje der terrenget ligger til rette for det.

b) De må avsettes tilstrekkelig med biloppstillingsplasser for ansatte, besøkende og eventuelt beboere.

c) I forbindelse med søknad om byggetillatelse innenfor området, skal det følgende elementer være tatt stilling til, og vist i søknaden:

- Intern veg og vegutløsning til det øvrige vegsystem.
- Bygningens plassering, etasjetall, høyde form og materialvalg.
- Biloppstillingsplasser og garasjer.
- Terrengbehandling med angivelse av forstøtningsmur.
- Evt. etablering av nettstasjon sentralt i området.

§ 6. Bestemmelser for friområder

Områder for lekeplasser, turveger, utsiktpunkt og anlegg for lek, idrett og sport.

a) Lekeplasser i området skal utbygges i takt med boligbyggingen i feltet.

b) I friområdene kan planutvalget tillate oppført mindre bygninger eller innretninger som har tilknytning til friområdenes bruk.

§ 7. Bestemmelser for fareområder

Gjelder områder hvor det er snøskredfarer.

a) Områdene kan ikke bebygges før det er foretatt nødvendige snøskred sikringer.

TYVENLIA 155

Nabolaget Rypefjord sør/Breidablikk - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Indrefjord Linje 30, 33, 100, 130, 140	7 min 0.5 km
Hammerfest lufthavn	12 min
Alta lufthavn	2 t 1 min

SKOLER

Fjordtun skole (1-10 kl.) 253 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	11 min 6.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

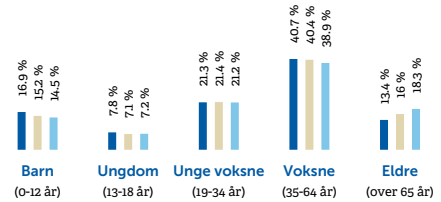
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Rypefjord barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 0.5 km
Fjordadalen Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	12 min 0.9 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	9 min 4.9 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rypefjord Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	20 min 1.5 km
Rema 1000 Storsvingen	5 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

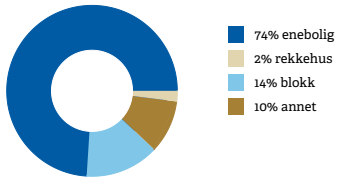
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

SPORT

Breidablikk stadion, krøllgress Aktivitetshall, fotball	8 min 0.6 km
Breilia skole Aktivitetshall	9 min 5.1 km
Gym1 Hammerfest	8 min
Feel24 Hammerfest (2024)	9 min

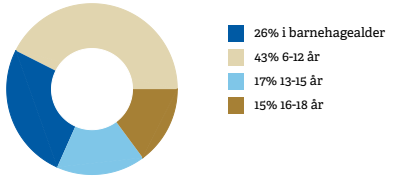
BOLIGMASSE



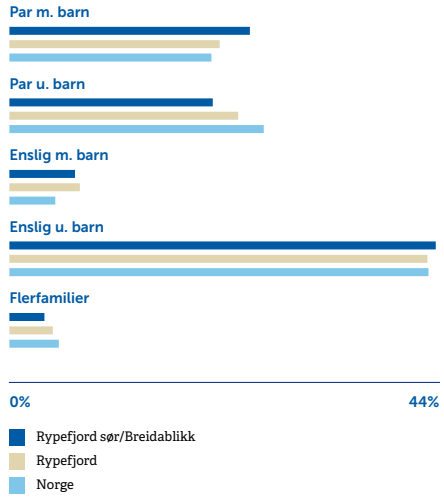
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	7 min
Apotek 1 Hammerfest	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



