



Velkommen til

Breidablikk 9 B
9610 Rypefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Breidablikk 9 B
9610 Rypefjord

Oppgradert tomannsbolig m/stor veranda og dobbelgarasje | Barnevennlig og sentralt i Rypefjord

Velkommen til Breidablikk 9 B! En fin og betydelig oppgradert halvpart av en tomannsbolig med dobbelgarasje

Her bor du i et etablert og familievennlig nabolag i Rypefjord sør/Breidablikk, med kort vei til barnehager, skole, busstopp og turområder. Boligen er jevnlig vedlikeholdt med blant annet nytt tak, ny kledning og de fleste vinduer fra 2013. Stuen har store vindusflater som gir godt med lys, og en vedovn for ekstra varme på kalde dager. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og badet er flislagt med behagelige varmekabler i gulvet. For oppvarming er det også installert en varmepumpe med ny utedel fra 2023. Fra stuen er det utgang til en svært romslig veranda med glassrekkverk og utsikt mot sjøen. Her er det god plass til både spisebord og sofagruppe. I tillegg medfølger en frittliggende dobbelgarasje.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000
Omkostninger	kr	88 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590
BRA/BRA-i		168 m² / 136 m²
Antall soverom		2
Eiendomstype		Vertikaldelt tomannsbolig
Eierform		Eier
Byggeår		1949
Tomt		634 m² eiet tomt
Energimerke		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Breidablikk 9 B, 9610 Rypefjord

Registerbetegnelse
Gnr. 16, Bnr. 52, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 605 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-

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

Sum omkostninger kr 88 590,- 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 19 384,- pr. år 2026
Det er tolv 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: 136 m²
BRA - e: 32 m²
BRA totalt: 168 m²
TBA: 47 m²
GUA: 144 m²
ALH: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Tomannsbolig
1: 85 m²,
Underetasje: 51 m²

Garasje
1: 32 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Eiendommen har en frittliggende dobbelgarasje med to garasjeporter og biloppstillingsplass på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 634 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 20.05.2026 av Hammerfest kommune.

Eiet tomt som er skrående og fint opparbeidet med plen og buskvekster.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Boligens drenssystem er fra oppføringsåret til boligen. En mindre del av dreneringen ble byttet i 2022.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betongstein.

Terrengforhold:
Boligen ligger i skrående terreng. Tomten er opparbeidet med plen og buskvekster.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Byggeår
1949 ifølge eier.

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig som går over to plan og består av følgende rom:

Etasje
BRA-i 85 m²: Gang, gang 2, bad, to soverom, trapperom, stue og kjøkken.

Underetasje
BRA-i 51 m²: Soverom, kjellerstue, walk-in closet og uinnredet kjellerrom.

Balkonger og terrasser:
Veranda på 47 m².

Utvendige arealer:
Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje på 32 m² (BRA-e) fra 1974 og en utvendig kaldbod med utgang fra kjelleren.

I tillegg er det 8 m² ikke måleverdig areal (ALH) i underetasjen.

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

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen datert 19.06.1969, og for garasjen datert 29.04.1974. Dagens planløsning samsvarer ikke med de bygningsgodkjente tegningene:
- Underetasjen mangler plantegning fra godkjenningstidspunktet. Dagens bruk av kjellerstue og soverom i underetasjen er dermed ikke godkjent for varig opphold. Dette utgjør en bruksendring

fra tilleggsdel til hoveddel.
- Det er foretatt fasadeendringer ved at det er satt inn nyere vinduer, flere vinduer og dører i boligen.
- Det er oppført en veranda fundamentert på søyler på 47 m² samt utvendig kaldbod. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av slike konstruksjoner er normalt søknadspliktig.

Garasjetegninger stemmer med dagens bruk.

Terrasse er oppført og kjeller er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av mulkt mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på xxm2 er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig. Jevnlig oppgradert, men videre påkostninger må forventes.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble nytt i 2013 og har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. L-formet innredning gir god arbeidsflate. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og mikro. Kjøkkenventilator med avtrekk ut ble installert i 2016. Vindu over kjøkkenbenken.

Bad:
Badet ble oppgradert i 2012 og 2013. Veggflater har fliser i dusjsone og baderomsplater på øvrige vegger. Himlingsplater i tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Innredning med 2 nedfelte servanter og veggmontert toalett. Dusjvegger og hjørneløsning. Elektrisk styrt vifte. Smøremembran med ukjent utførelse og plastsluk. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminat og belegg i hoveddelen. Fliser på bad.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater og himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte betonggulv i kjeller.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Innvendige trapper:
Boligen har en malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører:
Boligen har malte formpressede profildører fra 2013.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber samt rør-i-rør.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast, fra 2013.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har elektrisk styrt vifte. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 2000.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult. Nytt sikringskap installert i 2013. Anlegget er oppgradert jevnlig, men det mangler samsvarserklæringer på enkelte deler og dokumentasjon på enkelt elektriske føringer.

Branntekniske forhold:
Det mangler branntetting mellom enhetene i takkonstruksjonen.

Lagring:
Utvendig kaldbod under deler av stuen, med utgang fra kjelleren. Frittliggende dobbelgarasje fra 1974 med grunnmur i plasstøpt betong, yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning, saltak tekket med eldre eternittplater og to garasjeporter i front. Garasjen har elektrisk anlegg med åpent opplegg. Garasjen har en svak konstruksjon med skader i taktekkingen og hull i taket, og større utbedringer må påregnes.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Andre utvendige forhold: Bygningsdelene er av eldre dato, og det er manglende tetthet mot vær og vind. Det er tegn til fuktskadet materiale samt rustskader på understøttelsen av stuegulvet.

- Utvendig - Andre utvendige forhold (garasje): Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader. Bygget er ikke tilstandsvurdert. Eternittplater er benyttet som kledning på vegg samt som tekking. Det er hull i taket. Konstruksjonen vurderes som svak. Bruk av eternittplater kan innebære helsefare ved håndtering.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetasje/kjeller. Forhøyede fuktverdier måles samt mindre soppvekst registreres på sviller.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. En mindre del av dreneringssystemet er reparert, men forhøyede fuktverdier ble målt i innvendige vegger.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Det er målt forhøyede fuktverdier rundt pipen. Beslag og tekking rundt pipen bør undersøkes grundigere fra taknivå for å avdekke eventuelle årsaker til fuktinntrengning.

- Utvendig - Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Overgangen mellom boligens vegger og nabotaket er utført uten bruk av beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn ikke tørke opp, noe som skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er målt forhøyede fuktverdier rundt pipen. Det er observert fuktskjolder og tegn til tidligere lekkasje rundt lufterør. Det er registrert fuktmerker og tegn på soppvekst mot naboleiligheten. Isolasjonen i taket er eldre og av dårlig kvalitet. Det mangler branntetting mellom enhetene.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen. Enkelte eldre kjellervinduer er modne for utskifting.

- Utvendig - Dører: Skade på pakning samt mindre skader på dørblad er observert. Skadet pakning og skader på dørblad kan føre til redusert funksjon og varmetap.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Oppkanten til døren er for liten, noe som kan medføre risiko for vanninntrenging.

- Utvendig - Utvendige trapper: Konstruksjonene har skjevheter. Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord.

- Innvendig - Overflater: Stedvis skader og merker på gulv. Stedvis merker og ujevnheter i overflater.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Avvik i ganggulvet måles til nærmere 20 mm. Avvik i stuegulvet måles til rundt 22 mm. Avvik på kjøkkenet måles til over 15 mm.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er registrert høye fuktverdier i bæresøylen.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører tar i karm eller fungerer ikke som de skal.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Noen av vannrørene er dårlig festet, noe som kan medføre økt risiko

for bevegelser og potensielle lekkasjer over tid.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Avløpsrørene er ikke fagmessig tettet, noe som medfører fare for kloakklukt.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år. Tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - 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 vann- og avløpsledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

- Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Svelling i takplater. Glipper i enkelt plateskjøter. Misfarging av fuger i overgang vegg/gulv.

- Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Enkelt dype fuger i dusjsone.

- Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er manglende bruk av slukmansjett, og kun smøremembran er benyttet over slukets klemring.

- Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Tegn til soppvekst på fuger. Brist i speildør innvendig.

- Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

- Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Fuktsvellinger og merker observert. Mindre skader på enkelte dører. Brist i koketopp. Skader i gulv. Manglende fuktsikring og ufagmessig utførelse kan føre til ytterligere fuktskader og svelling.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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: Det kom vann ut under vinduslist på bad i 2025, mulig kondens. Området ble åpnet og sto åpent i to uker uten tegn til fukt/vann, deretter lukket igjen. Ingen problemer er observert etter dette. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 2: Faglært arbeid: Varmekabler i gulv på bad ble installert i 2013. Ufaglært arbeid: Oppgradering av bad i 1. etasje ble gjennomført i 2012. Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet eller oppgradert, men selger har ikke kunnskap om detaljer rundt utførelsen.

Pkt. 4: Garasjen er ikke tett. Det er noe problemer i tilknytning til nabohus, der lekkasje fra naboens tak ser ut til å ha trekt over på dette taket. På kjøkken har det vært en gammel vannlekkasje fra kjøleskap, og gulvet er litt svullent enkelte steder. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 5: Ufaglært arbeid: Alle vinduer utenom to ble byttet, kledning ble skiftet og boligen ble etterisolert, og tak ble byttet. Alt utvendig arbeid er gjort etter 2013.

Pkt. 9: Ufaglært arbeid: Deler av vegg bak huset mot nabo ble drenert i 2022. Grunnmur ble smurt, drensrør lagt klart til tilkobling til nabo, isolasjon og papp lagt. Det ble gravd for hånd i hjørnet foran på venstre side av huset der det var fuktproblemer inne tidligere. Smurt mur og drenert i hjørnet, lagt isolasjon og papp. Takrenner ble det gjort tiltak på for å føre vannet lenger bort. Tiltakene har vært effektive på disse to stedene, ikke vært noe tegn til fukt på disse to stedene, som selg er er kjent med.

Pkt. 10: Det har vært fuktproblemer i kjelleren og det bør utbedres. Det er noe kjellerlukter. Ufaglært arbeid i 2026: Vegger nede i kjeller ble lukket. Noe forhøyede målinger, men innenfor da veggene ble lukket. Det bør fortsatt gjøres tiltak med tanke på drenering og fremtidig fuktproblematikk..

Pkt. 11: Ufaglært arbeid: Deler av vegg bak huset mot nabo og hjørnet foran på venstre side av huset ble drenert i 2022. Grunnmur smurt, drensrør lagt, isolasjon og papp lagt. Takrenner ble det gjort tiltak på for å lede vannet lenger bort. Arbeidet gjelder deler av boligen.

Pkt. 12: Det har vært fukt og mugg i vegg i kjeller som er delvis utbedret. Faglært arbeid: Mugg ble fjernet og materialer byttet i 2021. Drenering er ikke utført på øvre vegg mot barnehage.

Pkt. 15: Ufaglært arbeid: Det er utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med renovasjon rundt 2011.Usikkert om alt av vannløp fra kjøkken og bad er lagt nytt, samt tilkobling ned i kjeller. Alt i kjellergulv baderom er nytt fra rundt 2021.

Pkt. 17: Baderomsvifte er ikke beregnet for montering i tak, men i vegg. Varmepumpe fungerer som den skal, men har til tider en liten tikkelyd. Fagperson har undersøkt varmepumpen uten å finne feil. Ingen utbedring er gjort på baderomsvifte.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Service av varmepumpe ble utført i 2025.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: Fliser ble lagt på pipe i 2012.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Varmekabler i gulv på bad i 1. etasje ble installert i 2013. Sikringskap ble satt opp og hovedkabel trukket inn i 2013. Varmekabler i gulv i kjeller ble lagt i 2021. Varmefolie i gulv i kjeller samt stikk, brytere og termostater ble montert i 2023. Utelys og utestikk ble installert i 2025. Ufaglært arbeid: Alt åpent anlegg i 1. etasje ble fornyet i 2012. Spotter i tak i kjeller ble lagt i 2022.

Pkt. 26: Ny terrasse er bygget rundt huset. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen, så vidt selger

kjenner til.

Pkt. 27: Kjeller er innredet. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen, så vidt selger kjenner til.

Pkt. 37: Gammel garasje bør utbedres. Både tak, vegger og elektrisk anlegg trenger utbedring. Elektrisk garasjeport er treg/skadet. Ingen tiltak er utført.

Pkt. 38: Faglært arbeid: Gulv i kjeller på bad/vaskerom ble fløtte og fall til sluk ble laget i 2021.

Pkt. 39: Induksjonstopp har fått en kosmetisk sprekk som ikke påvirker bruken. Varmepumpe som beskrevet tidligere. Ingen utbedring er gjort på induksjonstopp, varmepumpen er sjekket.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen er et saltak med W-takstoler i tre. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Ny taktekking i 2013.

Nedløp og beslag:
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform taket med renner og nedløp av stål fra 2013.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning, hvor kledningen er fra 2013.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer ble byttet i 2013, med produksjonsår 2012. Det er enkelte eldre vinduer.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og en enkel kjellerdør i tre. Dører er fra 2012-2021. En ny verandadør ble installert i 2025. Ny ytterdør ble installert i 2013.

Balkonger/terrasser:
Veranda på 47 m² fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer i 2015. Glassrekkverk ble montert i 2025.

Utvendige trapper:
Boligen har tre utvendige trapper samt en rampe av trykkimpregnert materialer, oppført i 2015.

Garasje:
Frittliggende dobbelgarasje fra 1974. Grunnmur i plasstøpt betong. Yttervegger over mur er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak i plassbygd trekonstruksjon, tekket med eldre eternitplater. I front er det to garasjeporter.

Beliggenhet
Tyven ruver rett bak tomten. Fra terrassen ser du toppen av det 418 meter høye fjellet som er Hammerfests fremste landemerke, og stien dit starter et steinkast fra inngangsdøren. Det er den samme utsikten over Rypefjord, Sørøya og Seiland som venter deg på toppen, og Tyvenhytta med vedovn gir ly når været snur. Breidablikkvannets badevann ligger også i nærheten, og DNTs løypenettverk gjør at du har tilgang til flotte turopplevelser både sommer og vinter rett fra der du bor.

Fjordtun skole tar imot elever fra 1. til 10. trinn og ligger i gangavstand fra eiendommen. Rypefjord barnehage er like nær. Breidablikk stadion med kunstgress, aktivitetshall og fotballbaner ligger også i umiddelbar nærhet, og svømmehall er tilgjengelig i området. Bussholdeplassen Indrefjord er noen titalls meter unna med avganger på flere linjer, så hverdagslogistikken går på skinner enten du går eller tar bussen.

Boligområdet på Breidablikk er dominert av eneboliger og har lite gjennomgangstrafikk. Tomten er skrånende og opparbeidet med plen og buskvekster, og terrassene gir utsikt mot fjorden og øyene i vest. Hammerfest sentrum nås med bil på få minutter, og dagligvarehandel er tilgjengelig i kort kjøreavstand.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Tomannsbolig:
Opprinnelig del av boligen er oppført ca. 1949, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for denne delen iflg. kommunen. Det foreligger byggegodkjente tegninger fra 1969, samt ferdigattest for utvidelse av bolighus datert 18.11.1969. Denne halvparten av tomannsboligen ble dermed tilbygd i 1969. Kopi av ferdigattest følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Garasje:
Det foreligger byggegodkjente tegninger av garasje datert 29.04.1974. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Veranda:
Det foreligger ikke dokumentasjon på veranda oppført i 2015. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og ved. Boligen er utstyrt med en varmepumpe der innedelen er fra

2018 og utedelen er fra 2023. Videre har boligen en mursteinspipe og tilkoblet vedovn. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, og det er lagt varmefolie i underetasjen. I tillegg er det lagt elektriske varmekabler i kjellergulv (lagt i 2021 for et fremtidig bad).

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

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

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

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), vedtatt 19.06.2014. Hele eiendommen på 634 m² er avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B).

