

Velkommen til

Fjordaveien 29 B, 9610 Rypefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fjordaveien 29 B
9610 Rypefjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 900 000,-
Omkostninger	kr	98 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1979
BRA/BRA-i	270 / 234 m²
Soverom	4

Energimerke 

Eiendomsmegler1 ønsker velkommen til Fjordaveien 29B - En innholdsrik og romslig enebolig. Boligen er tilbaketrukket fra hovedvei slik at den ligger skjermet til fra trafikkforstyrrelser. Egen garasje slik at bilen står tørrskodd året rundt.

Selve boligen inneholder blant annet to baderom, to stuer (en er ikke omsøkt), fire soverom, eget vaskerom, treningsrom/bodrom, en stor entre med garderobe og et flott delikat kjøkken. Delvis overbygget solrik balkong og et nydelig utsyn.

Skole, barnehage, Idrettshall, badeplass og busstopp i umiddelbar nærhet. Kort vei til butikk, friarealer og sjø.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fjordaveien 29 B, 9610 Rypefjord

Registerbetegnelse
Gnr. 16, Bnr. 293, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 900 000,-
Omkostninger	kr	98 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 015 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 97 500,-

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

Sum omkostninger kr 98 590,- 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 20 058,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 234 m²
BRA - e: 36 m²
BRA totalt: 270 m²
TBA: 40 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
4
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, samt biloppstillingsplass på vei foran garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 854 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er ukjent byggegrunn. Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Grunnmur oppført i plasstøpt betong. Forstøtningsmurer oppført i plasstøpt betong. Boligen ligger i skrående naturlig terreng. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Skrående tomt bestående av mindre grøntareal, samt støttemurer og trapper. På baksiden av tomten er det naturtomt. Delvis inngjerde tomt.

Det gjøres oppmerksom på at takutstikk mot sørøst overstiger tomtegrensa mot Fjordaveien 31A, samt at en mindre del av garasje er oppført på matrikkel 16/23. Det foreligger ikke tinglyste avtaler vedr. forholdene.

Byggeår
1979 for enebolig, tilbygget i 1983 og 1991, garasje fra 1991 ifølge kommunen. Ukjent oppføringsår for påbygg over opprinnelig garasje.

Innhold
1. etasje
BRA-i 100 m²: Entré, gang, trapperom, bad, badstue, vaskerom, 3 soverom, walk-in closet, 2 boder.
BRA-e 8 m²: Utvendig bod.

2. etasje
BRA-i 134 m²: Gang, trapperom, bad, soverom, kjøkken, stue, walk-in closet, disponibelt rom.

I tillegg medfølger garasje på 28 m².

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 1. etasje gjelder dette:
- Walk-in/garderoberom etablert i gjesterom (søknadspliktig).
- Trimrom etablert i bod (søknadspliktig).
- Vindfang åpnet opp mot hall.
- Garasje omgjort til stue og bod (søknadspliktig).

I 2. etasje gjelder dette:
- Bad utvidet i tilbygget del uten rombenevnelse (tiltaket kan være søknadspliktig, avhengig av hva tilbygget opprinnelig var søkt som. Lovlighet kan ikke verifiseres av megler).

For øvrig viser opprinnelige tegninger at takform er endret fra saltak til valmet tak. Terrasse med levegg er også utvidet.

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

Standard
Boligen fremstår med normal standard. Noe vedlikeholdt, med noe etterslep.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad, 1. etasje:
Overflater er oppført med malte veggplater på vegg, samt keramiske gulvfliser på gulv. Innredning med laminerte skrog og fronter. Utstyr er 1 servant, 1 toalett samt 1 dusjnisje.

Bad, 2. etasje:
Overflater er oppført med keramiske fliser på vegg og gulv. Innredning med laminerte skrog og fronter. Utstyr er 1 servant, 1 toalett, 1 dusjkabinett samt 1 badekar.

Vaskerom, 1. etasje:
Overflater er oppført med malte veggplater på vegg, samt keramiske gulvfliser på gulv. Utstyr er 1 utslagsvask i stål og 1 varmtvannstank.

Badstue, 1. etasje:
Badstue med badstueovn.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har malte plater, tapet og strie. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag samt gulvkonstruksjoner i 1. etasje er oppført med betongavrettet puss på grunn trolig uisolert samt uten fuktsperresjikt. Innvendig trapp av tre i malt utførelse og med rekkverk av tre samt herdet glass og metall. De innvendige dørene er formpressede fabrikkmalte dørblad med malte karmer.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Rom Under Terreng:
Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Krypkjeller:
Bygningen har ett mindre kryprom under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral:
Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Aldersmessig vurdering. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis påvist råteskader i kledningsbord, spesielt rundt vinduene.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige trapper: Synlig armering i trinn. Betongskader. Skjevheter. Stedvis er trappene kun begrenset undersøkt på grunn av snø- og isforhold, noe som har gjort fullstendig inspeksjon vanskelig.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Skadede heller samt synlig armering er observert. Det er også registrert betongskader.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt skader. Det er buler i gulv, samt sprekker i laminat- og parkettgulv. Stedvis mangler det listverk. Det er hakk, sprekker og merker på overflater. Det er bom under fliser i gang. Noen rom er ikke ferdigstilt. Eldre rom fra byggeåret har behov for oppgradering.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Innvendige trapper: Det mangler håndlist i trappen, og det er for store åpninger mellom trinnene. Dette medfører økt risiko for fall og

oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet. Stedvis er det eldre merker og skader som er malt over.
- Innvendige dører: Enkelte innvendige dører tar i karm. Det er skader på en innvendig dør.
- Bad, 2. etg: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble i tillegg registrert plast i veggen mot våtrommet.
- Kjøkken: Skade på kjøleskap. Tegn til mindre fuktsvelling på siden av skapet.
- Badstue: Det er registrert skade på veggventil. For øvrig fremstår badstuen med elde, redusert kvalitet og aldersrelatert slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmesentral: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er observert ufagmessig utførelse av undertaket. Det er registrert mindre skjevhet i takutsikk over veranda, samt flere forhold med ikke fagmessig utførelse av takkonstruksjonen. Det foreligger manglende dokumentasjon på ombygging. Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er oppbrukt. Det er åpninger rundt luftehatter, og undertaket er ikke tett.
- Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt- og råteskader. Noen glassruter er punktert eller sprukket. Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Det er avvik rundt innsettingsdetaljer. Ett vindu på stuen har sprekk i glasset. Det er registrert diverse malingsflass, samt at ett vindu på badet i 2. etasje har råteskade på utvendige karmer. I tillegg mangler det vannbrett på ett vindu på sørøstlig soverom i 1. etasje. Det er også registrert svertesopp på vinduer på sørøstlig soverom i 2. etasje.
- Balkonger og terrasser: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Fuktsikring og drenering: Det er påvist indikasjoner på at drenering og tettesjikt har begrenset effekt basert på observerte forhold. Forholdene bør undersøkes nærmere.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Skader er observert på sotluken. Det foreligger ingen informasjon om pipens tilstand eller når siste tilsyn ble utført. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Rom Under Terreng: Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i det undersøkte området, men det er ikke påvist fuktskader her. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, og materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt. Fuktverdien er målt til 23 %. Bruk av plast under terreng registreres.
- Bad, 1. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke mulighet for hullboring da våtrommet ligger mot yttervegg og vaskerom. Fuktmåling ble foretatt i eksisterende åpning i vegg fra badstue. Våtrommet ligger i underetasjen og mot utforede trevegger under bakkenivå, og det ble funnet fukt i vegg under terreng lenger bort langs yttervegg.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble ikke avdekket fukt i vegg fra trapperom, men det ble målt forhøyede fuktverdier i rom under terreng.
- Bad, 2. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er utført uten membran. Det har tidligere vært lekkasje under badekar, jf. egenerklæring.

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 badekar på badet oppe. Mannen i huset er rørlegger, så har tatt opp badekaret selv og utbedret lekkasjen: Smurt ny membran på gulvet under badekaret. Åpnet veggen under badekaret for å sjekke tilstand på konstruksjon i yttervegg (samme vegg som blandebatteri). Sjekket etter fukt med apparat - uten positive målinger på fukt. Dette ble utført i 2025.

Pkt. 4: Lekkasje fra badekar ble oppdaget fordi det rant vann gjennom stubbgulvet utenfor huset istedefor gjennom sluken som det vanligvis ville gjort. Det er ikke fuktskader etter lekkasjen.

Pkt. 5: Fasadeendring mot hovedveien. Det har tidligere vært et innhuk på fasaden. Denne er bygd igjen, slik at walk in closet inne i huset har blitt større. Fasadeendringen er også godkjent hos Hammerfest kommune. Det er også planlagt fasadeendring mot Fjordadalen, hvor det er godkjent for nytt vindu. Arbeid utført av ufaglært i 2025.

Pkt. 6: Ett vindu mot hovedveien er punktert + at det er sprekk i glasset.

Pkt. 26: Fasadeendring, hvor fasaden har blitt «hel» etter det har vært et innhuk på huset.

Pkt. 37: Vedrørende garasje - Sprekker i betonggulvet og noe på veggen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Nedløp og beslag:
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Renner og
nedløp i plastbelagt stål.

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

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med undertak av armert plast samt Brettex.
Kaldloft over underliggende innredet areal.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er svært varierende tilstand på vinduene.

Dører:
Ytterdør med isolert dørblad i fabrikkmalt utførelse. Verandadør med isolert dørblad i fabrikkmalt utførelse samt 2-lags glass.

Balkonger og terrasser:
Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, og med rekkverk av plast samt levegg av tre. Deler av veranda danner yttertakkonstruksjon over innredet areal og er tekket med papp.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper oppført i betong.

Garasje:
Frittliggende garasje oppført med betongavrettet puss på grunn, samt yttervegger i plasstøpt betong. Yttertak med flat konstruksjon tekket med papp. Vinduer med 2-lags glass. I front er det montert en leddport i aluminium med elektrisk portåpner. Elektrisk anlegg med åpent fordelingsnett. Div merknader. Det registreres diverse brudd og riss i gulv og yttervegger. I tillegg registreres det diverse groe på papptekking samt punkterte vinduer. Øvrig registreres det diverse kalkutslag samt høye utslag med fuktindikator på nordlig yttervegg.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et boligområde i Rypefjord i Hammerfest kommune, og har umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud.

I nærområdet finner du lekeplass, fotballbane, idrettshall, svømmehall og solarium m.m. Eiendommen ligger også nær Breidablikk (badevann), samt flotte tur- og friluftsområder som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Shopping
Fjordaveien har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Bunnpris, Rema 1000 og Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Nissen kjøpesenter og de øvrige handlegatene i Hammerfest sentrum, som innehar et variert utvalg med bl.a. bank, apotek, helsekost, mote, interiør, vinmonopol, kafeer, restaurant etc.

Kollektivtilbud
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er nede ved veien og ligger ca. 100 meter fra boligen.

Skole og barnehage
Eiendommen har gangavstand til Fjordtun barne- og ungdomsskole med SFO. Hammerfest videregående skole ligger i Hammerfest sentrum. Kommunen innehar også flere kommunale og private barnehager.

Adkomst
Kjør fra sentrum mot Rypefjord via Storsvingen, følg nummerering i Fjordaveien, boligen ligger rett over Cirkel K stasjonen tilbaketrukket fra veiene på venstre hånd.

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

annonsert fellesvisning.

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for oppføring av enebolig datert 28.06.1979. Boligen ble tilbygd med garasje med terrasse på tak, samt utvidet terrasse rundt boligen iht. byggegodkjente tegninger datert 23.08.1983. Det ble også oppført tilbygg i bakkant av bolig med tegning fra 28.03.1991.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av frittstående garasje datert 02.05.1991.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

En gang mellom 1983 og 2024 ble boligen påbygget over garasje, og garasje ble omgjort til boareal. Det finnes ingen dokumentasjon på slik endring i kommunens arkiver. I 2024 ble det derimot søkt om fasadeendring og bruksendring til et soverom og walk-in closet med flytting av yttervegg på linje med resten av huset. Disse endringene tilhører udokumentert påbygg. Det foreligger tillatelse til tiltak datert 09.09.2024. I følge tillatelsen er det ikke fremsatt krav om ferdigattest på tiltaket. Da det er gitt tillatelse for utvidelse av påbygg og bruksendring er disse rommene medtatt i markedsføringen av boligen. Rom i opprinnelig garasje er derimot ikke medtatt i markedsføring, da tiltaket mangler brukstillatelse. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men avsatt til boligbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord fra 2014.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen grenser til ubebygd tomt i bakkant av boligen. Ubebygd tomt er regulert til boligformål.

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.

Det gjøres oppmerksom på av venstre del av vei opp mot boligen er eid av matrikkel 16/23. Det foreligger ikke tinglyst veirett.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 993 956,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 975 822,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Karsten Stamsvik og Martine E Warnes Johansen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 5008
Dato: 18.12.1979
Registrering av grunn

Målebrev
Dagboknr.: 490
Dato: 31.01.2007
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Grensejustering
Dagboknr.: 490
Dato: 31.01.2007
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 718
Dato: 18.02.1980
Bestemmelse om veg

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

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

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

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

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 08-02-2026 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

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

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 08.02.2026
Selgers egenerklæring, datert 03.02.2026
Energiattest, datert 09.05.2022
Bygningstegninger, datert 28.06.1979
Bygningstegninger, datert 23.08.1983
Bygningstegninger, datert 28.03.1991
Bygningstegninger, datert 02.05.1991

Søknad, tegninger og tillatelse til tiltak, datert 09.09.2024
Matrikkelrapport, datert 02.02.2026
Grunnkart, datert 02.02.2026
Eiendomskart, datert 02.02.2026
Oversiktskart, datert 02.02.2026
Kommuneplan, datert 02.02.2026
Reguleringsplan, datert 02.02.2026
Målebrev, datert 19.02.1976
Målebrev, datert 02.11.2004
Bestemmelse iflg. skjøte, datert 18.02.1980
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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



















Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
HAMMERFEST kommune
gnr. 16, bnr. 293

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 08.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1402 **Referansenummer:** KC4825

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

Byggtakst AS

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

Byggtakst as.

Vi er en sertifisert takst bedrift for boligsalgsrapport, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger.

Våre takstmenn er sertifisert for oppdrag innen en rekke ulike fagområder.
Med lang erfaring innen bransjen går vi for å være best innenfor vårt felt, og med kunden i fokus garanterer vi gode resultater.
Vi kan tilby en gjennomgang av deres bolig for å finne tilstanden til boligen, om det er ved salg, eller behov for vedlikehold.