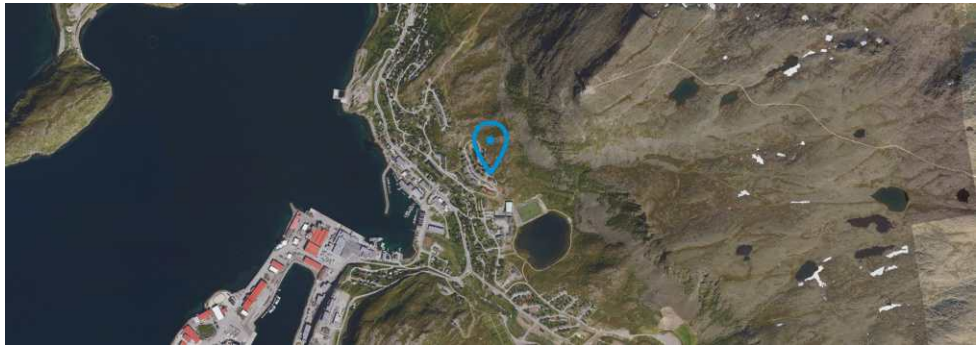
FAMILIESAMMENSETNING

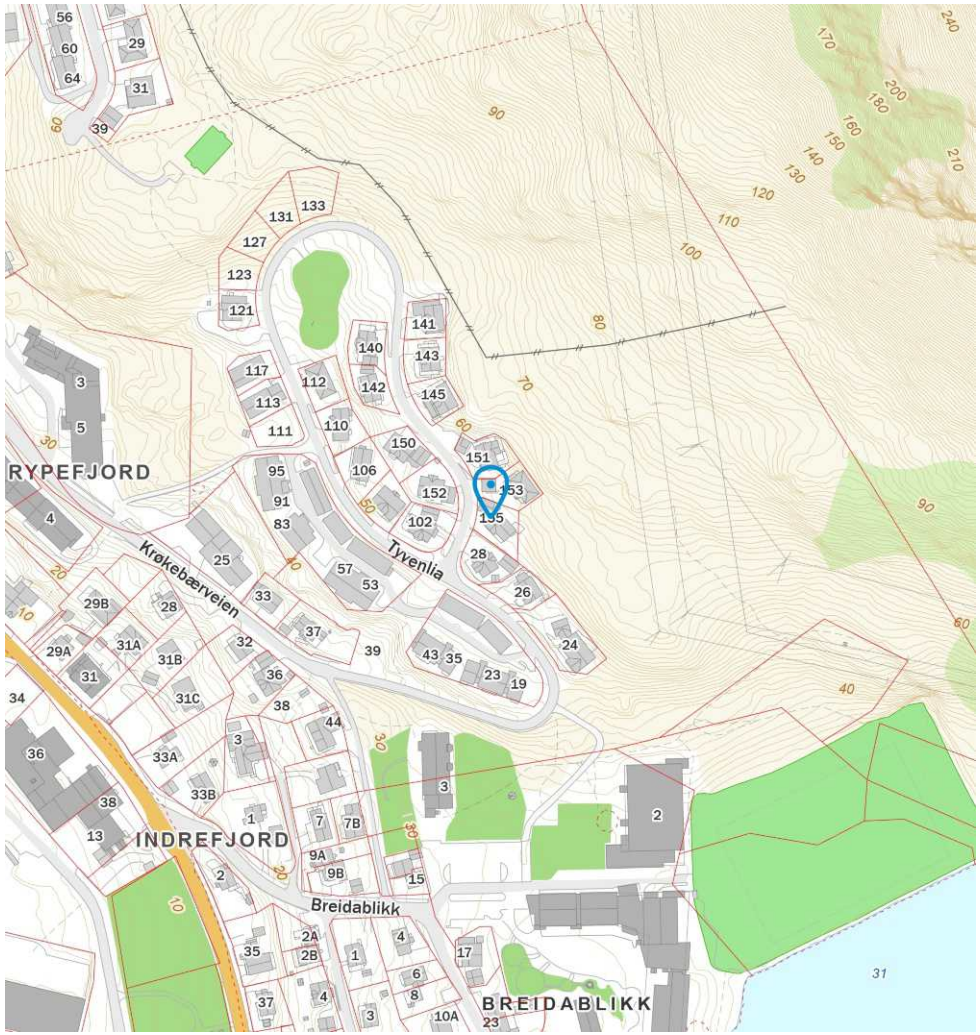


SIVILSTAND

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

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





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

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

Boligkjøperforsikring

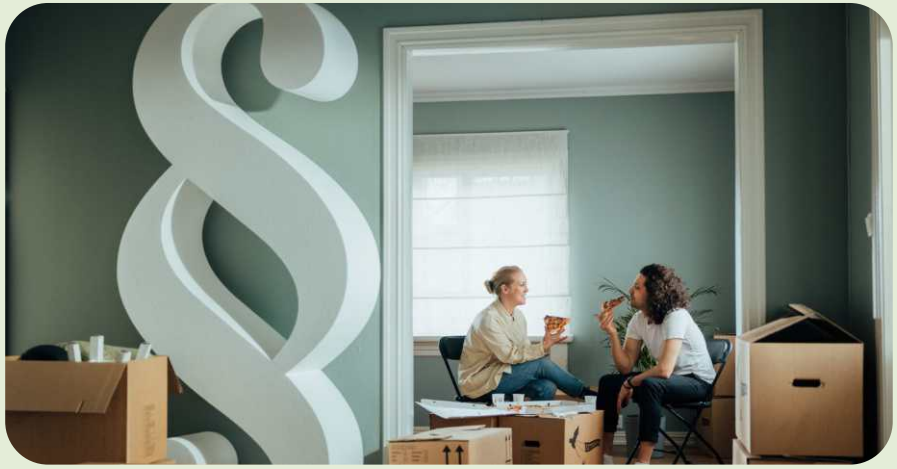
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

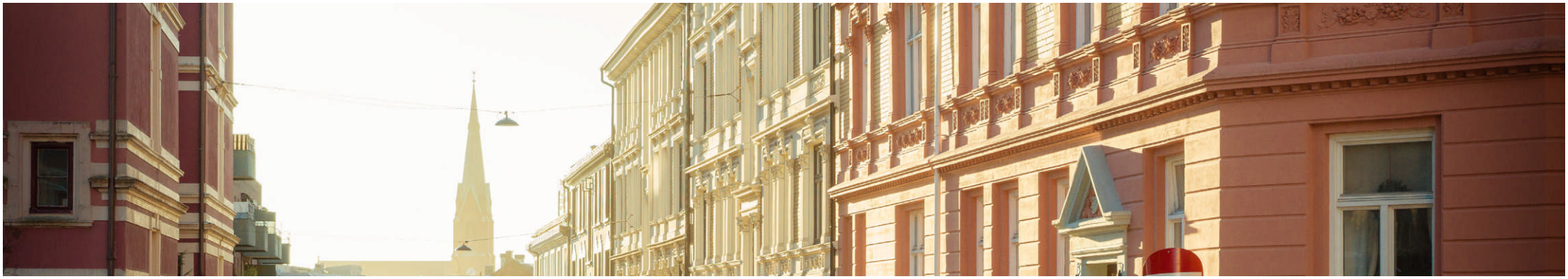
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4250002 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Tyvenlia 155, 9610 Rypefjord.
Gnr. 16, Bnr. 477, 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: 4250002
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.04.2025

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no