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

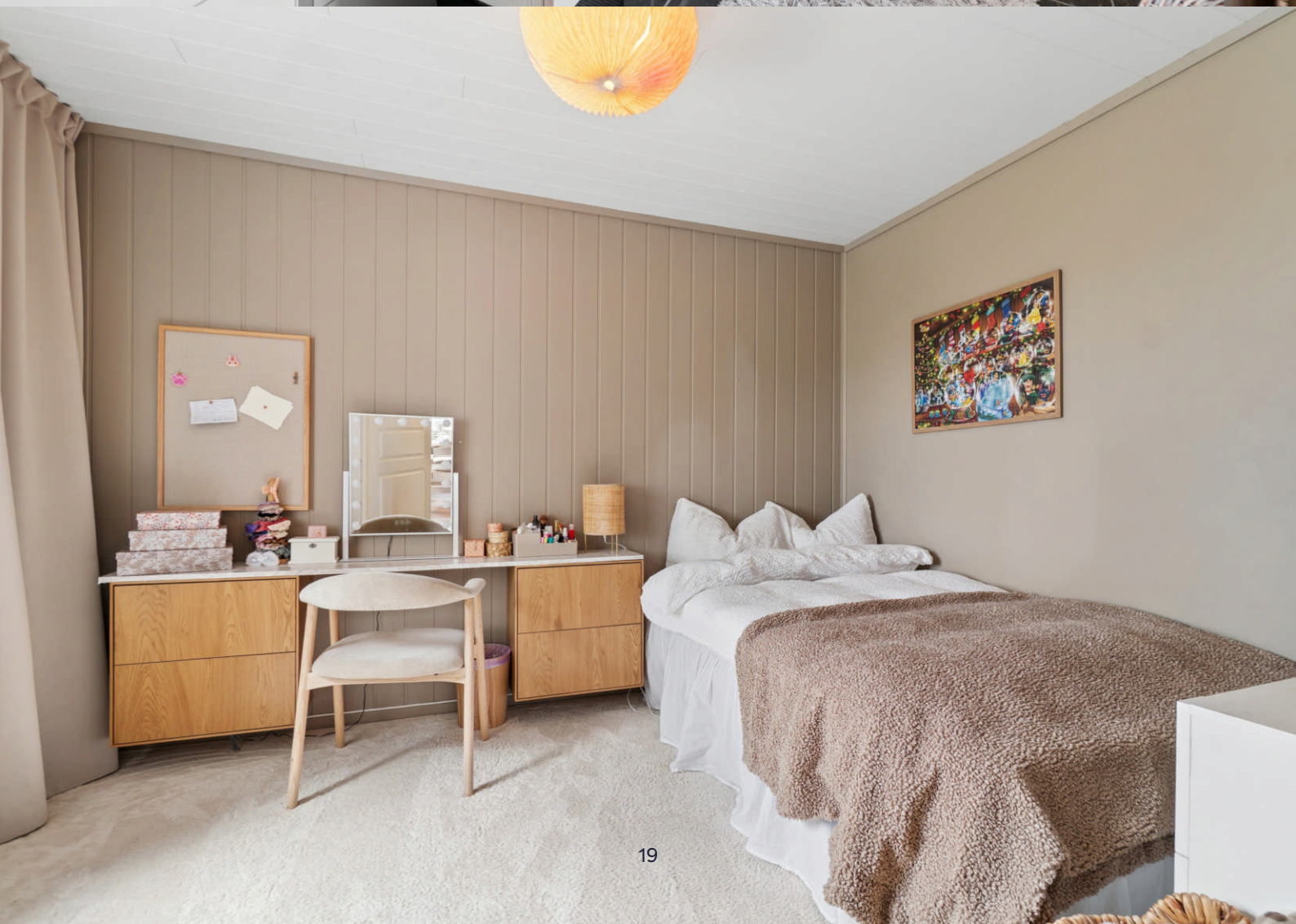
Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 785 779,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 143 117,-.

Notater

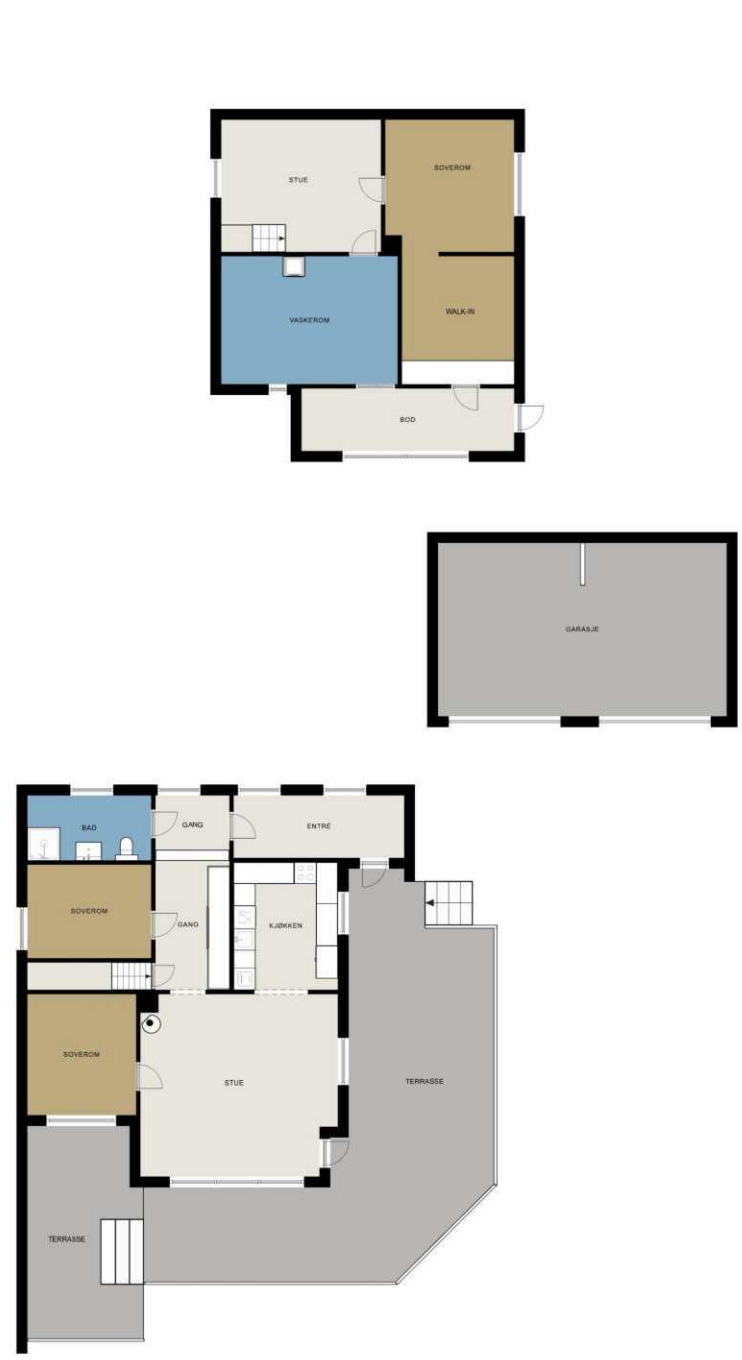



BOSCH
BOSCH





Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning

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.

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
Silje Antonsen

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

Registrering av grunn
Dagboknr.: 342
Dato: 15.03.1948
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1367
Dato: 17.06.1967
Registrering av grunn

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,72 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Suksesshonorar kr 0,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-06-2026 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 15.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 10.06.2026
- Energiattest datert 29.06.2026
- Bygningstegninger bolig datert 19.06.1969
- Bygningstegninger garasje datert 29.04.1974
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 18.11.1969
- Matrikkelrapport datert 19.09.2025
- Grunnkart datert 20.05.2026
- Eiendomskart, datert 20.05.2026
- Kommuneplankart datert 20.05.2026
- Erklæring, datert 1952
- Attest, datert 1967
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 905 11 486
Epost: egil.haugen@em1nn.no

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

BREIDABLIKK 9B

Nabolaget Rypefjord sør/Breidablikk - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Indrefjord Linje 30, 33, 100, 130, 140	**1 min** 0.1 km
Hammerfest lufthavn	**11 min**
Alta lufthavn	**1 t 45 min**

SKOLER

Fjordtun skole (1-10 kl.) 241 elever, 20 klasser	**2 min** 0.2 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**10 min** 6.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

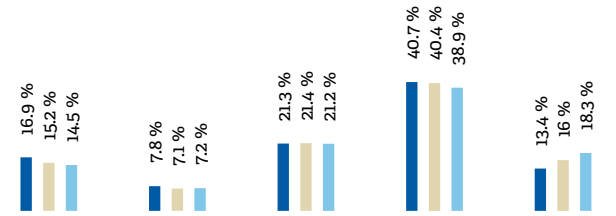
KVALITET PÅ SKOLENE

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 (0-5 år) 28 barn	**1 min** 0.1 km
Fjordadalen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	**5 min** 0.5 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 77 barn	**8 min** 4.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rypefjord Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**2 min** 1.3 km
Rema 1000 Storsvingen	**4 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