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen

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

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NITO

Byggtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget etter vanlig byggeskikk og standard for tiden den ble oppført. Når det gjelder varmeisolasjon, vindsperre og ventilasjon, er disse noe svakere enn i bygg som oppfyller dagens krav. Huset har et visst etterslep på vedlikehold og oppgraderinger både innvendig og utvendig. Normal slitasje og aldring regnes som naturlig og er derfor ikke beskrevet. Det er likevel avdekket behov for flere strakstiltak utover vanlig vedlikehold. For mer informasjon henvises det til beskrivelser og vurderinger av de ulike bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med undertak av armert plast samt Brettex.
Kaldloft over underliggende innredet areal.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er svært varierende tilstand på vinduene.
Ytterdør med isolert dørblad i fabrikkmalt utførelse. Verandadør med isolert dørblad i fabrikkmalt utførelse samt 2-lags glass.
Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, og med rekkverk av plast samt levegg av tre. Deler av veranda danner yttertakkonstruksjon over innredet areal og er tekket med papp.
Utvendige trapper oppført i betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og belegg.
Veggene har malte plater, tapet og strie.
Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag samt gulvkonstruksjoner i 1. etasje er oppført med betongavrettet puss på grunn trolig uisolert samt uten fuktsperresjikt.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Bygningen har ett mindre kryprom under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg.(BAD)
Innvendig trapp av tre i malt utførelse og med rekkverk av tre samt herdet glass og metall.
De innvendige dørene er formpressede fabrikkmalte dørblad med malte kramer.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Overflater er oppført med malte veggplater på vegg samt keramiske gulvfliser på gulv. Innredning med laminerte skrog og fronter. Utstyr er 1 servant, 1 toalett samt 1 dusjnisje.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er i tillegg ikke mulighet for hullborring da våtrommet ligger mot yttervegg og vaskerom.
Fuktmåling ble forettatt i eksisterende åpning i vegg fra badstue.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt fra etableringsår.
Overflater er oppført med malte veggplater på vegg samt keramiske gulvfliser på gulv. Utstyr er 1 utslagsvask i stål og 1 varmtvannstank
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 byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt
Overflater er oppført med keramiske fliser på vegg og gulv.
Innredning med laminerte skrog og fronter. Utstyr er 1 servant, 1 toalett, 1 dusjkabinett samt 1 badekar
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Disp rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue
Badstuovn

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen.
Grunnmur oppført i plasstøpt betong.
Forstøtningsmurer oppført i plasstøpt betong
Boligen ligger i skrående naturlig terreng
Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side
Helse, miljø og sikkerhet

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

De godkjente byggetegningene samsvarer ikke med dagens bruk. Ny eier tar over ansvaret og risikoen for dette, og nærmere undersøkelser anbefales.

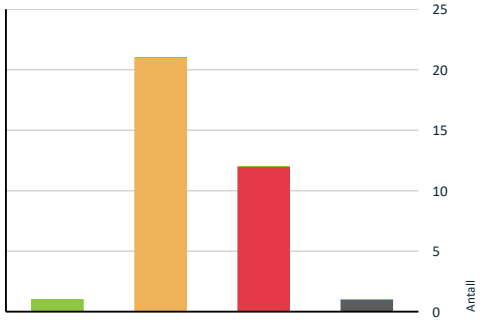
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ny eier overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag av boligens tilstand

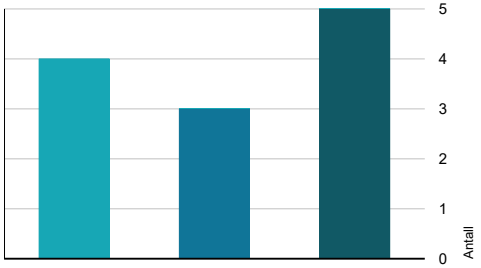
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres manglende nedløp ved nordvestlig hjørne. Øvrig
anføres det at takrenner og nedløp har alder som tilsier redusert
gjenværende funksjonstid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er observert ufagmessig utførelse av undertaket.
Det er registrert mindre skjevhet i takutsikk over veranda, samt flere forhold med ikke fagmessig utførelse av takkonstruksjonen.
Det foreligger manglende dokumentasjon på ombygging.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er oppbrukt.
Det er åpninger rundt luftehatter, og undertaket er ikke tett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Det er påvist vinduer med fukt- og råteskader. Noen glassruter er punktert eller sprukket. Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Det er avvik rundt innsettingsdetaljer. Ett vindu på stuen har sprekk i glasset. Det er registrert diverse malingsflass, samt at ett vindu på badet i 2. etasje har råteskade på utvendige karmer. I tillegg mangler det vannbrett på ett vindu på sørøstlig soverom i 1. etasje. Det er også registrert svertesopp på vinduer på sørøstlig soverom i 2. etasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Det er registrert diverse malingsflass samt groe på undersiden av verandadekket. I tillegg er det registrert råteskader på levegg av tre.
Det er observert rust på beslag, samt sprekker i søyler og dragere.
Stedvis manglende understøttelse av dekke.
Det er økt fare for råteskader i dragere og søyler som følge av de påviste forholdene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er avvik:
Feieluke er skadet.

Skader er observert på sotluken.
Det foreligger ingen informasjon om pipens tilstand eller når siste tilsyn ble utført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i det undersøkte området, men det er ikke påvist fuktskader her. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, og materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt. Fuktverdien er målt til 23 %.
Bruk av plast under terreng registreres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist indikasjoner på at drenering og tettesjikt har begrenset effekt basert på observerte forhold.
Forholdene bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke mulighet for hullboring da våtrommet ligger mot yttervegg og vaskerom.
Fuktmåling ble foretatt i eksisterende åpning i vegg fra badstue.
Våtrommet ligger i underetasjen og mot utforede trevegger under bakkenivå, og det ble funnet fukt i vegg under terreng lenger bort langs yttervegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble ikke avdekket fukt i vegg fra trapperom, men det ble målt forhøyede fuktverdier i rom under terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Våtrommet er utført uten membran.
Det har tidligere vært lekkasje under badekar, jf. egenerklæring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis påvist råteskader i kledningsbord, spesielt rundt vinduene.

Utvendig > Dører Gå til side

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

Det er stedvis manglende utvendig vedlikehold rundt dørkarmene, noe som kan føre til økt slitasje og sprekker i treverket. Det anbefales utbedring for å hindre videre forringelse.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Synlig armering i trinn.
Betongskader.
Skjevheter.
Stedvis er trappene kun begrenset undersøkt på grunn av snø- og isforhold, noe som har gjort fullstendig inspeksjon vanskelig.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt skader.
Det er buler i gulv, samt sprekker i laminat- og parkettgulv.
Stedvis mangler det listverk.
Det er hakk, sprekker og merker på overflater.
Det er bom under fliser i gang.
Noen rom er ikke ferdigstilt.
Eldre rom fra byggeåret har behov for oppgradering.

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.

Det er registrert horisontale avvik på opptil 9 mm over 2 meter i stue 2, samt over 15 mm i ett og samme rom i 1. etasje.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det mangler håndlist i trappen, og det er for store åpninger mellom trinnene. Dette medfører økt risiko for fall og oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Stedvis er det eldre merker og skader som er malt over.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Enkelte innvendige dører tar i karm.
Det er skader på en innvendig dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Det er stedvis observert løse vannrør på de innvendige vannledningene. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer eller skader dersom det ikke utbedres.

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Det er observert tegn til avvik i avluftsrøret. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfang og eventuelle utbedringsbehov.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnforholdene ned mot bakken er ikke undersøkt, da tomten var dekket av snø på befaringsdagen, noe som hindret tilgang til området.
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert diverse horisontale riss samt brudd i grunnmuren, særlig ved det østlige tilbygget.
Stedvis synlig armering.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Skadede heller samt synlig armering er observert.
Det er også registrert betongskader.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Nærmere undersøkelser av terrenget rundt huset bør utføres når snøen har smeltet, for å vurdere eventuelle forhold som kan påvirke drenering og vannansamling mot grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Spesialrom > 1 Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skade på veggventil. For øvrig fremstår badstuen med elde, redusert kvalitet og aldersrelatert slitasje.

Spesialrom > 1 Etasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Våtrom > 2Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er avvik:

Det ble i tillegg registrert plast i veggen mot våtrommet.

Kjøkken > 2Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Skade på kjøleskap.
Tegn til mindre fuktsvelling på siden av skapet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår i hente fra byggetegninger, men er usikker. Registert byggeår 1983.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.men en del etterslepp

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Stedvis overflate behandling utvendig.
2025	Modernisering	Montert ny boddør
2025	Tilbygg	Etablert☐ større Walk-inn garderobe.☐
2025	Modernisering	Generell overflate behandling innvendig.
2018	Modernisering	Nytt kjøkken ihht til kvitteringer på vanntilkobblinger.
2015	Modernisering	Nytt toalett i ytterdør.
2015	Modernisering	Renovering av entré.
2015	Modernisering	Ny ytterdør, samt utskifting av enkelt vinduer og garasjeport.
1991	Tilbygg	I følge dårlig/usikker tegningsmatriel er det bygget fåt tilført ett tilbygg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tilstandsrapport

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

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekking og undertak når forholdene tillater det, for eksempel når taket er snøfritt.

Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Alderen på taktekking og undertak tilsier økt risiko for fremtidige skader, og det bør vurderes om utskiftning nærmer seg.

TG 3 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Renner og
nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres manglende nedløp ved nordvestlig hjørne. Øvrig
anføres det at takrenner og nedløp har alder som tilsier redusert
gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres nedløp ved nordvestlig hjørne for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket.
Takrenner og nedløp bør vurderes for utskifting eller vedlikehold, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skader på renner og manglende nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis påvist råteskader i kledningsbord, spesielt rundt vinduene.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Musesperre må etableres.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, spesielt rundt vinduene, for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og inntrenging av vann.

Det bør også monteres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å forhindre at skadedyr får tilgang til skjulte deler av veggen.



Manglende musesperre

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med undertak av armert plast samt Brettex.
Kaldloft over underliggende innredet areal.

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

Det er observert ufagmessig utførelse av undertaket.
Det er registrert mindre skjevhet i takutsikk over veranda, samt flere forhold med ikke fagmessig utførelse av takkonstruksjonen.
Det foreligger manglende dokumentasjon på ombygging.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er oppbrukt.
Det er åpninger rundt luftehatter, og undertaket er ikke tett.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedringer av undertaket for å sikre fagmessig utførelse og tette åpninger rundt luftehatter, for å redusere risikoen for vanninntrenging og videre fuktskader i takkonstruksjonen.

Videre bør det vurderes utskifting eller forsterkning av undertaket, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, for å unngå økt fare for lekkasjer og skader på bygningen.

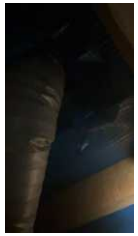
Manglende dokumentasjon på ombygging medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil og skader. Dokumentasjon bør derfor fremskaffes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ikke fagmessig utførsel av undertak.



Åpninger rundt luftehatter



Fuktmerker



Manglende dokumentasjon på utførsel av takkonstruksjon

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er svært varierende tilstand på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det er påvist vinduer med fukt- og råteskader. Noen glassruter er punktert eller sprukket. Karmene i vinduene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Det er avvik rundt innsettingsdetaljer. Ett vindu på stuen har sprekk i glasset. Det er registrert diverse malingsflass, samt at ett vindu på badet i 2. etasje har råteskade på utvendige karmer. I tillegg mangler det vannbrett på ett vindu på sørøstlig soverom i 1. etasje. Det er også registrert svertesopp på vinduer på sørøstlig soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Tiltak:

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å sikre god isolasjon og forhindre varmetap samt ytterligere skade.

Værslitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres og overflatebehandles for å beskytte mot fuktinntrengning og forlenge vinduenes levetid.

Manglende vannbrett bør monteres for å lede vann bort fra vinduet og redusere risiko for råteskader.

Svertesopp bør fjernes, da dette hovedsakelig er et estetisk problem, men kan indikere fuktproblemer som bør følges opp.

Avvik rundt innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre korrekt montering og forhindre trekk og fuktskader.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Brist i vindusrute.



Slitt materiale samt avvik i beslag og omrammingsbord



Vindu med råteskader

TG 2 Dører

Ytterdør med isolert dørblad i fabrikkmalt utførelse. Verandadør med isolert dørblad i fabrikkmalt utførelse samt 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis manglende utvendig vedlikehold rundt dørkarmene, noe som kan føre til økt slitasje og sprekker i treverket. Det anbefales utbedring for å hindre videre forringelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av dørkarmene for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader, råte og nedsatt levetid på dørene.



Manglende utvendig vedlikehold



Manglende beslag under dør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, og med rekkverk av plast samt levegg av tre. Deler av veranda danner yttertakkonstruksjon over innredet areal og er tekket med papp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran. Det er registrert diverse malingsflass samt groe på undersiden av verandadekket. I tillegg er det registrert råteskader på levegg av tre.
Det er observert rust på beslag, samt sprekker i søyler og dragere.
Stedvis manglende understøttelse av dekke.
Det er økt fare for råteskader i dragere og søyler som følge av de påviste forholdene.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Påviste skader må utbedres.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fukt- og råteskader i konstruksjonen bør utbedres, og skadet treverk samt levegg bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og opprettholde konstruksjonens bæreevne.

Tettesjikt/membran bør fornyes, da gjenværende funksjonstid er begrenset. Dette er nødvendig for å redusere risikoen for vanninntrenging og ytterligere skader på underliggende konstruksjoner.

Malingsflass og groe på undersiden av verandadekket bør fjernes, og overflatene behandles på nytt for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekker i trevirke



Manglende fundament



Manglende understøttelse

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper oppført i betong.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Synlig armering i trinn.
Betongskader.
Skjevheter.
Stedvis er trappene kun begrenset undersøkt på grunn av snø- og isforhold, noe som har gjort fullstendig inspeksjon vanskelig.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Synlig armering og betongskader bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

Skjevheter bør vurderes nærmere for å avklare om det er behov for tiltak for å sikre trappens stabilitet og funksjon.

Det anbefales ny kontroll av trappene når snø og is er fjernet, for å få en fullstendig vurdering av tilstanden. Manglende fullstendig inspeksjon medfører usikkerhet om eventuelle skjulte skader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt skader.
Det er buler i gulv, samt sprekker i laminat- og parkettgulv.
Stedvis mangler det listverk.
Det er hakk, sprekker og merker på overflater.
Det er bom under fliser i gang.
Noen rom er ikke ferdigstilt.
Eldre rom fra byggeåret har behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med slitasje og skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse, økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort oppstå over tid.



Stedvis for store hull rundt spotter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag samt gulvkonstruksjoner i 1. etasje er oppført med betongavrettet puss på grunn trolig uisolert samt uten fuktsperresjikt.

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.

Det er registrert horisontale avvik på opptil 9 mm over 2 meter i stue 2, samt over 15 mm i ett og samme rom i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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.

For å utbedre avvikene bør gulvets høydeforskjeller og eventuelle knirk undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre tilfredsstillende planhet og stabilitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert komfort, økt slitasje på gulvbelegg og risiko for ytterligere skjevheter eller skader over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

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

Skader er observert på sotluken.
Det foreligger ingen informasjon om pipens tilstand eller når siste tilsyn ble utført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Påviste skader må utbedres.

Det bør monteres ildfast plate under sotluken for å oppfylle forskriftskrav og redusere brannfare.

Skader på sotluken bør utbedres for å sikre trygg bruk av ildstedet.

Det anbefales å kontakte stedlig feiervesen for vurdering av pipens tilstand og eventuell feiing, samt å få gjennomført kontroll av ovner og trekkforhold. Manglende kontroll og dokumentasjon øker risikoen for brann og dårlig trekk i ildstedet.

Utbedringer må påregnes dersom det avdekkes feil eller mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i det undersøkte området, men det er ikke påvist fuktskader her. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, og materialer og konstruksjoner kan bli ødelagt. Fuktverdien er målt til 23 %.
Bruk av plast under terreng registreres.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller fjerne fuktige materialer, for å unngå utvikling av mugg, sopp og råteskader.

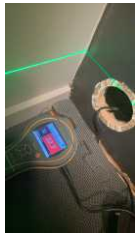
Videre bør det vurderes å åpne opp konstruksjonen for nærmere undersøkelser og utbedring, da vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på bygningsmaterialene og redusert inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Høye fuktverdier samt bruk av plast bak veggplater i rom under terreng

TG IU Krypkjeller

Bygningen har ett mindre kryprom under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygg.(BAD)

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om eventuelle skjulte fukt- og råteskader, noe som kan gi økt risiko for omfattende skader og kostnader på sikt. Utbedringer i kryperom kan ikke utelukkes.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre i malt utførelse og med rekkverk av tre samt herdet glass og metall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndlist i trappen, og det er for store åpninger mellom trinnene. Dette medfører økt risiko for fall og oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Stedvis er det eldre merker og skader som er malt over.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres håndlist i trappen, og åpningene mellom trinnene bør reduseres til forskriftsmessig størrelse.

Konsekvensen av manglende håndlist og for store åpninger er økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.



Manglende håndløper



Åpninger for stor mellom trinn



Eldre merker som er malt over

TG 2 Innvendige dører

De innvendige dørene er formpressede fabrikkmalte dørblad med malte kramer.

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

Enkelte innvendige dører tar i karm.
Det er skader på en innvendig dør.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm bør justeres for å sikre god funksjon og hindre ytterligere slitasje på karm og dørblad.
Skader på innvendig dør bør utbedres for å unngå redusert brukervennlighet og økt slitasje over tid.



Skader



Stedvis skader ov overflate avvik

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Overflater er oppført med malte veggplater på vegg samt keramiske gulvfliser på gulv. Innredning med laminerte skrog og fronter. Utstyr er 1 servant, 1 toalett samt 1 dusjnisje.

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

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

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og sluk.
Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan gi omfattende skader på bygningskonstruksjonen og føre til kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Overflater motstår ikke fukt, stedvis skader.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er i tillegg ikke mulighet for hullborring da våtrommet ligger mot yttervegg og vaskerom.
Fuktmåling ble forettatt i eksisterende åpning i vegg fra badstue.

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke mulighet for hullboring da våtrommet ligger mot yttervegg og vaskerom.
Fuktmåling ble foretatt i eksisterende åpning i vegg fra badstue.
Våtrommet ligger i underetasjen og mot utforede trevegger under bakkenivå, og det ble funnet fukt i vegg under terreng lenger bort langs yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonene.

Konstruksjonsutformingen og påvist fukt i vegg under terreng medfører økt fare for skjulte skader, råte og sopp, noe som kan gi omfattende konsekvenser for både bygningskonstruksjon og innemiljø dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt måling ble uført i eksisterende hull i vegg fra badstue uten funn.
Det var ikke mulighet for å kommet til i dusjsonen på bakgrunn av plassering mot vaskerom og yttervegg.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt fra etableringsår.
Overflater er oppført med malte veggplater på vegg samt keramiske gulvfliser på gulv. Utstyr er 1 utslagsvask i stål og 1 varmtvannstank

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

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

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommet for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører usikkerhet om utførelsen, og det er økt risiko for fuktskader og følgeskader ved videre bruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Overflater er ikke laget for å tåle fukt.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 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.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det ble ikke avdekket fukt i vegg fra trapperom, men det ble målt forhøyede fuktverdier i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt tiltak for å redusere fuktbelastningen i rom under terreng, da forhøyede fuktverdier kan medføre risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det måles ikke fukt i vegg der hullborring ble utført men det ble avsdekket fukt i vegg under terreng

2ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt
Overflater er oppført med keramiske fliser på vegg og gulv. Innredning med laminerte skrog og fronter. Utstyr er 1 servant, 1 toalett, 1 dusjkabinett samt 1 badekar

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

Våtrommet er utført uten membran.
Det har tidligere vært lekkasje under badekar, jf. egenerklæring.

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

Våtrommet bør totalrenoveres, og det må etableres godkjent membran i henhold til dagens krav.

Manglende membran medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader og kostnader. Tidligere lekkasje under badekar indikerer at det allerede har vært problemer, og det er derfor viktig å utbedre forholdene for å sikre mot nye skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom uten membran eldre fliser og overflater

2ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Disp rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er avvik:

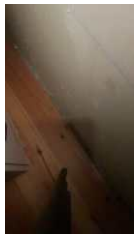
Det ble i tillegg registrert plast i veggen mot våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør vurderes tiltak for å sikre at plast i veggen mot våtrommet ikke fører til innestengt fukt, da dette kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Overvåk tilstanden nøye, og vær oppmerksom på at plast (dampsperre) i veggen kan medføre større risiko for at eventuell fukt blir innestengt.



Det måles ikke fukt i vegg



Bruk av plast mot våtrom

KJØKKEN

2ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade på kjøleskap.
Tegn til mindre fuktsvelling på siden av skapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skade på kjøleskap må utbedres for å sikre funksjonalitet og hindre videre skade.

Fuktsvelling bør holdes under observasjon, og nødvendige tiltak bør vurderes for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av innredningen.



Skade på kjøleskap



Tegn til mindre fuktsvelling i skrog mot kjøleskap

2ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BADSTUE

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Badstue

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skade på veggventil. For øvrig fremstår badstuen med elde, redusert kvalitet og aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vegventilen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.
Det bør også vurderes oppgradering eller renovering av badstuen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader, dårlig inneklima og redusert funksjonalitet.

1 ETASJE > BADSTUE

TG 2 **Teknisk anlegg**

Badstuovn

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det anbefales å vurdere utskifting eller service på badstuovnen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for feil eller driftsstans.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Det er stedvis observert løse vannrør på de innvendige vannledningene. Dette kan medføre økt risiko for lekkasjer eller skader dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Løse vannrør bør festes forsvarlig for å redusere risikoen for lekkasjer eller skader på vannledningene.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til vannskader og økte vedlikeholdskostnader.



Løse vannrør

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Det er observert tegn til avvik i avluftsrøret. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfang og eventuelle utbedringsbehov.

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

Videre undersøkelser av avluftsrøret bør gjennomføres for å avdekke omfanget av avviket og eventuelle behov for utbedring.
Dersom avvik ikke utbedres, kan det føre til funksjonssvikt, lekkasjer eller luktproblemer fra avløpssystemet.



Tegn til avvik i avluftsrør

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

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

Ventiler, nettinger og gjennomføringer bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og utvikling av muggsopp.



Stedvis dårlig ventilasjon

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

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

Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og redusere risikoen for plutselige driftsstans eller redusert effekt. Eldre varmepumper kan miste effekt og støye mer, og det er økt risiko for feil eller havari når forventet brukstid nærmer seg slutten.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

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

Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

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

Elektrisk anlegg

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

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

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979

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

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

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

Tilstandsrapport

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?
Ja

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 oppdages løse ledninger og åpne koblingspunkter, bør anlegget sjekkes og utbedres av en elektriker.

Generell kommentar

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



øs ledning



Åpen dekk lok

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist indikasjoner på at drenering og tettesjikt har begrenset effekt basert på observerte forhold.
Forholdene bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av funksjonssvikt i drenering og tettesjikt.
Ved behov må drenering og utvendig fuktsikring utbedres eller fornyes for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje, da manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert brukbarhet av underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Løs grunnmurspapp og fuktsikring fra byggeår

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnforholdene ned mot bakken er ikke undersøkt, da tomten var dekket av snø på befaringsdagen, noe som hindret tilgang til området.
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert diverse horisontale riss samt brudd i grunnmuren, særlig ved det østlige tilbygget.
Stedvis synlig armering.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å undersøke grunnforholdene nærmere når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.
Konsekvensen av manglende undersøkelse er at det kan foreligge ukjente forhold som kan medføre økt risiko for setningsskader eller fuktproblemer i grunnmuren.

Sprekker og brudd i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og ytterligere skader.

Ny puss bør etableres slik at armering blir beskyttet.



Sprekker i mur



Sprekker og tegn til sig rundt mur



Stedvis synlig armering

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer oppført i plasstøpt betong

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Skadede heller samt synlig armering er observert.
Det er også registrert betongskader.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.
- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring av sprekker, skadede heller og synlig armering bør utføres for å forhindre videre skadeutvikling og forringelse av muren.
Betongskader bør utbedres for å redusere risiko for redusert bæreevne og økt vedlikeholdsbehov.
Videre undersøkelser anbefales når muren er snøfri for å få full oversikt over tilstanden.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrående naturlig terreng

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Nærmere undersøkelser av terrenget rundt huset bør utføres når snøen har smeltet, for å vurdere eventuelle forhold som kan påvirke drenering og vannansamling mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra bygningen, for å hindre at overflatevann ledes inn mot grunnmuren.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør monteres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
Åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom.
Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko.
Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å redusere risikoen for brann eller elektrisk støt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

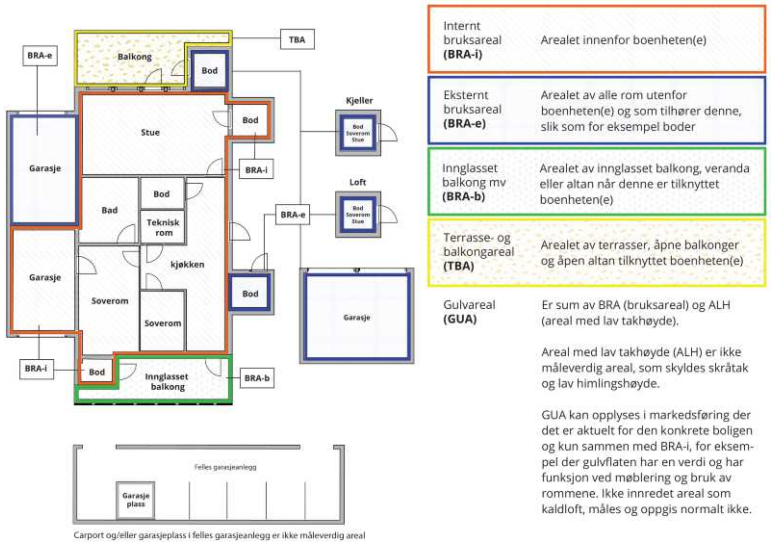
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 Etasje	100	8		108	
2Etasje	134			134	40
SUM	**234**	**8**			**40**
SUM BRA	**242**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, trapperom, bad, badstue, vaskerom, soverom, soverom 2, walk-in closet, bod, bod 2, soverom 3	Utvendig bod	
2Etasje	Gang, trapperom, bad, soverom, kjøkken, stue, walk-in closet, disponibelt rom.		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: De godkjente byggetegningene samsvarer ikke med dagens bruk. Ny eier tar over ansvaret og risikoen for dette, og nærmere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ny eier overtar ansvar og risiko for dette.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	202	33
Garasje	0	28

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.

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Karsten Stamsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	16	293		0	854.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjordaveien 29 B

Hjemmelshaver

Stamsvik Karsten, Johansen Martine Elise Warnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligområde i Rypefjord i Hammerfest kommune, og har umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og gode servicetilbud.

I nærområdet finner du lekeplass, fotballbane, idrettshall, svømmehall og solarium m.m. Eiendommen ligger også nær Breidablikk (badevann), 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

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål. Se planbestemmelsene for Indrefjorddalen.

Om tomten

Selveier tomt 854 m²
Skrående tomt bestående av mindre grøntareal samt støttemurer og trapper.
På baksiden av tomten er det naturtomt. Delvis inngjerde tomt.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnbokutskriften er det bestemmelser i følge skjøte. Dette er ikke undersøkt videre og det tas forbehold om at dette ikke har noen betydning for prisansettelsen. Øvrig registreres det ingen spesielle forhold utover allerede registrerte forhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lager og biloppstillingsplass.

Byggeår
1991

Kommentar
Byggeåret er basert på tegninger men er usikker, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

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

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført med betongavrettet puss på grunn, samt yttervegger i plasstøpt betong. Yttertak med flat konstruksjon tekket med papp. Vinduer med 2-lags glass. I front er det montert en leddport i aluminium med elektrisk portåpner. Elektrisk anlegg med åpent fordelingsnett.

Div merknader.
Det registreres diverse brudd og riss i gulv og yttervegger. I tillegg registreres det diverse groe på papptekking samt punkterte vinduer. Øvrig registreres det diverse kalkutslag samt høye utslag med fuktindikator på nordlig yttervegg.

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	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	07.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere egenerklæring	07.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger fra tidliger salgsoppgave	07.02.2026		Gjennomgått		Nei

Fjordaveien 29 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 293
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.02.2026	
2	08.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 03.02.2026 Johansen, Martine E Warnes

bankID SIGNERT 03.02.2026 Stamsvik, Karsten

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

Karsten Stamsvik

Martine E Warnes Johansen

Boligen

Fjordaveien 29B
9610 Rypefjord

5603-16/293/0/0

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Lekkasje under badekar på badet oppe. Mannen i huset er rørlegger, så har tatt opp badekaret selv og utbedret lekkasjen:
• Smurt ny membran på gulvet under badekaret.
• Åpnet veggen under badekaret for å sjekke tilstand på konstruksjon i yttervegg (samme vegg som blandebatteri). Sjekket etter fukt med apparat - uten positive målinger på fukt.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Ingen

   Beskrivelse av arbeidet: Eier av huset er faglært rørlegger.

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**

Lekkasje fra badekar ble oppdaget fordi det rant vann gjennom stubbgulvet utenfor huset istedefor gjennom sluken som det vanligvis ville gjort. Det er ikke fuktskader etter lekkasjen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Ingen

   Beskrivelse av arbeidet: Eier av huset er faglært rørlegger.

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?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Fasadeendring mot hovedveien. Det har tidligere vært et innhuk på fasaden. Denne er bygd igjen, slik at walk in closet inne i huset har blitt større. Fasadeendringen er også godkjent hos Hammerfest kommune. Det er også planlagt fasadeendring mot fjordadalen, hvor det er godkjent for nytt vindu.

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

• **Ja**

Ett vindu mot hovedveien er punktert + at det er sprekk i glasset.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fasadeendring, hvor fasaden har blitt «hel» etter det har vært et innhuk på huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Er godkjent av Hammerfest kommune (fasadeendring).

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 om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Sprekker i betonggulvet og noe på veggen.