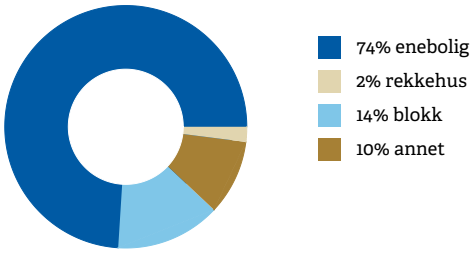
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Breidablikk stadion, krøllgress Aktivitetshall, fotball	3 min 0.2 km
Bekkeli Ballplass Fotball	5 min 4.5 km
Gym1 Hammerfest	7 min
Feel24 Hammerfest	8 min

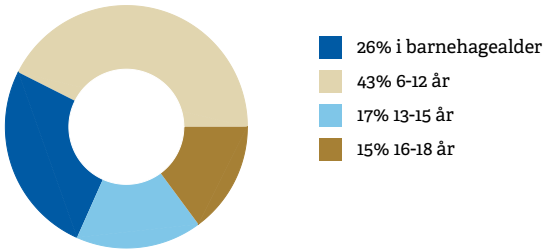
BOLIGMASSE



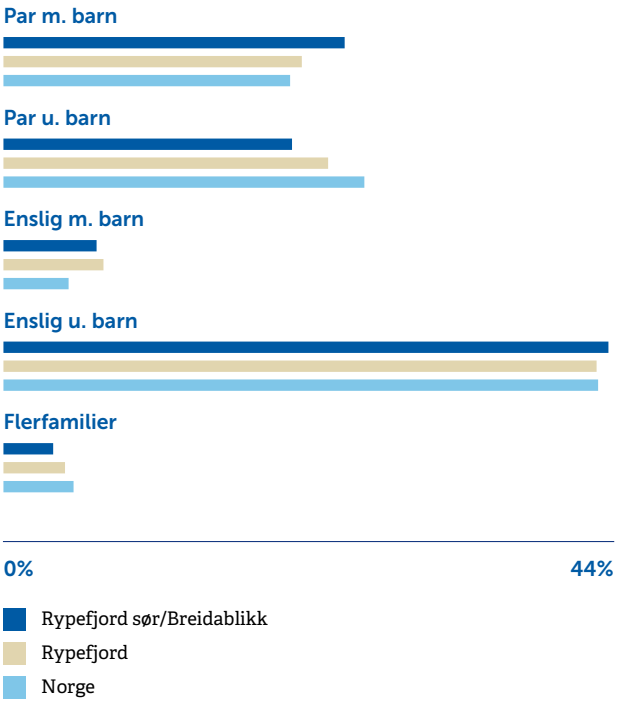
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	7 min
Apotek 1 Hammerfest	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



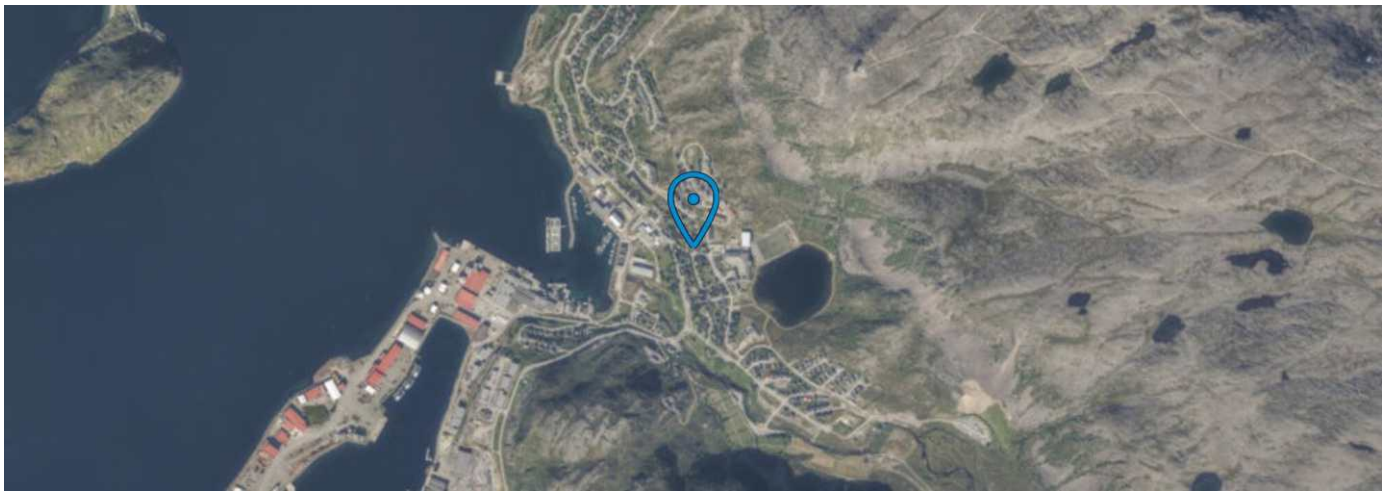
FAMILIESAMMENSETNING

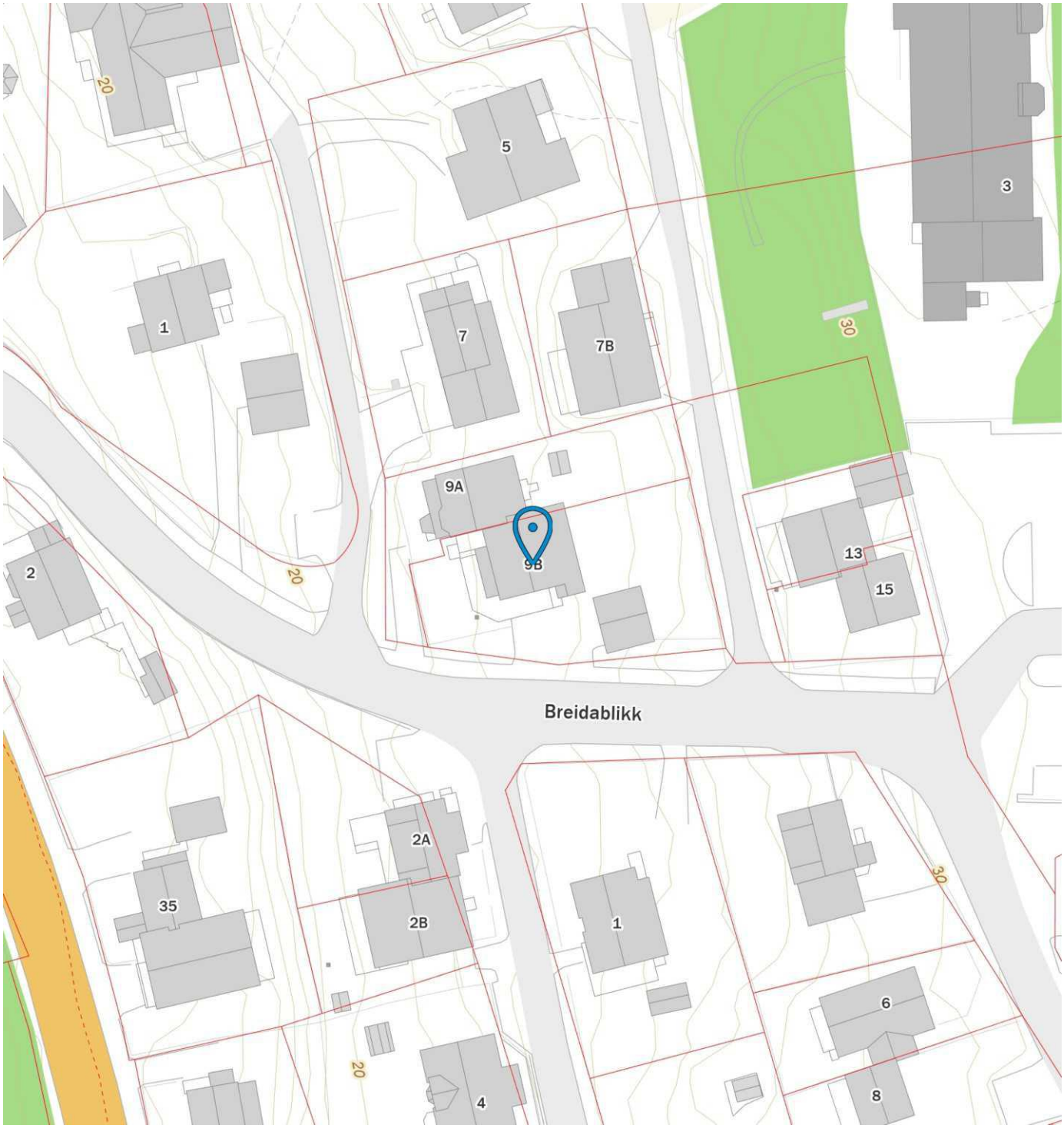


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
HAMMERFEST kommune
gnr. 16, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1470 **Eiendomsverdi ref nr:** EC1120

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

Byggtakst AS

MESTER

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

Byggtakst as.