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. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

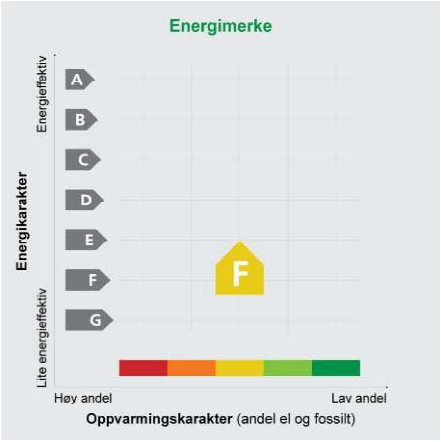
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fjordaveien 29B
Postnr	9610
Sted	Rypefjord
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	16
Bnr.	293
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1393324
Dato	09.05.2022



Innmeldt av	Håkon Eidem

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	236
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Har ikke informasjon om varmekilde
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjordaveien 29B	Gnr: 16
Postnr/Sted: 9610 Rypefjord	Bnr: 293
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 09.05.2022 11:36:57	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2022-1393324	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Håkon Eidem	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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 varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

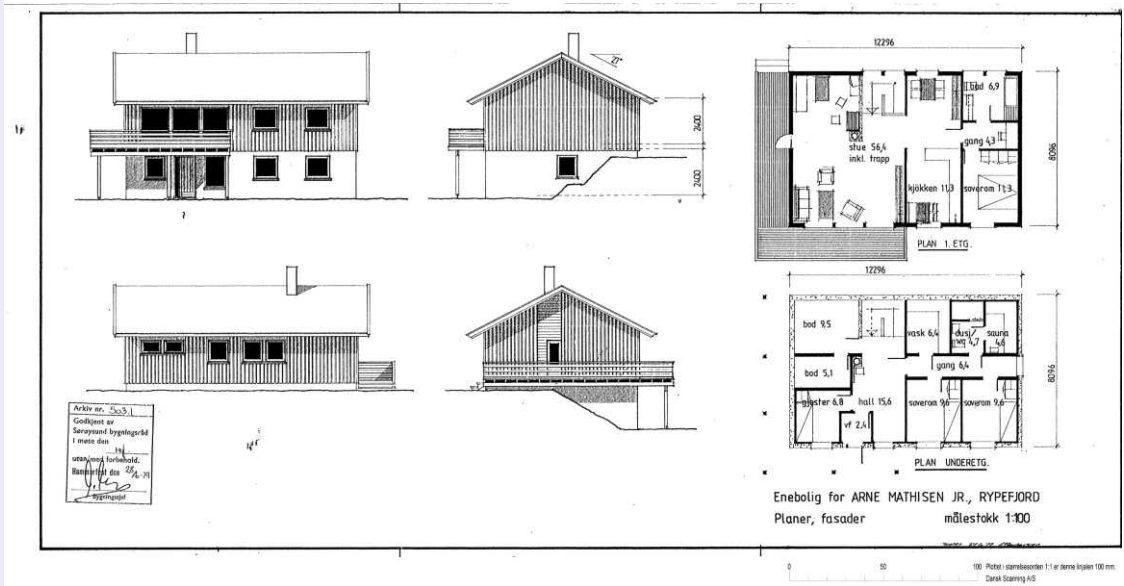
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

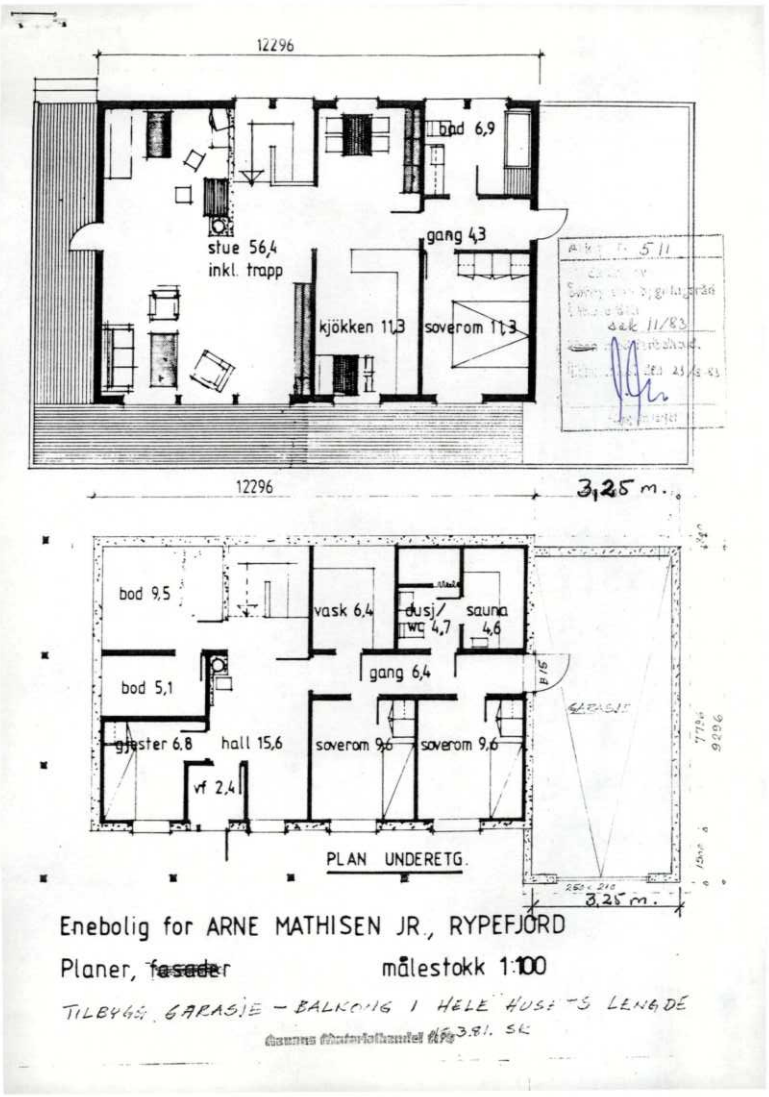
Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

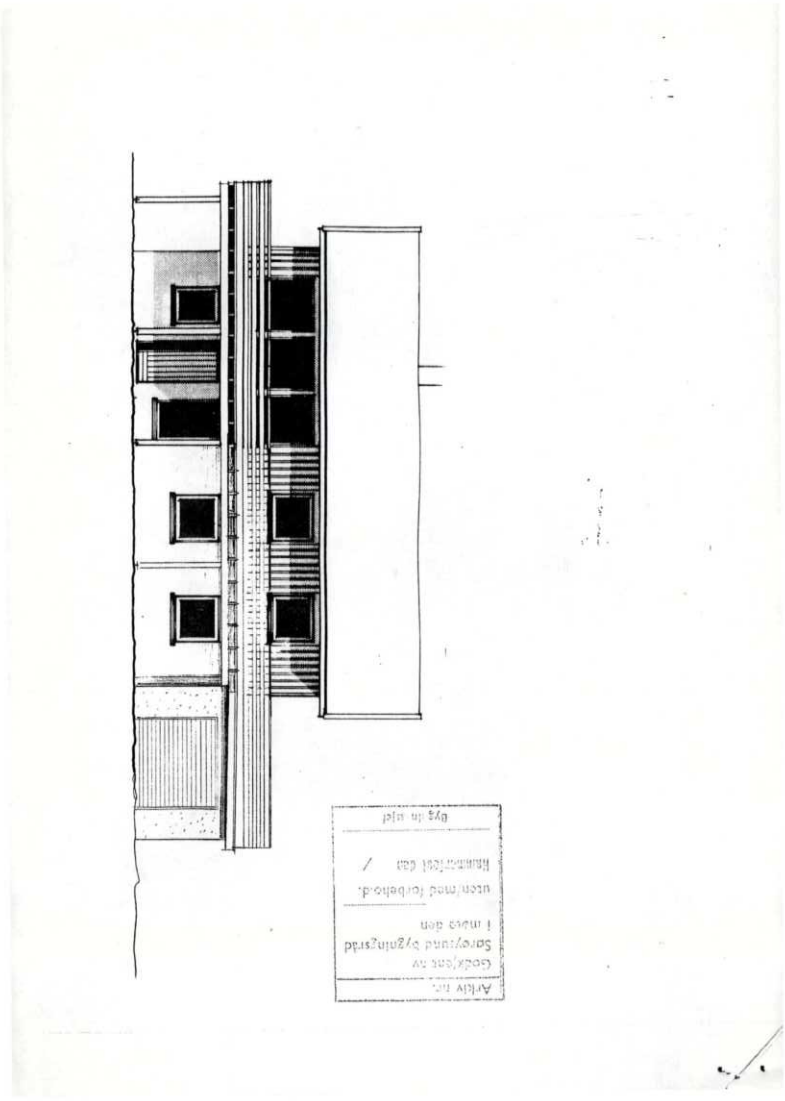
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

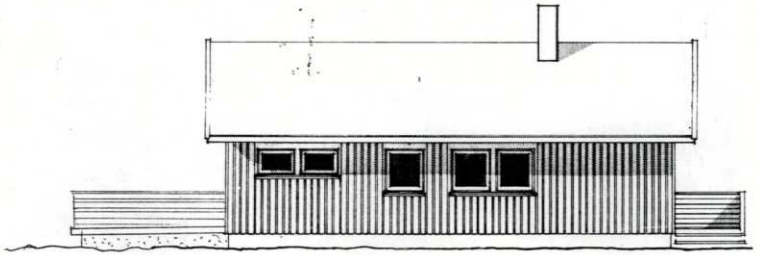
Tips 10: Fyr riktig med ved

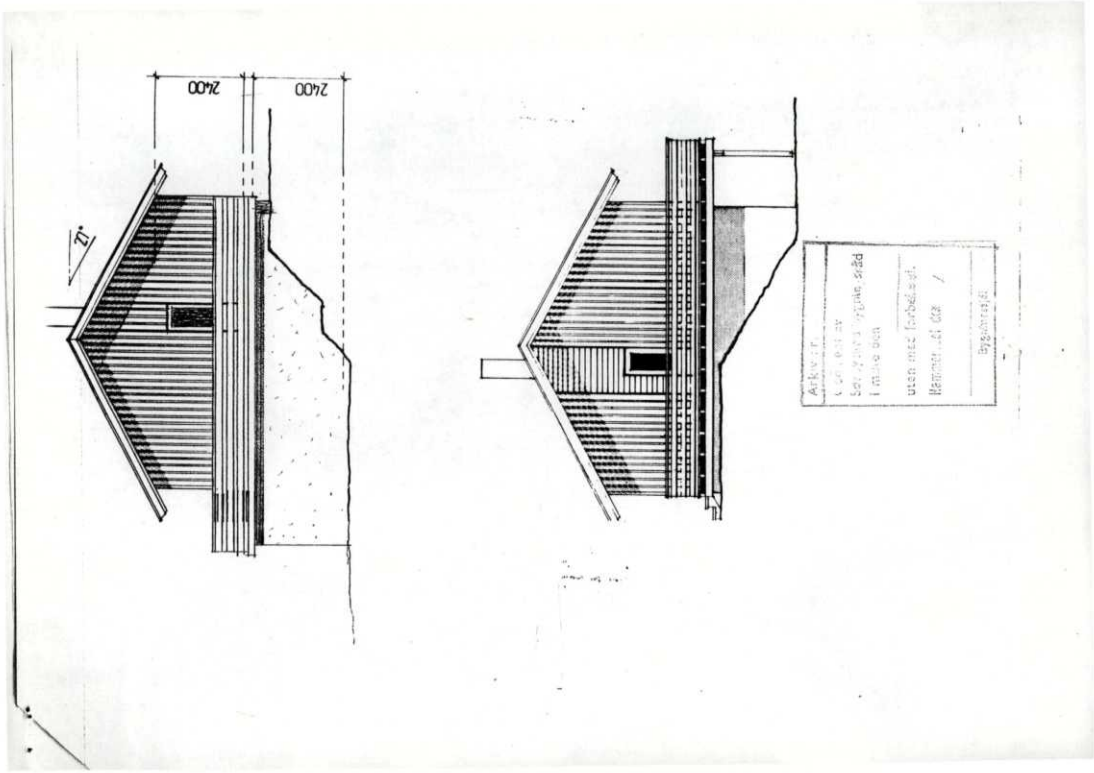
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