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

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

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.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i tråd med vanlig byggeskikk og standard for oppføringstidspunktet. Når det gjelder varmeisolasjon, vindsperresjikt og ventilasjon, er disse noe svakere enn i bygg som følger dagens krav. Huset virker godt vedlikeholdt, og normal slitasje og aldring anses som naturlig og er derfor ikke beskrevet. Det er likevel registrert behov for umiddelbare tiltak utover vanlig vedlikehold. For mer informasjon vises det til beskrivelser og vurderinger av de ulike bygningsdelene i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform taket med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning, hvor kledningen er fra 2013.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte eldre vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør,malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Dører fra 2012- 2021
Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Glassrekkverk
Boligen har tre trapper samt rampe av trykkimpregnert materialer.
Utvendig kaldbod under deler av stue med utgang fra kjeller
Garasje

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag samt støpte betonggulv i kjeller.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under inngangsparti
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte formpressede profiler dører

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser i dusjsone samt baderomsplater på øvrig vegger.Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber samt røri rør.Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
innerdel fra 2018 og ytterdel fra 2023
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. En mindre dele av drense er byttet i nyere tid.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen ligger i skrående terreng
Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type . Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Alder på vann og avløpsledninger er ukjent

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

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Tegningene stemmer ikke med dagens bruk. Huset er bygget om innvendig (kjeller), og det er satt inn nyere vinduer, verandaer og dører. Under befaringen ble det ikke fremvist ferdigattest for den oppførte bygningsmassen. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningene.

Garasje

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

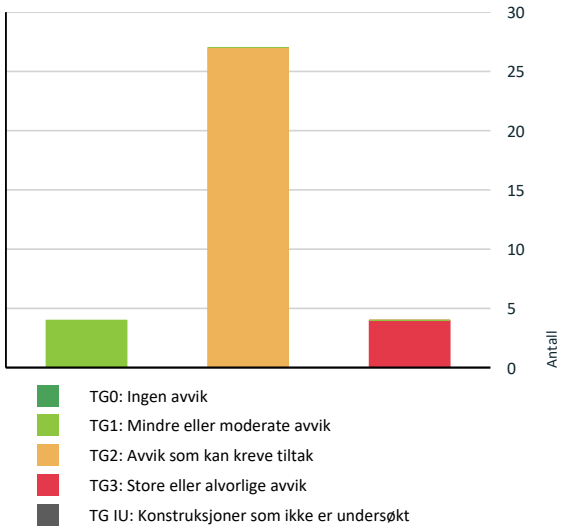
Ingen større avvik registret etter byggeår

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

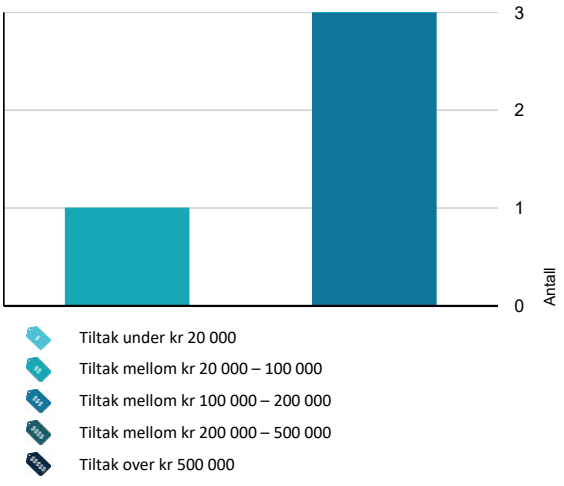
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Bygningsdelene er av eldre dato, og det er manglende tetthet mot vær og vind.
Det er tegn til fuktskadet materiale samt rustskader på understøttelsen av stuegulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 Gå til side

Det er avvik:

Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.
Eternittplater er benyttet som kledning på vegg samt som tekking.
Det er hull i taket.
Konstruksjonen vurderes som svak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Forhøyede fuktverdier måles samt mindre soppvekst registeres på sviller

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.

En mindre del av dreneringssystemet er reparert, men forhøyede fuktverdier ble målt i innvendige vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Det er målt forhøyede fuktverdier rundt pipen. Det anbefales at beslag og tekking rundt pipen undersøkes grundigere fra taknivå for å avdekke eventuelle årsaker til fuktinntrengning.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Overgangen mellom boligens vegger og nabotaket er utført uten bruk av beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Det er målt forhøyede fuktverdier rundt pipen, og beslag/tekking bør undersøkes grundigere fra taknivå.
Det er observert fuktskjolder og tegn til tidligere lekkasje rundt lufterør.
Bygningsdelen bør følges opp videre, og utbedringer kan bli nødvendig.
Det er registrert fuktmerker og tegn på soppvekst mot naboleiligheten.
Isolasjonen i taket er eldre og av dårlig kvalitet.
Det mangler branntetting mellom enhetene.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres. Enkelte eldre kjellervinduer er modne for utskifting.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Skade på pakning samt mindre skader på dørblad er observert.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Oppkanten til døren er for liten.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Stedvis skader, merker på gulv.
Stedvis merker og ujevnheter i overflater

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.

Avvik i ganggulvet måles til nærmere 20 mm.
Avvik i stuegulvet måles til rundt 22 mm.
Avvik på kjøkkenet måles til over 15 mm.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

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

Det er registrert høye fuktverdier i bæresøylen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Noen av vannrørene er dårlig festet. Dette kan medføre økt risiko for bevegelser og potensielle lekkasjer over tid. Det anbefales utbedring for å sikre forsvarlig feste av rørene.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Avløpsrørene er ikke fagmessig tettet, noe som medfører fare for kloakklukt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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 vann- og avløpsledninger.

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

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Svelling i takplater. taket bør behandles med våtromsmaling etter at skader er utbedret.
Glipper i enkelt plateskjøter
Misfarging av fuger i overgang vegg /gulv

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Enkelt dype fuger i dusjsone

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er manglende bruk av slukmansjett, og kun smøremembran er benyttet over slukets klemring. Dette anses ikke som fagmessig utførelse.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er avvik:

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Tegn til soppvekst på fuger
Brist i speildør innvendig

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

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

Det er avvik:

Overflateavvik:
- Fuktsvellinger og merker observert.
- Mindre skader på enkelte dører.
- Brist i koketopp.
- Skader i gulv.

Det anbefales utbedring eller nærmere vurdering av de påviste avvikene.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeår er hente fra eier

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny utelys og utvendig stikk i 2025 gagama
2025	Modernisering	Ny verandadør
2025	Modernisering	Nytt glassrekkverk
2023	Modernisering	V2 elektro har lagt folie i kjeller samt oppkobbling av stikkkontakt
2022	Modernisering	Oppgradert deler av drensen. øvre hjørne kjellerstue
2021	Modernisering	Overflater oppgradert kjeller
2021	Modernisering	Flytting av gulv i kjeller 2021 samt varmekalbler.Fremtid bad. Elektrikere og Mureremesteren
2017	Modernisering	Ombygging av kjeller
2015	Modernisering	Ny veranda
2013	Modernisering	Ny utvendig kledning.
2013	Modernisering	Ny ytterdør og de fleste vinduer byttet
2013	Modernisering	Nytt sikringskap. Blix as
2013	Modernisering	Ny taktekking
2013	Modernisering	Ny bad
2013	Modernisering	Nytt kjøkken
2012	Modernisering	Ny overflater 1 etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt forhøyede fuktverdier rundt pipen. Det anbefales at beslag og tekking rundt pipen undersøkes grundigere fra taknivå for å avdekke eventuelle årsaker til fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av beslag og tekking rundt pipen fra taknivå for å identifisere og utbedre årsaken til fuktinntrengning. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for vannskader, råte og følgeskader på takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Overgangen mellom boligens vegger og nabotaket er utført uten bruk av beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

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

Det bør monteres beslag i overgangen mellom boligens vegger og nabotak for å sikre tett overgang og hindre vanninntrengning. Manglende beslag kan føre til fukt- og vannskader i vegg- og takkonstruksjonen, med risiko for råte og følgeskader.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Overgang mellom boligen vegger og nabotak er utført uten bruk av beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning, hvor kledningen er fra 2013.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Det bør etableres lufting og musesperre i nedre kant av kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for at skadedyr tar seg inn i bygget.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt forhøyede fuktverdier rundt pipen, og beslag/tekking bør undersøkes grundigere fra taknivå.
Det er observert fuktskjolder og tegn til tidligere lekkasje rundt lufterør.
Bygningsdelen bør følges opp videre, og utbedringer kan bli nødvendig.
Det er registrert fuktmerker og tegn på soppvekst mot naboleiligheten.
Isolasjonen i taket er eldre og av dårlig kvalitet.
Det mangler branntetting mellom enhetene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres grundigere undersøkelser av beslag og tekking rundt pipe og lufterør for å avdekke årsak til forhøyede fuktverdier og fuktskjolder.
Fuktskader og soppvekst må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for helseskadelige forhold.
Isolasjonen bør vurderes oppgradert for å sikre tilstrekkelig varmeisolering og redusere risiko for kondens og fuktskader.
Manglende branntetting mellom enhetene må utbedres for å ivareta brannsikkerheten og hindre spredning av brann mellom boenheter.