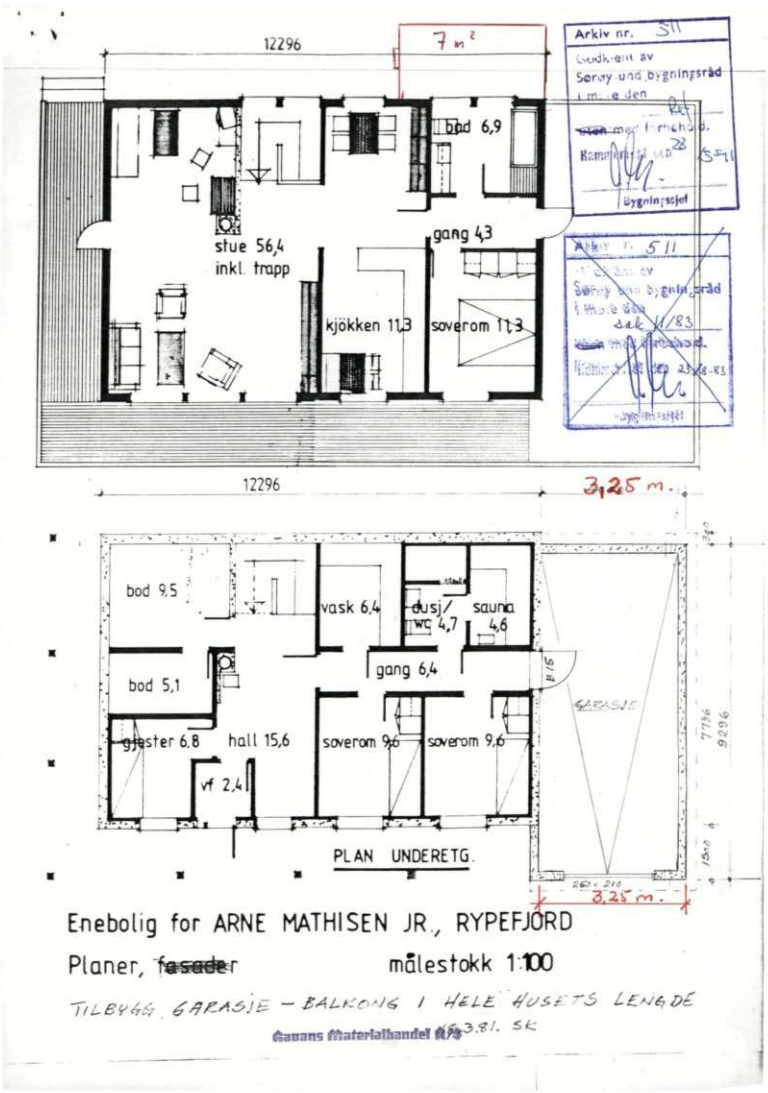


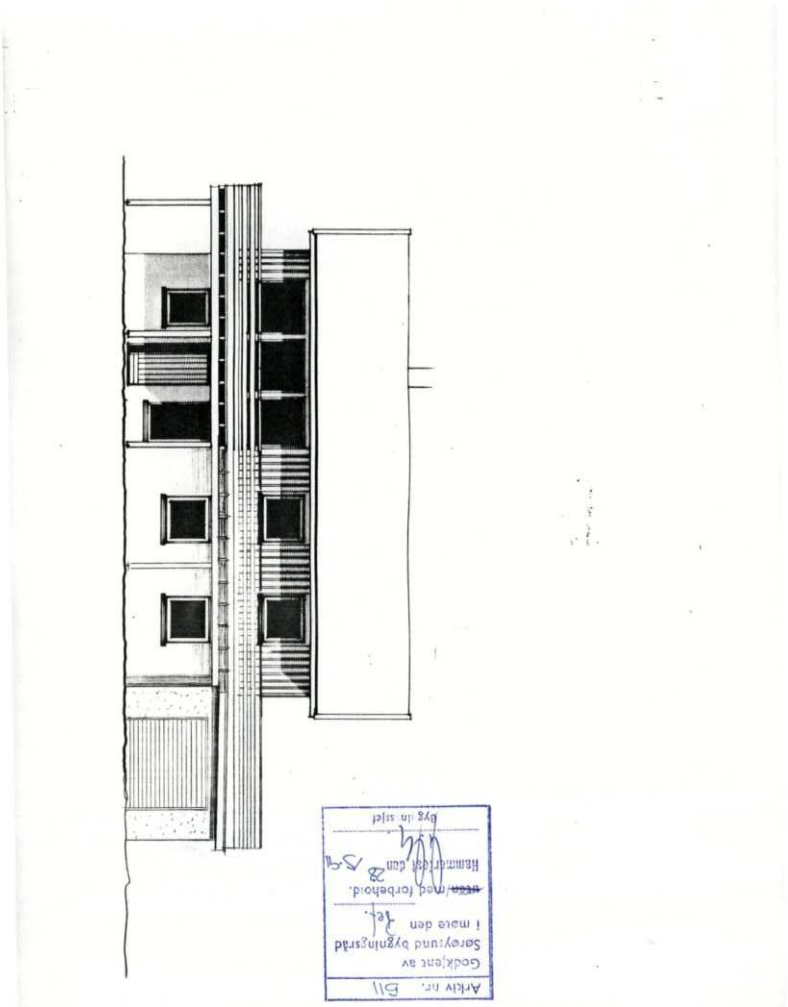

12296
bad 6,9
stue 56,4
inkl. trapp
gang 4,3
kjøkken 11,3
soverom 11,3
12296
3,25 m.
bod 9,5
vask 6,4
dusj/
wc 4,7
sauna
4,6
bod 5,1
gang 6,4
gjester 6,8
hall 15,6
soverom 9,6
soverom 9,6
vf 2,4
PLAN UNDERETG.
GARASJE
3,25 m.
Enebolig for ARNE MATHISEN JR., RYPEFJORD
Planer, ~~fasader~~ målestokk 1:100
TILBYGG GARASJE – BALKONG I HELE HUSETS LENGDE

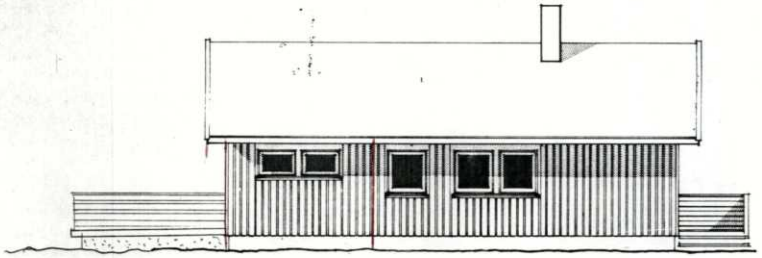


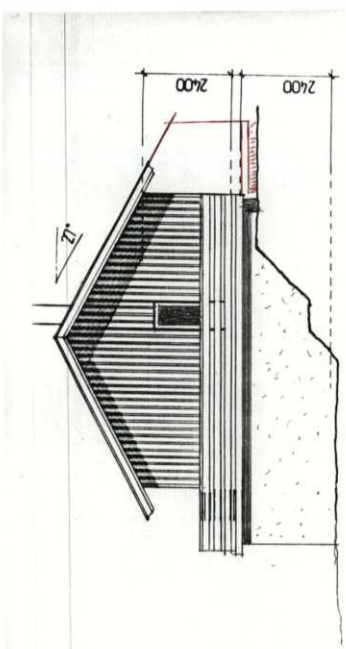


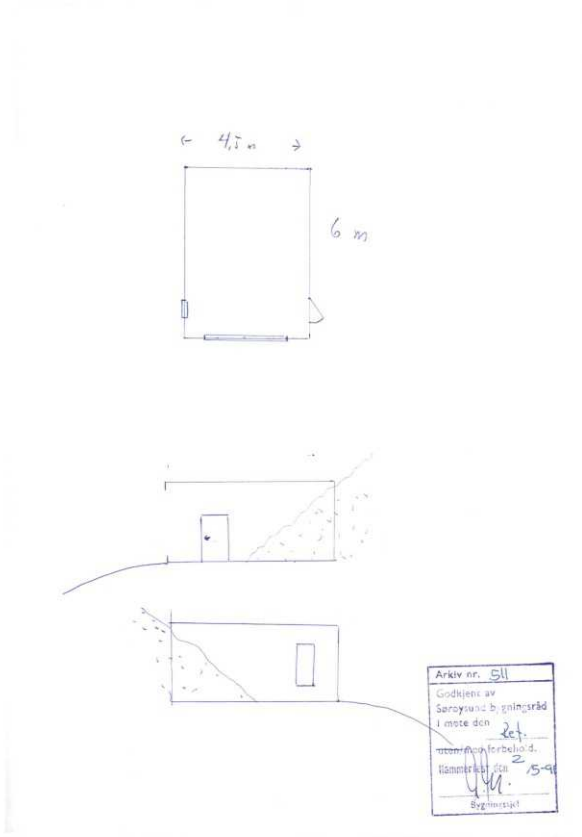

2400
2400
12°


12296
7 m²
bod 6,9
stue 56,4
inkl. trapp
gang 4,3
kjøkken 11,3
soverom 11,3
Arkiv nr. 511
Godkjent av
Sørøy kommunes byggningsråd
i møte den
Bygningssjef
12296
3,25 m.
bod 9,5
vask 6,4
dusj/
wc 4,7
sauna
4,6
bod 5,1
gang 6,4
gjester 6,8
hall 15,6
soverom 9,6
soverom 9,6
vf 2,4
GARASJE
PLAN UNDERETG.
3,25 m.
Enebolig for ARNE MATHISEN JR., RYPEFJORD
Planer, ~~fasader~~ målestokk 1:100
TILBYGG GARASJE – BALKONG I HELE HUSETS LENGDE
Gauans Materialhandel


Arkiv nr. 511
Godkjent av
Sørøy kommunes byggningsråd
i møte den
Bygningssjef




2400
2400
12°



Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☐ **Rammetillatelse**

☒ **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Tiltaksklasse SØK

Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
16	293					Hammerfest

Adresse: Fjordavegen 29 B — Postnr.: 9610 — Poststed: Rypefjord

Planlagt bruk/formål

☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: — Beskriv — Bygn.typekode (jf. s. 2)

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☒ Fasade
	☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon ☐ Ombygging ☐ Anlegg
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift
Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *) ☐ Anlegg
Bygn.tekn. installasj.)**	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring ☐ Reparasjon
Endring av bruksenhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
☒ **Annet:**	Beskriv: Flytte en vegg. Se vedlegg	

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)

**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
	Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	–	
	Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	
☒	Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	–	
	Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	–	
☒	Tegninger	E	–	
	Redegjørelser/kart	F	–	
☒	Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	–	
	Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	
	Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	
	Andre vedlegg	Q	–	

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

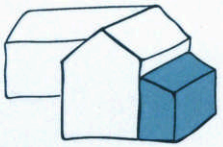
Ansvarlig søker for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: Selvbyggeransvar SAK10 / Org.nr.: 86-8	Navn: Karsten Stamsvik
Adresse: ->	Adresse: Fjordaveien 2913
Postnr. / Poststed: ->	Postnr. / Poststed: 9610 Ryptfjord
Kontaktperson / Telefon / Mobiltelefon	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post: ->	E-post: Karsten.stamsvik@outlook.com / Telefon (dagtid): 95109965
Dato / Underskrift	Dato: 29.07.24 / Underskrift: Karsten Stamsvik
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver: KARSTEN STAMSVIK

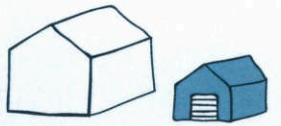
Fakturaadresse
Navn
Adresse
Postnr. / Poststed
Eventuelt organisasjonsnummer

Byggesøknad for deg som ønsker å bygge eller rive

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Du kan bruke dette skjemaet for små byggeprosjekter. Kryss av i listen under:





- [ ] Bygge tilbygg - mindre enn 50 m²
  OBS: ikke påbygg
- [ ] Bygge frittliggende bygning - mindre enn 70 m² og hvor ingen skal bo eller overnatte.
- [ ] Rive et tilbygg - mindre enn 50 m²
- [ ] Rive frittliggende bygning - mindre enn 70 m² som ikke er godkjent som bolig eller til overnatting.
- [x] Annet (kun etter avtale med kommunen):

Beskriv med egne ord hva du skal gjøre:

Rive vegg som skiller BOD og innebygd veranda.
Bygge ny vegg for å lukke igjen innbygd veranda. (balkong)
BOD blir større klesrom.
Ny vegg vil gå i ett med resten av fasade.

Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser?

- [ ] Ja, søknad er vedlagt
- [ ] Ja, tillatelse/vedtak er vedlagt
- [x] Nei, jeg trenger ikke

Trenger du hjelp til å fylle ut søknaden? Se våre «Åtte steg fra idé til ferdig søknad»
dibk.no/atte-steg-til-soknad

Før du starter utfyllingen bør du også bestille et situasjonskart over eiendommen din fra kommunen.

Ved å sende inn denne byggesøknaden forplikter du deg til å følge plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og følge byggetillatelsen fra kommunen. Det er ditt ansvar at reglene blir fulgt.

A. Hvilken eiendom skal du bygge eller rive på?

Veiviseren steg 1

Adresse: Fjordaveien 29B		Gårdsnr: 16	Bruksnr: 293
Postnr/sted: 9610 Rypefjord	Kommune: Hammerfest	Festenr:	Seksjonsnr:

B. Navn og kontaktinformasjon til deg som søker

Veiviseren steg 1

Navn: Martine Elise W Johansen	Telefon:
E-post: martineelisee@hotmail.com	Mobil: 94848398
Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du skal bygge/rive):	

C. Hvilke kommunale planer gjelder for din eiendom?

Veiviseren steg 1

Du kan bestille disse fra kommunen, eller finne dem på kommunens nettside.
Flere kryss kan være nødvendig:

- ☐ Kommuneplan
- ☐ Reguleringsplan → Navn/nummer på plan:
- ☐ Andre plan(er) → Navn/nummer på plan:

D. Hvor stort kan du bygge?

Veiviseren steg 2

Hva er beregningsmåten for grad av utnytting for eiendommen din?
Dette står i planen du oppga ovenfor, og bestemmer hvordan du skal regne nedenfor (Sett kryss)

- ☐ BYA - Bebygd areal i m²
- ☐ BRA - Bruksareal i m²
- ☐ T-BRA - Tillatt bruksareal i m²
- ☐ %BYA - Bebygd areal i %
- ☐ %BRA - Bruksareal i %
- ☐ %TU - Tillatt utnyttelsesgrad i %
- ☐ U-grad (denne betegnelsen brukes i enkelte eldre planer)

Arealer og grad av utnytting

Veiviseren "Hvor stort kan du bygge"

Oppgi arealet til alle bygninger på eiendommen din, og regn ut ny grad av utnytting. Bruk den beregningsmåten du krysset av for over.

Tillatt grad av utnytting:	
Tomtens nettoareal:	m²

Areal av bygninger, konstruksjoner og parkering i dag:	m²	**Husk vedlegg!** Vis hvordan grad av utnytting etter prosjektet ble regnet ut. Ta f.eks en utskrift fra "Hvor stort kan du bygge".
Areal av bygninger, konstruksjoner og parkering etterpå:	m²	
Grad av utnytting etter prosjekt:		

E. Hva blir korteste avstand?

Veiviseren steg 3
Veiviseren steg 4

Bruk situasjonskartet og mål opp korteste avstand fra bygningen til:

Nabogrense:	0 m	Midten av vei:	m
Nærmeste bygning på naboeiendom:	m		

Skal du rive, eller er noe så langt unna at det ikke vises på situasjonskartet? Da kan du stryke over punktet.

F. Kan byggeplanene dine være i konflikt med omgivelsene?

Veiviseren steg 3

Er det mindre enn 30 meter til nærmeste trikke- eller togspor?	☒ Nei	☐ Ja
Bygger/river du i nærheten av en vann- og avløpsledning?	☒ Nei	☐ Ja
Bygger/river du i nærheten av høyspent kraftlinje?	☒ Nei	☐ Ja

Husk vedlegg! Svarer du ja på noen av disse, må du legge ved tillatelse eller uttalelse fra eier.

Bygger/river du i nærheten av strandsonen eller sjø/elv/vassdrag?	☒ Nei	☐ Ja
Skal du bygge/rive i et flom-, ras- eller skredutsatt område?	☒ Nei	☐ Ja
Finnes det truede eller vernede arter på eiendommen eller i nærheten?	☒ Nei	☐ Ja
Finnes det kulturminner eller verneverdig bebyggelse på eiendommen eller i nærheten?	☒ Nei	☐ Ja

Husk vedlegg! Svarer du ja på noen av disse, må du legge ved søknad om dispensasjon, uttalelse og/eller vedtak.

G. Vil byggeprosjektet føre til en ny/endret avkjøring til eiendommen?

Veiviseren steg 3

- ☒ Nei
- ☐ Ja, eiendommen får ny/endret avkjørsel til (sett kryss):
  - ☐ Riksvei eller fylkesvei — Husk **vedlegg** som viser at du har avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen
  - ☐ Kommunal vei — Husk **vedlegg** som viser at du har avkjøringstillatelse fra kommunen
  - ☐ Privat vei — Husk **vedlegg** som viser at du har veirett gjennom tinglyst erklæring

H. Vedlegg

Veiviseren steg 6

Kommunen kan ikke behandle byggesøknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon

Hvilke tegninger og beregninger har du lagt ved?