Fuktskjolder og tegn til tidligere lekkasje rundt lufterør.
Bygningsdel bør holdes under observasjon og utbedringer kan ikke utelukkes.



Forhøyede fuktverdier måles rundt pipe og tekking beslag bør sjekkes grunndigere fra taknin

TG 2 Vinduer

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte eldre vinduer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres. Enkelte eldre kjellervinduer er modne for utskifting.

Konsekvens/tiltak

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

Omramming bør utbedres slik at det ikke står ned mot beslag, for å hindre fuktopptrekk i kledningen og redusert levetid på bygningsdelen.
Slitte vinduskarmer og sprekker i trevirket bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og risiko for vanninntrenging.
Eldre kjellervinduer bør vurderes for utskifting, da de er modne for utskifting og kan medføre økt varmetap og risiko for råteskader.



Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Tre gamle kjellervinduer som er klare for utskifting.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør,malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.
Dører fra 2012- 2021

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på pakning samt mindre skader på dørblad er observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet pakning og mindre skader på dørblad bør utbedres for å sikre god tetting og forhindre varmetap samt ytterligere forringelse av dørene.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon, økt varmetap og mulig inntrenging av fukt.



Skade på pakking og mindre skader på dørblad

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Glassrekkverk

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppkanten til døren er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring må utføres.

Oppkanten til døren bør forhøyes for å hindre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader på dør og tilstøtende konstruksjoner.

Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og redusert levetid på konstruksjonen.



Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tre trapper samt rampe av trykkimpregnert materialer.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres utbedring av skjevheter og utskifting eller vedlikehold av slitte bord for å sikre stabilitet og forlenge levetiden på trappene og rampen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre forringelse, redusert sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig kaldbod under deler av stue med utgang fra kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelene er av eldre dato, og det er manglende tetthet mot vær og vind.
Det er tegn til fuktskadet materiale samt rustskader på understøttelsen av stuegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Bygningsdelene bør utbedres for å oppnå tilstrekkelig tetthet mot vær og vind, og fuktskadet materiale samt rustskadet understøttelse må skiftes ut eller repareres.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, råte og svekket bæreevne i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglend tetthet



Høye fuktverdier i trevirke



Rustskader

TG 3 Andre utvendige forhold - 2

Beskrivelse

Garasje

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.
Eternittplater er benyttet som kledning på vegg samt som tekking.
Det er hull i taket.
Konstruksjonen vurderes som svak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonens oppbygning bør vurderes nærmere av fagperson for å avklare om det foreligger fukt- eller råteskader, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for skjulte skader og fremtidige vedlikeholdskostnader.

Hull i taket bør utbedres snarest for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på konstruksjonen.

Bruk av eternittplater kan innebære helsefare ved håndtering, og det anbefales å innhente råd fra fagperson ved eventuell utskifting.

Større utbedringer av garasjen som helhet må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Råteksader



Etenitplater med innhold av asbest



Svak konstruksjon

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis skader, merker på gulv.
Stedvis merker og ujevnheter i overflater

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skader og merker på gulv samt ujevnheter i overflater bør utbedres for å oppnå et jevnere og mer estetisk tilfredsstillende resultat. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre redusert brukskomfort og økt slitasje over tid.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Skader i belegg



Hakk og merker i laminatgulv samt svellinger i skjøter



Fuktoppsvelling og glidning i skjøtene på gulvlaminat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag samt støpte betonggulv i kjeller.

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.

Avvik i ganggulvet måles til nærmere 20 mm.
Avvik i stuegulvet måles til rundt 22 mm.
Avvik på kjøkkenet måles til over 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Konsekvensen av slike avvik kan være sprekker i gulv, knirk og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør vurderes rehabilitering eller nærmere kontroll av pipen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for lekkasjer, brannfare eller redusert trekk i pipen.
Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing.
Det anbefales å få gjennomført en kontroll av ovner og trekkforhold, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller dårlig trekk i ildstedet.
Utbedringer må påregnes dersom det avdekkes feil eller mangler.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Årstall: 1949

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Forhøyede fuktverdier måles samt mindre soppvekst registeres på sviller

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

Forhøyede fuktverdier og soppvekst på sviller bør utbedres snarest for å hindre videre utvikling av sopp og råte, samt for å unngå skade på konstruksjonen og dårlig inneklima.
Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge årsak og omfang, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å redusere fukt og forhindre fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Forhøyede fuktverdier måles i trevirker i kjellerom i åpninger i vegg



Forhøyede fuktverdier måles samt mindre soppvekst registeres på sviller



Høye fuktverdier registeres ned i konstruksjon mot gulv



Forhøyede fuktverdier måles ved hulltaking i vegg

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under inngangsparti

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert høye fuktverdier i bæresøylen.

Konsekvens/tiltak

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

• Bedre ventilering må etableres.

• Fuktsperre på bakken bør etableres.

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres fuktsperre på bakken og forbedret ventilering i krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen.
Høye fuktverdier i bæresøylen kan føre til råte- og soppdannelse, samt svekkelse av konstruksjonen.
Det anbefales nærmere undersøkelse av bæresøylen og eventuelle skader, samt jevnlig overvåking av tilstanden.
Manglende adkomst til deler av krypkjelleren gir økt risiko for skjulte skader, og det bør vurderes å etablere bedre tilgang for inspeksjon.



Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.



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.



Høye fuktighet registeres i bæresøyle

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte formpressede profiler dører

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Dører som tar i karm eller ikke fungerer som de skal bør justeres for å hindre økt slitasje og skade på både dør og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere skader og redusert brukervennlighet.



Skader i terskel



Dør tar i karm.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjsone samt baderomsplater på øvrig vegger.Taket har himlingsplater.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Svelling i takplater. taket bør behandles med våtromsmaling etter at skader er utbedret.
Glipper i enkelt plateskjøter
Misfarging av fuger i overgang vegg /gulv

Konsekvens/tiltak
• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
• Andre tiltak:

Skadede takplater bør utbedres eller skiftes, og taket behandles med våtromsmaling etter utbedring for å hindre videre fuktskader.

Glipper i plateskjøter og misfarging av fuger i overgang vegg/gulv bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrengning og fremtidige skader på konstruksjonen.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Svelling i takplater. taket bør behandles med våtromsmaling etter at skader er utbedret.



Mindre misfarginger i fuger



Glipper i enkelt plateskjøter

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Enkelt dype fuger i dusjsone

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utbedres dype fuger i dusjsonen for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.



Enkelt dype fuger i dusjsonen

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er manglende bruk av slukmansjett, og kun smøremembran er benyttet over slukets klemring. Dette anses ikke som fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det bør etableres korrekt slukmansjett og tettesjikt rundt sluket for å sikre fagmessig utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Mangelfull utførelse gir økt fare for vanninntrenging og skjulte skader over tid.
Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av kvalifisert fagperson.



Smøremembran uten dokumentert slukmansjett under klemring

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er avvik:

Tegn til soppvekst på fuger
Brist i speildør innvendig

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres rengjøring og eventuelt utskifting av fuger med tegn til soppvekst for å hindre videre vekst og redusere risiko for helseskader.

Brist i speildør bør utbedres for å unngå personskade og ytterligere skade på innredningen.