- [ ] Plantegning før og etter
- [x] Snittegning før og etter
- [x] Fasadetegninger av alle fasader før og etter
- [x] Situasjonskart hvor jeg har tegnet inn det jeg skal bygge/rive, og relevante avstander fra punkt E og F
- [ ] Beregningsmåte for grad av utnytting
  (f.eks fra «Hvor stort kan du bygge»)

Hvis du har nabovarslet, legg ved:

- [x] Et eksemplar av komplett nabovarsel med alle vedlegg
- [ ] Dokumentasjon på at alle naboer er varslet
  (f.eks. kvitteringer)
- [ ] Eventuelle merknader fra naboer
- [ ] Dine kommentarer til naboens merknader

Hvis du trenger dispensasjon eller andre tillatelser, legg ved:
(F.eks hvis du har svart ja på noen av spørsmålene under punkt F eller G)

- [ ] Søknader om dispensasjon eller innvilget dispensasjon
  (spesifiser i feltet under)
- [ ] Uttalelser/vedtak fra annen myndighet
  (spesifiser i feltet under)

Andre vedlegg:

Totalt antall vedlegg:

I. Underskrift

Dato: Underskrift:

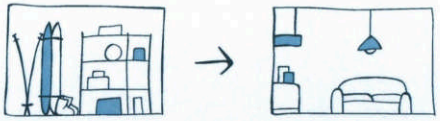
Søknad om bruksendring

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Du kan bare bruke dette skjemaet hvis du skal gjøre om rom inne i boenheten din fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. For eksempel gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).

Du kan ikke bruke skjemaet hvis endringene krever bruk av ansvarlig søker. Da må du bruke fagpersoner i hele søknads- og byggeprosessen.

For eksempel:
Du skal gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).



Kryss av for endringene du vil gjøre:

Skal du sette inn innvendig trapp?
Svarer du ja må bruke ansvarlig søker og kan ikke bruke dette skjemaet.
- [ ] Ja
- [x] Nei

Skal du endre på bærende vegg(er) eller bærende konstruksjoner?
Svarer du ja må bruke ansvarlig søker og kan ikke bruke dette skjemaet.
- [ ] Ja
- [x] Nei

Skal du sette inn eller fjerne vindu eller dør i yttervegg?
Svarer du ja bør du undersøke med kommunen i forkant at du kan bruke dette skjemaet. Slike endringer kan kreve bruk av ansvarlig søker.
- [x] Ja
- [ ] Nei

Skal du gjøre andre fysiske endringer av rommet/rommene?
Svarer du ja bør du undersøke med kommunen i forkant at du kan bruke dette skjemaet. Slike endringer kan kreve bruk av ansvarlig søker.
- [x] Ja
- [ ] Nei

Beskriv med egne ord hva du skal gjøre: Selv-byggeransvar Sak10 §6-8

Rom: Søker brukstillatelse soverom. Sette inn vindu på ROM yttervegg høyre side.
BOD: Er idag kleisrom. Vil rive vegg og bygge ny så fasaden blir "hel" og kleisrommet større. Utenfor er det idag innebygd veranda.
ROM og bod er tiltenk Soverom med tilknytning kleisrom. Inngang fra soverom til kleisrom: åpen løsning, skillevegger eller skyvedør

Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser?

- [ ] Ja, søknad er vedlagt
- [ ] Ja, tillatelse/vedtak er vedlagt
- [x] Nei, jeg trenger ikke

Trenger du hjelp til å fylle ut søknaden? Se våre «Åtte steg fra idé til ferdig søknad»
dibk.no/atte-steg-til-soknad

Før du starter utfyllingen bør du også bestille et situasjonskart over eiendommen din fra kommunen. Ved å sende inn denne byggesøknaden forplikter du deg til å følge plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og følge byggetillatelsen fra kommunen. Det er ditt ansvar at reglene blir fulgt.

A. Hvilken eiendom skal du bruksendre på?

Veiviseren steg 1

Adresse: Fjordaveien 29B	Gårdsnummer: 16	Bruksnr: 293
Postnr/sted: 9610 Rypefjord	Festenr:	Seksjonsnr:
Kommune: Hammerfest		

B. Navn og kontaktinformasjon til deg som søker?

Veiviseren steg 1

Navn: Karsten Stamsvik [redacted]	Telefon: 94848398 / 95109965
E-post: martneelisee@hotmail.com	Mobil: 94848398 / 95109965
Adresse (hvis du bor et annet sted enn der du skal bruksendre):	

C. Hva blir korteste avstand?

Veiviseren steg 3

Bruk situasjonskartet og mål opp korteste avstand fra rommet/rommene du skal endre til:

Nabogrense: ○ m

D. Kan bruksendringen være i konflikt med omgivelsene?

Veiviseren steg 3

Er rommet/rommene du skal bruksendre i nærheten av høyspent kraftlinje?	☐ Ja	☒ Nei
Bruksendrer du i et flom-, ras- eller skredutsatt område?	☐ Ja	☒ Nei
Er bygningen du skal bruksendre verneverdig eller et kulturminne?	☐ Ja	☒ Nei

Husk vedlegg!
Svarer du ja på noen av disse må du legge ved søknad om dispensasjon eller tillatelse/vedtak.

E. Vil bruksendringen føre til en ny/endret avkjøring til eiendommen?

Veiviseren steg 3

☒ Nei

☐ Ja, eiendommen får ny/endret avkjørsel fra følgende type vei (Sett kryss):

- ☐ Riksvei eller fylkesvei — Husk **vedlegg** hvis du har fått avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen
- ☐ Kommunal vei — Husk **vedlegg** hvis du har fått avkjøringstillatelse fra kommunen
- ☐ Privat vei — Husk **vedlegg** som viser at veirett er dokumentert og tinglyst

F. Vedlegg

Kommunen kan ikke behandle byggesøknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon.

Hvilke tegninger har du lagt ved?
Du må legge ved tegninger som viser alle endringene du vil gjøre. Tegningene skal vise dagens situasjon og alle endringer du har tenkt å gjøre. Ta utgangspunkt i siste godkjente tegninger kommunen har i byggesaken din.

Veiviseren steg 4

Må alltid legges ved:

- ☒ Jeg har lagt ved situasjonskart hvor det jeg skal bruksendre og avstand til nabogrense fra punkt C er tegnet inn.
- ☒ Jeg har lagt ved en plantegning av etasjen(e) jeg skal bruksendre. Tegningen viser hvilke rom jeg vil endre, hva jeg skal bruke rommene til og hvor store disse rommene er.
- ☒ Jeg har lagt ved en snittegning av rommet/rommene jeg vil endre. Snittet viser romhøyde og eventuell plassering av nye vinduer og dører i yttervegg etter endringen.

Må legges ved hvis du endrer fasade:

- ☒ Jeg har lagt ved fasadetegninger siden det blir synlige endringer på utsiden av bygningen (f eks vinduer eller dører). Alle fasader som har blitt endret er vedlagt.

Veiviseren steg 5

Hvis du har nabovarslet, legg ved:

- ☒ Et eksemplar av komplett nabovarsel med alle vedlegg
- ☐ Dokumentasjon på at alle naboer er varslet (f. eks. kvitteringer)
- ☐ Eventuelle merknader fra naboer
- ☐ Dine kommentarer til naboens merknader

Hvis du trenger dispensasjon eller andre tillatelser, legg ved:
(F eks hvis du har svart ja på noen av spørsmålene under punkt D eller E)

- ☐ Søknader om dispensasjon eller innvilget dispensasjon (spesifiser i feltet under)
- ☐ Uttalelser/vedtak fra annen myndighet (spesifiser i feltet under)

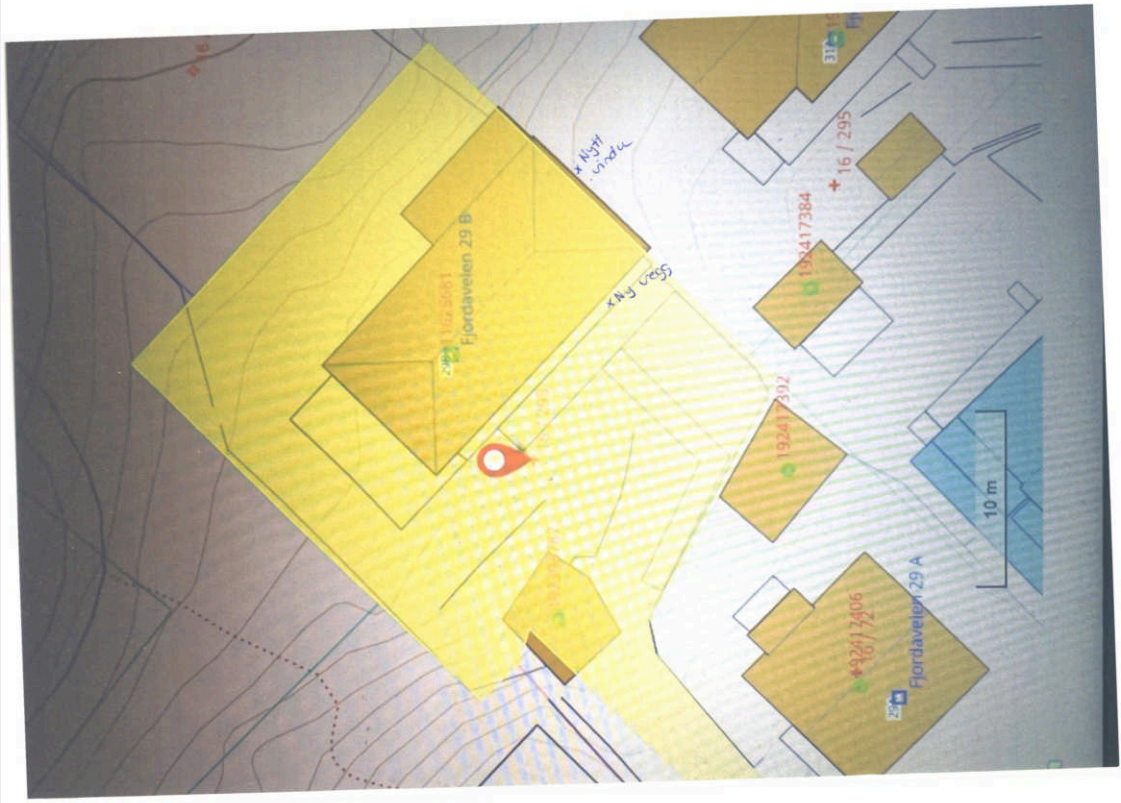
Andre vedlegg:

Totalt antall vedlegg:

G. Underskrift

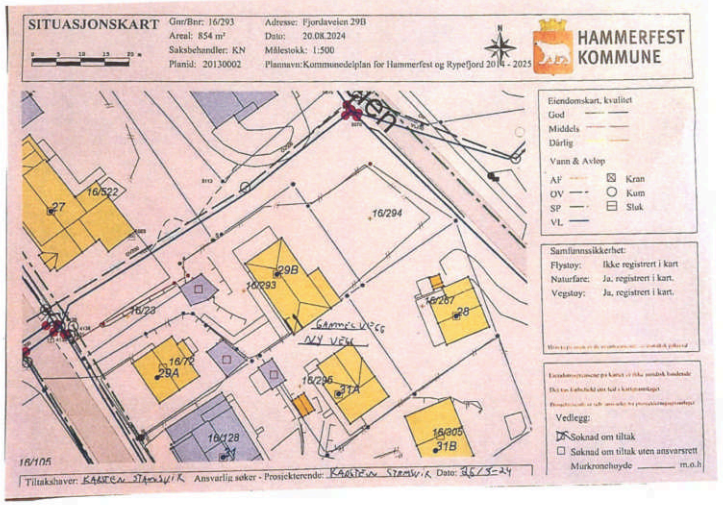
Dato: 29.07.24	Underskrift: [redacted] Karsten Stamsvik



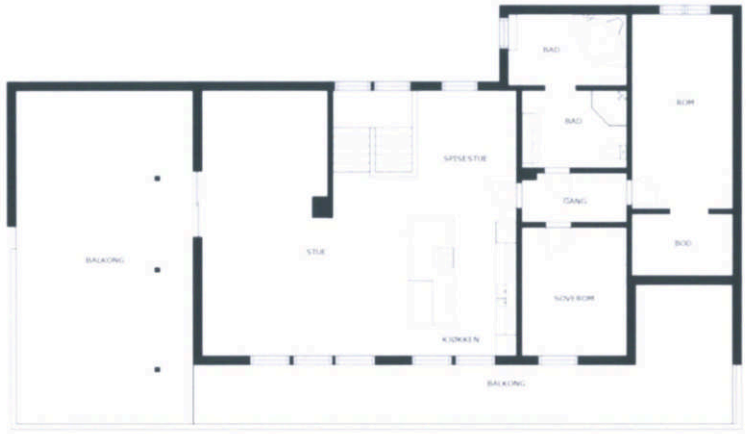

Fjordaveien 29 B
Fjordaveien 29 A
16 / 295
10 m



11.02.26
Mottatt



Slik det ser ut idag 2024



Snittegning | Romhøyde 240cm

vil bruksendre til:



Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

Byggesak og oppmåling

Karsten Stamsvik
Fjordaveien 29 B
9610 RYPEFJORD

Dato: 09.09.2024
Vår ref: 24/7698- 4
Deres ref:
Saksbehandler: Mikkel Aslak Iver Iversen Sara
Telefon: 78 40 25 63

Tillatelse til tiltak - Gbnr. 16/293 - Fjordaveien 29 B - fasadeendring - flytte vegg

Delegasjonsnr.	Behandlet i
135/24	Delegert Plan og Næring

Tiltak: fasadeendring - flytte vegg
Byggested: Gbnr: 16/293// Fjordaveien 29 B
Tiltakshaver: Karsten Stamsvik
Fjordaveien 29 B
9610 RYPEFJORD
Ansvarlig søker: Karsten Stamsvik
Fjordaveien 29 B
9610 RYPEFJORD

Vi viser til søknad av 30.07.2024 vedrørende fasadeendring - flytte vegg på eiendommen 16/293.

Vedtak

Kommunen gir tillatelse til ombygge veranda med tak til bod (Påbygg) cirka 10 kvm og fasadeendring i henhold til søknad med tegninger, kart og beskrivelser mottatt 29.07.2024, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jf.§ 20-1 A og C.

Samt supplerende opplysninger gitt 26.08.2024

Saksutredelse/begrunnelse

Søknaden

Ombygge veranda med tak til bod (Påbygg) cirka 10 kvm og fasadeendring

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 vedtatt 19.06.2024.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Samtykke fra andre myndigheter

Tiltaket krever ikke samtykke fra andre myndigheter

Ansvar og kontroll

Tiltakshaver har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger i tiltaket. Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder, vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven m/forskrifter. Personlig ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1. Selvbyggeren kan aldri godkjennes for kontroll. Der det stilles krav om kontroll, må denne gjennomføres av et uavhengig foretak.

Med bakgrunn i den vedlagte dokumentasjon i søknaden om selvbyggeransvar og egenerklæring, godkjennes tiltakshaver med hjemmel i plan- og bygningsloven §23-8, og SAK10 §6-8 som ansvarlig søker/prosjekterende/ utførende for Ombygge veranda med tak til bod (Påbygg) cirka 10 kvm og fasadeendring i form av å sette inn et vindu i gjeldende tiltak, tiltaksklasse 1.