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne bør utbedres for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Tegn til soppvekst på fuger



Riss i vask



brist i skapdøre

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for soppdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.



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

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflateavvik:
- Fuktsvellinger og merker observert.
- Mindre skader på enkelte dører.
- Brist i koketopp.
- Skader i gulv.

Det anbefales utbedring eller nærmere vurdering av de påviste avvikene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utbedring eller nærmere vurdering av de påviste avvikene for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for funksjonstap eller forringelse av innredning og overflater.

Skader som ikke utbedres kan føre til økt slitasje, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Det bør foretas stedvise utbedringer og eventuelle utskiftninger av benkeplate og plastfilm for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.

Manglende fuktsikring og ufagmessig utførelse kan føre til ytterligere fuktskader, svelling og redusert levetid på innredningen.



skader i gulv

ETASJE > KJØKKEN

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Viften fugerer fint under befaringen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber samt røri rør.Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Noen av vannrørene er dårlig festet. Dette kan medføre økt risiko for bevegelser og potensielle lekkasjer over tid. Det anbefales utbedring for å sikre forsvarlig feste av rørene.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannrørene bør festes forsvarlig for å redusere risikoen for bevegelser og potensielle lekkasjer over tid.
Manglende eller dårlig feste kan føre til skader på rørene og økt fare for vannskader i boligen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrørene er ikke fagmessig tettet, noe som medfører fare for kloakklukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrørene bør tettes fagmessig for å hindre spredning av kloakklukt.
Ufagmessig utførelse øker risikoen for lekkasjer, luktproblemer og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Avløprsrør er ikke fagmessig tettet, fare for kloakkl

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
innerdel fra 2018 og ytterdel fra 2023

Årstall: 2018

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

• 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.

Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting, da den har overskredet forventet levetid.
Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.

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.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1949 Anlegget er oppgradert jevnlig opp i gjennom årenes løp blandt anna med nytt sikringskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser at det mangler dokumentasjon på enkelt elektrikse føringer

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det mangler enkelte samsvarserklæringer fra nyere tid

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Siden deler av anlegget er eldre, spesielt i garasjen, og det mangler samsvarserklæringer på enkelte deler, bør anlegget kontrolleres 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 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.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Nytt sikringsskap med automatisering

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligens drenssystem er i fra
oppføringsåret til boligen. En mindre dele av drense er byttet i nyere tid.

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.

En mindre del av dreneringssystemet er reparert, men forhøyede fuktverdier ble målt i innvendige vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales å skifte ut dreneringssystemet og etablere utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende eller sviktende drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader på kjellervegger og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til redusert inneklima, muggdannelse og konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



En mindre del av dreneringssystemet er reparert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Løs puss på muroverflater bør fjernes og området bør pusses opp på nytt for å hindre videre forvitring og vanninntrengning i konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring av sprekker og skjevheter bør utføres for å hindre videre forringelse av muren og redusere risikoen for ytterligere skader eller redusert stabilitet.



Lokal utbedring av sprekker og skjevheter bør utføres for å hindre videre forringelse av muren og redusere risikoen for ytterligere skader eller redusert stabilitet.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrående terreng

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningsmassen og et dårligere innemiljø.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type . Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann og avløpsledninger er ukjent

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller svakheter, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å gjøre dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, samt potensielle kostnader ved akutte utbedringer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

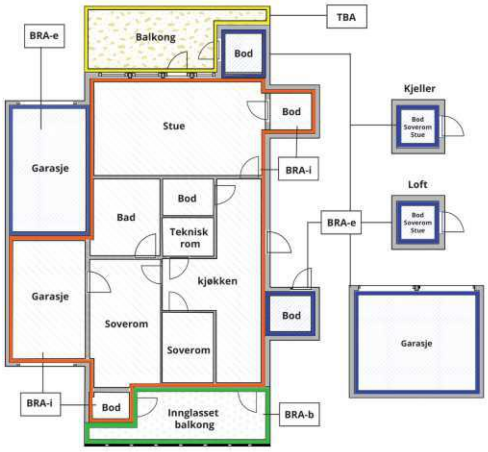
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	85			85	47		85
Underetasje	51			51		8	59
SUM	**136**				**47**	**8**	**144**
SUM BRA	**136**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, gang 2, bad, soverom, trapperom, stue, soverom 2, kjøkken		
Underetasje	Soverom, kjellerstue, walk-in closet, uinnredet kjellerrom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer ikke med dagens bruk. Huset er bygget om innvendig (kjeller), og det er satt inn nyere vinduer, verandaer og dører. Under befaringen ble det ikke fremvist ferdigattest for den oppførte bygningsmassen. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Flytting av gulv i kjeller 2021 samt varmekalbler.Fremtid bad. Elektrikere og Mureremesteren
V2 elektro har lagt folie i kjeller samt oppkobbling av stikkkontakt 2025
Gagama elektro har monter utelys og utvendig stikk

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Manglende og dagslysflate i kjeller

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ingen større avvik registret etter byggeår

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Silje Antonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	16	52		0	634.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Breidablikk 9 B

Hjemmelshaver
Antonsen Silje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Hammerfest kommune er kjent for sin storslåtte og urørte natur som innbyr til rekreasjon. Det er mulighet for flotte turopplevelser ved DNTs fantastiske løypenettverk i nærområdet, og blant annet Tyven, et landemerke i Hammerfest og en populær turdestinasjon. Tyven ligger 418 moh, og gir en enestående utsikt over Hammerfest og Rypefjord, samt naboøyene Sørøya og Seiland. På Tyven finner du også Tyvenhytta, en unik hytte som gir god ly og en egen vedovn til å fyre i.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Selveier tomt på 634 m²
Skrående tomt som er fint opparbeidet med plen og buskvekster.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett
1952/2622-1/83
09.10.1952
BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLER

Rettigheter på andre eiendommer: Ingen rettigheter funnet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lager og biloppstillingsplass.

Byggeår
1974

Kommentar
I følge teginger

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 dobbelgarasje med grunnmur i plasstøpt betong. Yttervegger over mur av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak i plassbygd trekonstruksjon, tekket med eldre eternitplater. I front er det to garasjeporter. Elektrisk anlegg med åpent opplegg i garasjen. Ved befaring ble det avdekket aldersrelatert slitasje på garasjen over tid.

Merknader:
Eternitplater på vegger og tak, svak konstruksjon og skader i tekkingen.
Eternit innholder asbeste og her helsefarlig

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	13.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.06.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Breidablikk 9 B , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 52
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Antonsen, Silje
04.08.2026
Signed bankID

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

Silje Antonsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Breidablikk 9B
9610 Rypefjord

5603-16/52/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Kom vann ut under vindus list på bad 2025. Mulig kondens. Ble åpnet, sto åpent to uker, ingen tegn til fukt/vann. Lukket igjen, ikke hatt problemer etter.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Elektrikeren AS

   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler i gulv.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad første etasje.

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

• **Ja**

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

Det er gjort arbeid men jeg har ikke kunnskap om dette.

---

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**

-Garasjen er ikke tett.
-Når det gjelder tak er det noe problemer i tilknytning til nabohus. Der lekkasje fra hennes tak ser ut til å ha trekt over på mitt tak.
-På kjøkken har det vært en gammel vannlekkasje fra kjøleskap, gulv litt svullent enkelte plasser.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduene utenom to. Byttet kledning og etterisolert. Byttet tak. Usikker på nøyaktig årstall på dette. Men alt arbeid ute er gjort etter 2013.

---

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

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

---

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

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

---

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

Ingen anelse på om det eksisterer drenering på huset fra byggeår. Det bør dreneres på grunn av fuktproblemer.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Deler av vegg bak huset mot nabo drenert. Grunnmur smurt, lagt drensrør klart til tilkobling til nabo, isolasjon og papp lagt. Ny shingel å forsøkt å lede fallet bort fra huset så godt som mulig. Dette ble gjort med maskin. Kun deler av vegg er utført på grunn av tilbygg. Det er gravd for hånd i hjørnet foran på venstre side av huset der det var fuktproblemer inne tidligere. Smurt mur og drenert i hjørnet, lagt isolasjon og papp, ny shingel og forsøkt lede vannet bort. Takrenner er det gjort tiltak på for å føre vannet lenger bort. Tiltakene har vært effektiv på disse stedene såvidt meg bekjent, ikke vært noe tegn til fukt i disse områdene.