Veg og atkomst

Tiltaket medfører ikke endret atkomst.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Krav til uterom og parkering er ivaretatt i henhold til gjeldende plankrav.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Tiltaket tilfredsstiller krav satt i plan- og bygningsloven § 29-4 angående plassering, høyder og avstand.

Sikkerhet mot fare

Eiendommen er utsatt for kvikkleireskred jf. Aktsomhetskart for kvikkeleire. Tiltaket vurderes som tiltakskategori k0 i henhold til Nve veileder1/2019:sikkerhet mot kvikkleireskred og vurderes trygg i henhold til vedlegg 2 På bakgrunn av dette legger vi til grunn at kravene til sikkerhet mot skred i TEK17 § 7-3 er oppfylt.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er foretatt sjekk i naturbasen uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke bygningsmyndigheten det nødvendig å vurderer saken etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

Vann- og avløp

Offentlig/privat vann- og avløp

Alminnelige bestemmelser

Den ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må omsøkes og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Gebyr

Det blir sendt ut faktura i etterkant.

Klageadgang

Orientering om klageadgang finner du på siste side i dette vedtaket.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med saksbehandler.

Med hilsen

Arne Idar Sannvik
konstituert bygningssjef

Mikkel Aslak Iver Iversen Sara
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Karsten Stamsvik	Fjordaveien 29 B	9610	RYPEFJORD

Orientering om klageadgang og vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

En eventuell klage skal sendes til:

Hammerfest kommune
Pb 1224
9616 Hammerfest
epost: postmottak@hammerfest.kommune.no

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf. forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra mottaksdato, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Klagens innhold og form

Klagen skal være undertegnet, angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jf. forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket

Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at partene har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger jf. forvaltningslovens § 27b.

Innsyn i saksdokumentene

Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.

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	M2132	Beregnet areal	854.1
Etablert dato	18.12.1979	Historisk oppgitt areal	851,2
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	16/293
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	02.07.2020 02.07.2020	2020/7120		16/267, 16/293, 16/295, 16/305
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/293
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	24.07.2013 14.08.2013	2013/1228		2004-16/15/1, 16/9, 16/23, 16/132, 16/293, 16/404
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	24.07.2013 14.08.2013	2013/1228	Tinglyst 20.08.2013	16/15 (-1704,7), 16/522 (1704,7), 2004-16/15/1 (Tidligere festegrunn) 16/9, 16/23, 16/132, 16/293, 16/404
Grensejustering Grensejustering	30.01.2007	032/037		16/72 (-132,7), 16/293 (132,7)
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2016 - 16/293/0/0		16/293
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.12.1979			16/72 (-719), 16/293 (719)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7840209.49	377135.82	0	Ja	854.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Adresse

Vegadresse: Fjordaveien 29 B **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	11625681		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	11625681	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	16.09.1993
3	192393787		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 11625681: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		08.03.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Fjordaveien 29B	H0101	16/293	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygningsendring 11625681-1: Tilbygg, Tatt i bruk 16.09.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	43
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.11.1992	18.11.1992	
Igangsettingstillatelse	20.03.1993	15.04.1993	
Tatt i bruk	16.09.1993	07.10.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Fjordaveien 29B	-	16/293	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	43	0	43	0	0	0

3: Bygning 192393787: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.06.1999	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Fjordaveien 29B	-	16/293	-	-	-	-	-

Grunnkart

Hammerfest kommune

Eiendom: 16/293
Adresse: Fjordaveien 29B
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

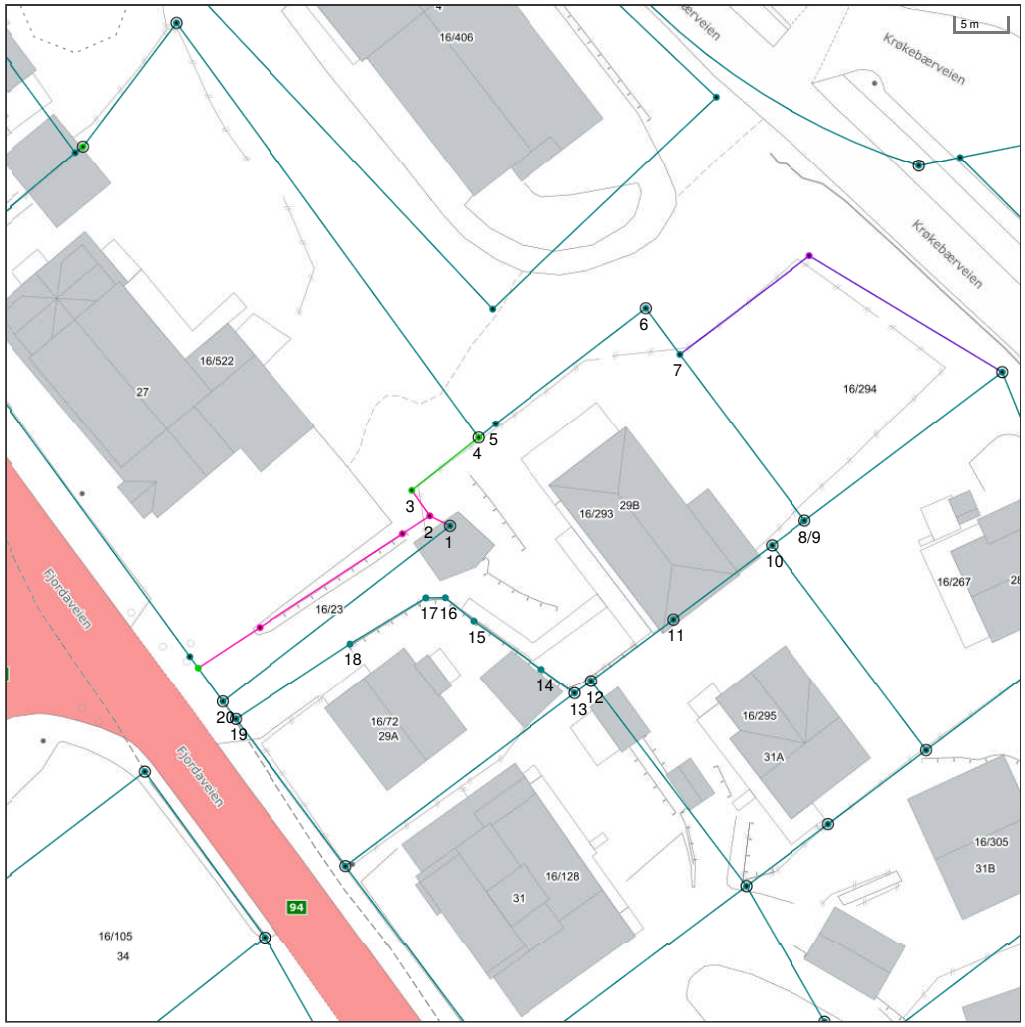
UTM-35



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

Utskriftsdato: 02.02.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 16/293//



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

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	854,10 m²	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7840209,49	**Øst**	377135,82	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7840211,81	377126,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,02	
2	7840212,89	377124,28	300 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,20	
3	7840215,46	377122,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,04	
4	7840220,23	377129,45	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,30	
5	7840221,49	377131,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,14	
6	7840231,92	377146,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,48	
7	7840227,27	377149,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,57	
8	7840210,43	377160,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,26	
9	7840210,4	377160,71	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,06	
10	7840208,21	377157,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,94	
11	7840201,54	377147,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,00	
12	7840196	377139,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,99	
13	7840194,89	377137,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00	
14	7840197,41	377134,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	4,02	
15	7840202,46	377128,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,11	
16	7840204,88	377125,36	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	3,59	
17	7840204,97	377123,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	1,90	
18	7840200,9	377115,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,64	
19	7840194,19	377104,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,37	
20	7840195,96	377103,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,13	

Utskriftsdato: 02.02.2026

Oversiktskart for eiendom 5603 - 16/293//



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.

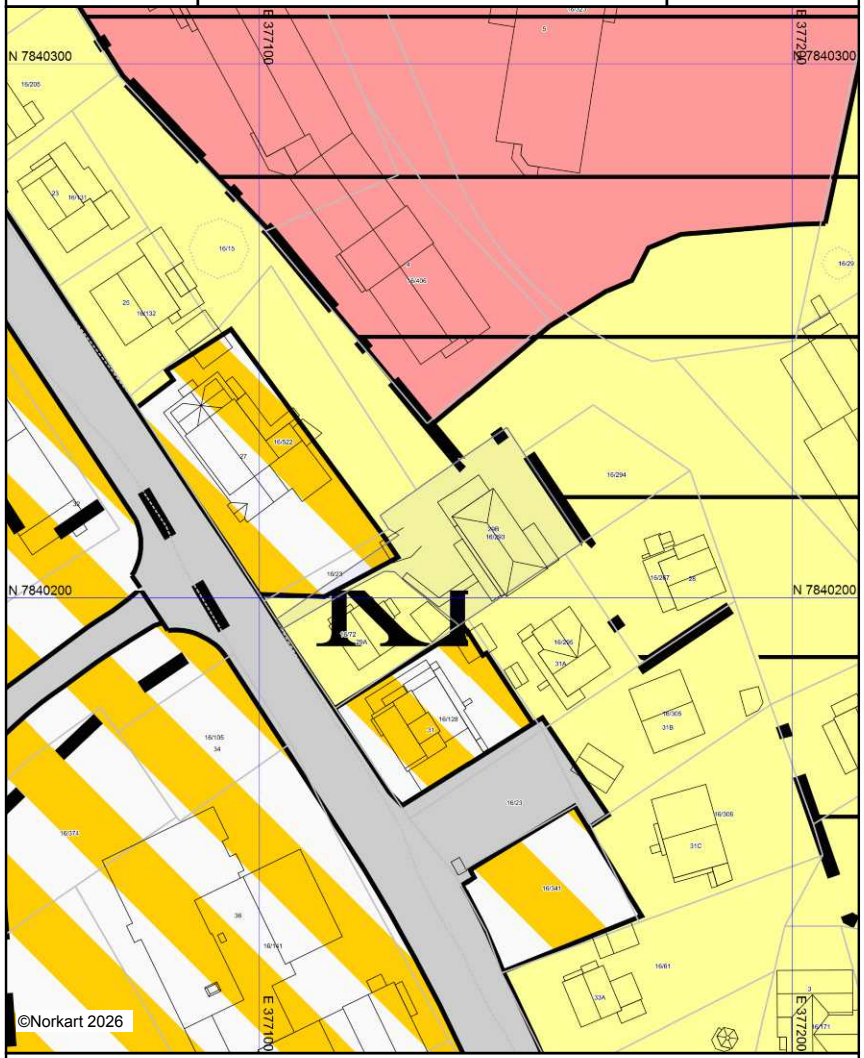
Kommuneplankart

Hammerfest kommune

Eiendom: 16/293
Adresse: Fjordaveien 29B
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
- Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

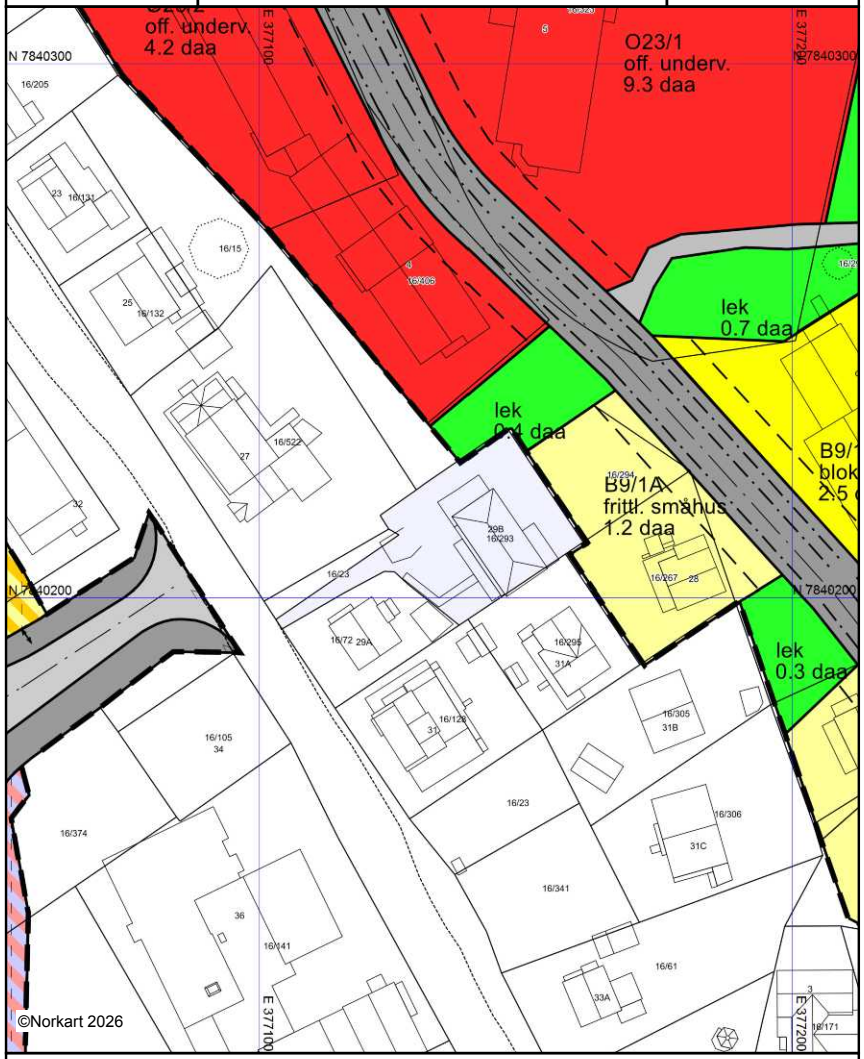
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 16/293
Adresse: Fjordaveien 29B
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Forretning/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/5008/83
Attesteringstidspunkt 2026-02-02 14:30

Dnr. nr. 5008 i 79
Hammerfest sorenskriverembete

MÅLEBREV

År 1976 den 19. febr. ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over: Tomt nr. 319 a i Indre Rypefjord, utmålt av eiendommen "Åsland" matr. nr. 1019 i Sørøysund kommune.

Forretningen er rekvirert av Arne Mathisen
som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren~~. *

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Svein Harald Eliassen.
Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Grensebeskrivelse:

Mot nordøst : 1 - 2 = 20,61 m
" sørøst : 2 - 3 = 28,00 "
" sørvest : 3 - 4 = 20,31 "
" nordvest: 4 - 1 = 28,00 "

Arealet utgjør 572,7 m^2

Skylddeling

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretningen holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til:

Skylden for den fraskilte del er bestemt til:

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet den 19. februar 1976.

Almar Martinsen
oppmålingssjef

Svein-Harald Eliassen
kartvitne

Nr. 2254 a Eneren Sem & Stenersen I Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV – KART

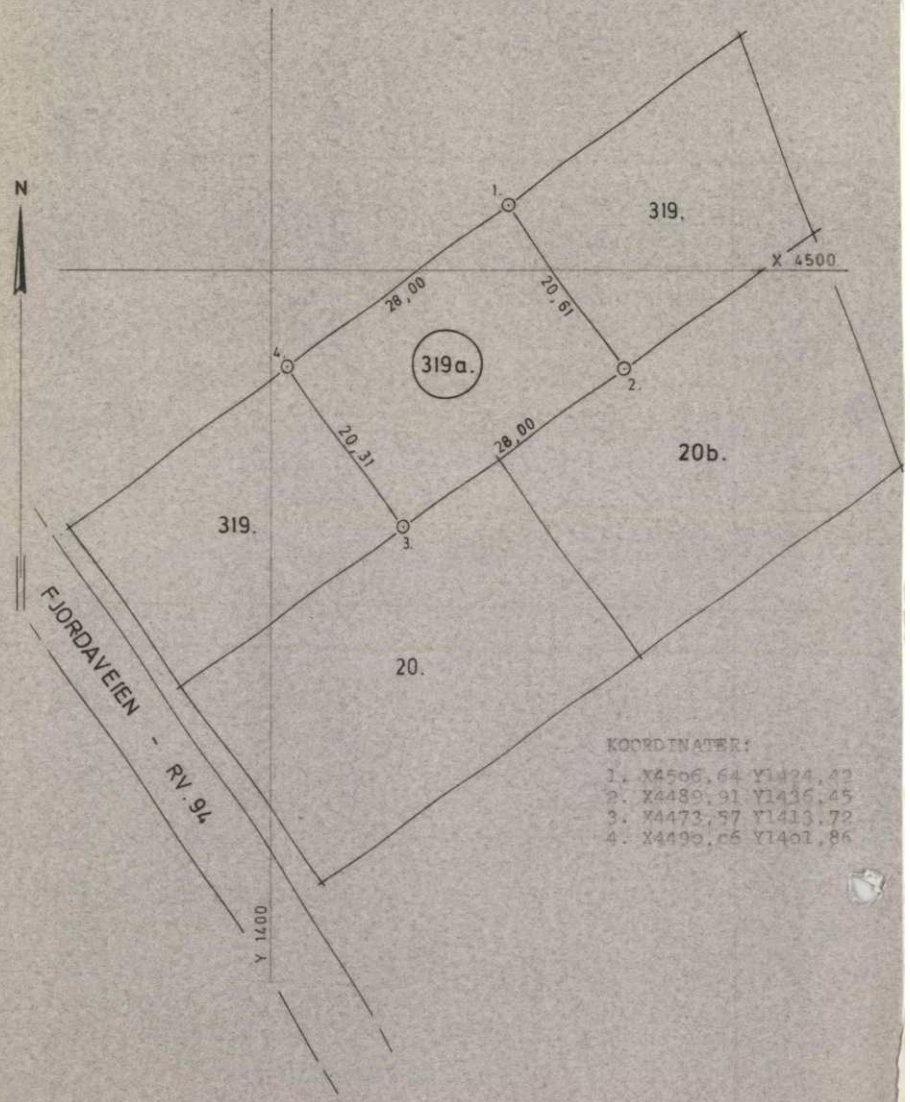
M.nr.

Kartpl. GG.294.1.25

Parsell av tomt nr. 319 i Indre Rype- gnr. bnr.
fjord, matr. nr. 1019 i Sørøysund kommune.

Bruksnavn tomt nr. 319 a i Indre Rypefjord gnr. bnr.

Areal 572,7 m² Mål 1:500



KOORDINATER:
1. X4506,64 Y1424,42
2. X4489,91 Y1436,45
3. X4473,57 Y1413,72
4. X4490,66 Y1401,86

Nr. 2260 Sem & Stenersen I. Oslo

MÅLEBREV

[ ] uten grensejustering
[x] med grensejustering

Kommune: Hammerfest

J.nr.

Målebrev nr.: 032/037

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

TINGLYST
31 JAN. 2007
HAMMERFEST TINGRETT
DOKBOKNR.: 490

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	16	293	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m²)	132.7		

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

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

Dato for for-retningen	02.11.2004
Rekvirent	Hammerfest kommune
Bestyrer	Egil Ramberg
Forretning	Kartforretning for å justere grensen mellom gnr.16, bnr.72 og gnr.16, bnr.293. Ved grensejusteringen ble et areal på 132,7m2 ført over fra bnr.72 til bnr.293.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hammerfest	11.11.2004		Egil Ramberg

HAMMERFEST KOMMUNE Byggesak

GAB

Registreringsstempel

Doknr: 490 Tinglyst: 31.01.2007 Emb. 083
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Vesta/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
16	293	

MÅLEBREVKART

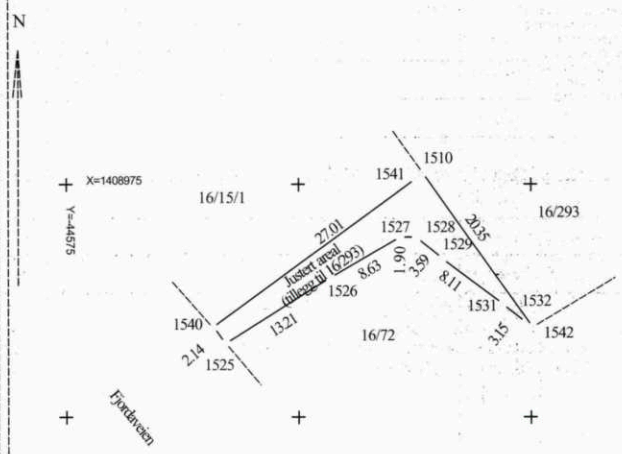
Jnr

Representasjonspunkt: X 1408967 Y -44542 Z

Kartblad: GG294-1-25 | X | Landsnett

Målebrev nr

Målestokk: 1:500 | Areal: 132.7 M²



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1525	Grensepunkt (gen.)	1408958.00	-44557.80	2.14	
1540	Grensepunkt (gen.)	1408959.64	-44559.18	27.01	
1541	Grensepunkt (gen.)	1408975.68	-44537.45	1.02	
1510	Grensepunkt (gen.)	1408976.29	-44536.63	20.35	
1542	Grensepunkt (gen.)	1408959.76	-44524.76	0.87	
1532	Grensepkt. i gjerde	1408960.27	-44525.46	3.15	
1531	Grensepkt. i gjerde	1408962.18	-44527.97	8.11	
1529	Grensepkt. i gjerde	1408967.00	-44534.50	3.59	
1528	Grensepkt. i gjerde	1408969.33	-44537.23	1.90	
1527	Grensepkt. i gjerde	1408969.35	-44539.13	8.63	
1526	Grensepkt. i gjerde	1408965.02	-44546.61	13.21	

Vesta/Geonor

Dagbok nr. 718 '80
Hammerfest tingrenskriverembete

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

Undertegnede: Arne Mathisen

[redacted] Personnummer:

skjøter og overdrar herved til
Arne Mathisen jr.

[redacted] Personnummer: [redacted]

min/vår eiendom:

g.nr. b.nr.[1]

matr. nr. 2132 til gate/vei[1]

i: Sørøysund kommune.

Kjøpesummen kr. vederlagsfritt. Eiendommens verdi kr. 2000.-

er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]

Matr.nr.2132 gis veirett over matr. nr.1019

~~Jeg er gift~~[3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Rypefjord den 1.2. 1980

Utstederens underskrift.

personnr.

~~Vi/Jeg~~ bekrefter at: Arne Mathisen
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument ~~i vårt~~/vårt nærvær og at ~~han/hun~~ er over 20 år. ~~Jeg~~/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Rypefjord den 1.2.80 19

Navn Navn

Født: [redacted]

Adresse Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Petra Markussen

personnr.

Vi/jeg bekrefter at foranstående samtykkeerklæring er undertegnet av eller vedkjent seg sin underskrift på foranstående samtykkeerklæring i mitt/vårt nærvær og at vedkommende er over 20 år. Jeg/vi er bosatt i Norge og er over 20 år.

den 19

Arnlaug R. Evensen

Født: [redacted]

Adresse Hammerfest

Anita Pedersen

Adresse Hyttekleiva 1, Hammerfest

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

FJORDAVEIEN 29B

Nabolaget Rypefjord sør/Breidablikk - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Rypefjord Linje 30, 33, 100, 130, 140	**4 min** 0.4 km
Hammerfest lufthavn	**11 min**
Alta lufthavn	**1 t 46 min**

SKOLER

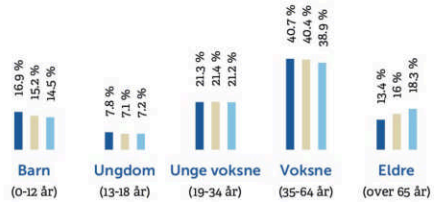
Fjordtun skole (1-10 kl.) 245 elever, 20 klasser	**5 min** 0.4 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**10 min** 6.2 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 86/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 70/100

NABOSKAPET
Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Rypefjord barnehage (1-5 år) 37 barn	**5 min** 0.4 km
Fjordadalen Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	**8 min** 0.7 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	**8 min** 4.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rypefjord Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**20 min** 1.7 km
Rema 1000 Storsvingen	**4 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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

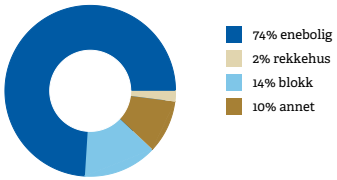
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Breidablikk stadion, krøllgress Aktivitetshall, fotball	**5 min** 0.4 km
Bekkeli Ballplass Fotball	**6 min** 4.8 km
Gym1 Hammerfest	**7 min**
Feel24 Hammerfest	**8 min**

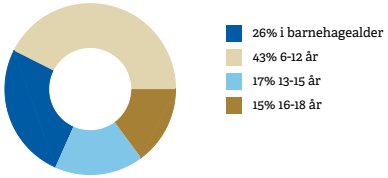
BOLIGMASSE



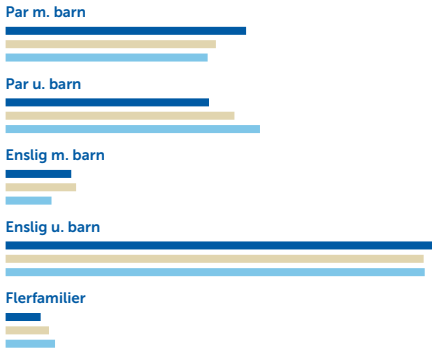
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**7 min**
Apotek 1 Hammerfest	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



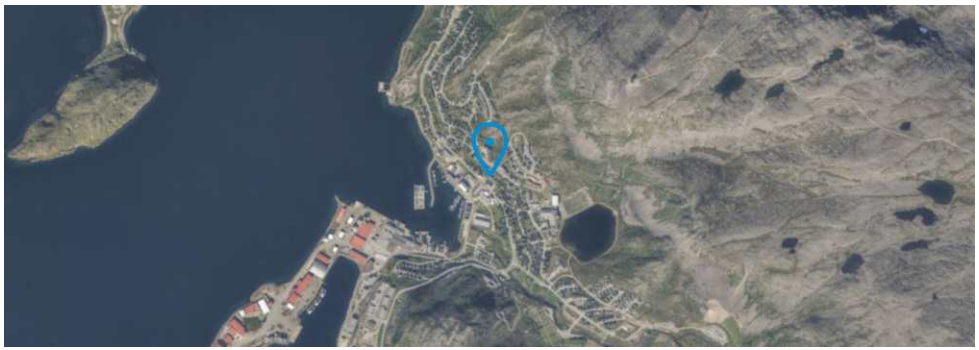
FAMILIESAMMENSETNING

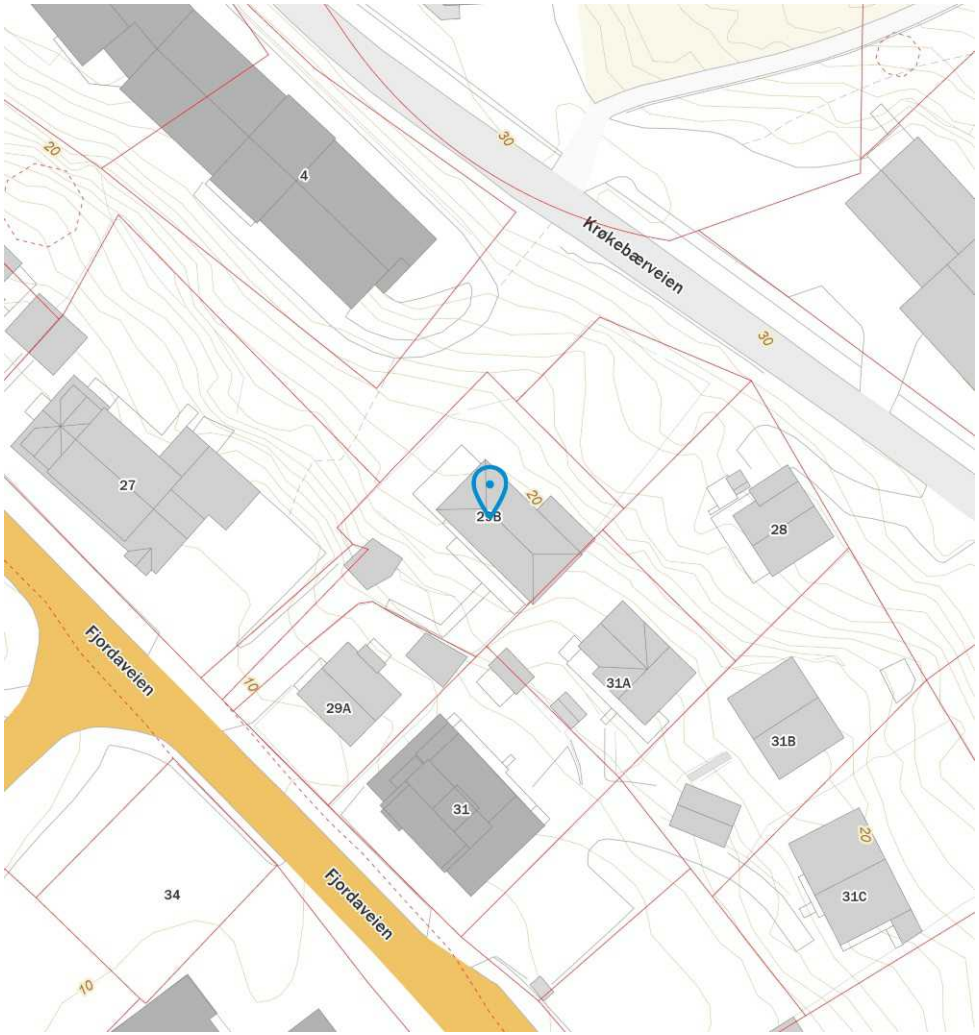


SIVILSTAND

		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





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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260011 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Fjordaveien 29 B, 9610 Rypefjord.
Gnr. 16, Bnr. 293, 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: 4260011
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.02.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no