---

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

- **Ja**

Som beskrevet over, det har vært fuktproblemer og bør utbedres. Noe kjeller lukt, eller type lukt på tur ned til kjeller som jeg ikke klarer å lokalisere. Ikke dugg eller kondens på vinduer.

Kondens plager på det som skal bli bad, et lite område ved dør som hadde trekt fukt, men ble gjort tiltak, ikke observert noe etter.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lukket vegger nede i kjeller. Noe forhøyede målinger, men var innenfor når vi lukket veggene. Det bør fortsatt gjøres tiltak med tanke på drenering og framtidig fukt problematikk.

---

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Deler av vegg bak huset mot nabo ble drenert. Grunnmur smurt, lagt drensrør klart til tilkobling til nabo, isolasjon og pappa lagt. Ny shingel å forsøkt å lede fallet bort fra huset så godt som mulig. Dette ble gjort med maskin. Kun deler av vegg er utført på grunn av tilbygg. Det er gravd for hånd i hjørnet foran på venstre side av huset der det var fuktproblemer inne tidligere. Smurt mur og drenert i hjørnet, lagt isolasjon og pappa, ny shingel og forsøkt lede vannet bort. Begge takrenner er det gjort tiltak på for å føre vannet lenger bort. Tiltakene har vært effektiv, ikke vært noe tegn til fukt på disse to stedene, som jeg er kjent med.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Bak huset delvis på vegg mot nabo. Foran på venstre side av huset (i hjørnet mot vei).

---

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

- **Ja**

Det har vært fukt og mugg i vegg kjeller. Delvis utbedret.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Polygon

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet mugg og byttet materialer. Drenering ikke utført på øvre vegg mot barnehage.

---

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

---

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Det er utført arbeid i forbindelse med renovasjon, men jeg er usikker på nøyaktig hva. Mener at alt av vannløp fra kjøkken og bad er lagt nytt, samt tilkobling ned i kjeller. Alt i kjeller gulv baderom er nytt. Dette fra nyere tid, rundt 2021.

---

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

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

---

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

- **Ja**

Baderoms vifte ikke ment for å stå i tak men vegg.

Varmepumpe fungerer som den skal, men har til tider en liten tikkelyd. Har hatt tech's her for å se på den og de finner ikke noe feil.

Opplever at kjøkken ventilator trekker litt dårlig, noe kondens ved mye koking på en gang.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Techs's

Beskrivelse av arbeidet: Firma har vært her og finner ikke noe galt med varmepumpa. Når det gjelder baderoms vifta er det ikke gjort noe utbedring. Kjøkken ventilatoren er det heller ikke forsøkt å gjøre utbedringer med.

---

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Tech's AS

   Beskrivelse av arbeidet: Service av varmepumpe.

---

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

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

---

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt fliser på pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

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

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: Elektrikeren AS

   Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler gulv bad oppe.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

   Firmanavn: H.Blix AS

   Beskrivelse av arbeidet: Gått gjennom og tatt kontinuitets målinger på alt som er ferdig av arbeid kunden selv har gjort. De tilførslene som ikke vare tilkoblet er koblet til wago klemmer. Sette opp villaskap, trekke hovedkabel inn, sette opp sikringsskap og tatt inn rør og koblet til.

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

   Firmanavn: Elektrikeren

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler i gulv nede.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: V2

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt varme folie på gulv i kjeller samt montert opp stikk, brytere og termostater.

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

   Firmanavn: Gagama Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Utelys og utestikk.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Alt åpent anlegg i 1 etasje nytt.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt spotter i tak nede i kjeller.

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**

Bygget ny terasse rundt huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjeller er innredet. Loftet ikke gjort noe med.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Fra forsikrings sak kjeller. Framtind / Polygon.

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**

Gammel garasje som bør utbedres.
Både tak, vegger og elektrisk anlegg. Elektrisk garasjeport treg/skadet.

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?

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Murmestern

   Beskrivelse av arbeidet: Fløtte gulv nede på bad / vaskerom- kjeller. Laget fall til sluker.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

-Induksjonstopp har fått en kosmetisk sprekk, ikke noe å si for bruken
-Varmepepumpe som beskrevet tidligere
-Glasskap på bad delvis noe knust innvendig

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Techs as

   Beskrivelse av arbeidet: Sett på varmepumpe. Induksjonstopp ikke gjort noe med. Glasskap heller ikke utbedret.

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.

enova

Energiattest

E

Adresse **Breidablikk 9B, 9610 RYPEFJORD**	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317432**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192417589**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **52**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **168,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **296,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **429,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 383 kWh**



Breidablikk 9B, 9610 RYPEFJORD

Detaljering

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



Breidablikk 9B, 9610 RYPEFJORD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

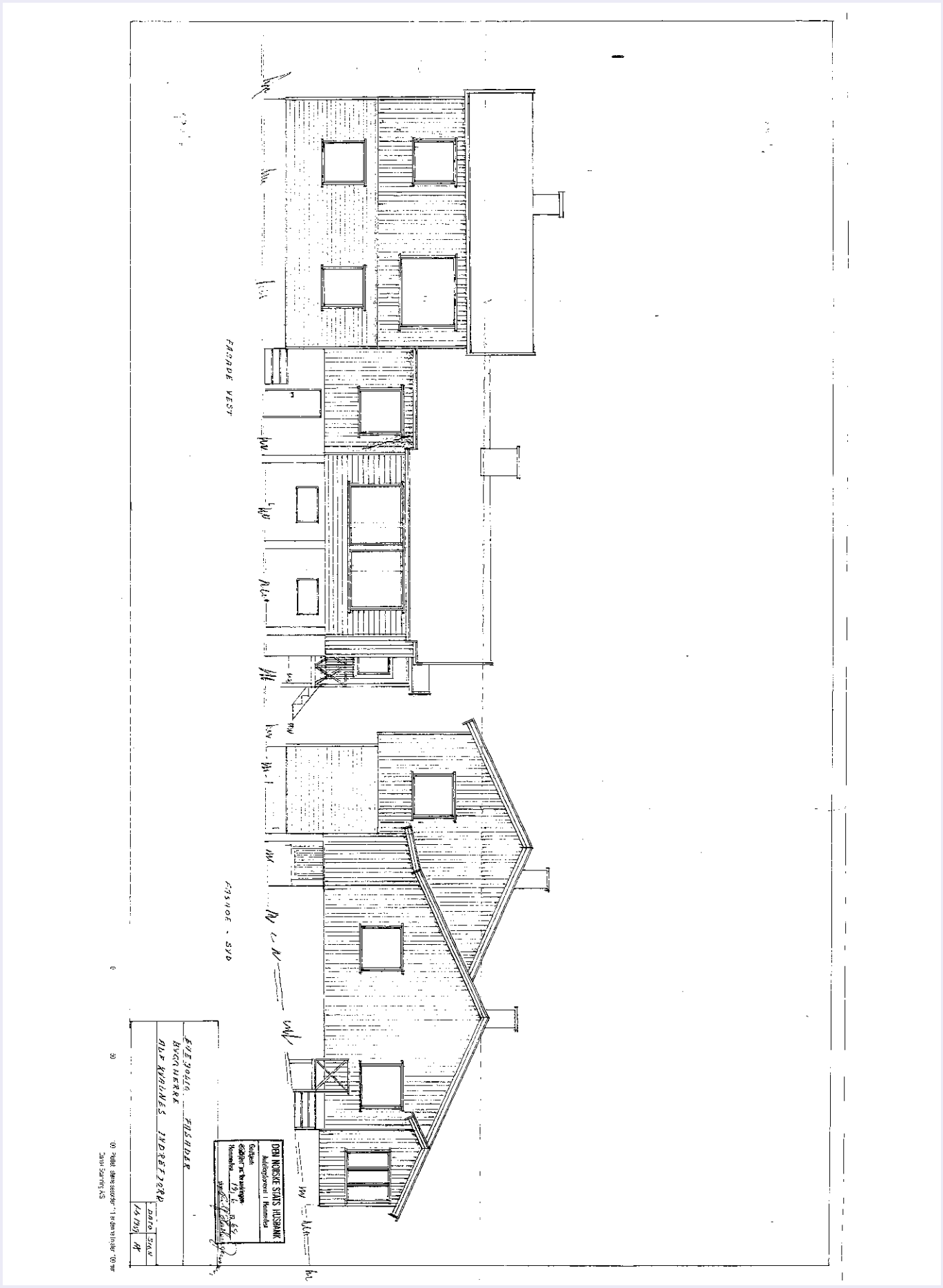
Spørsmål om energiattesten

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

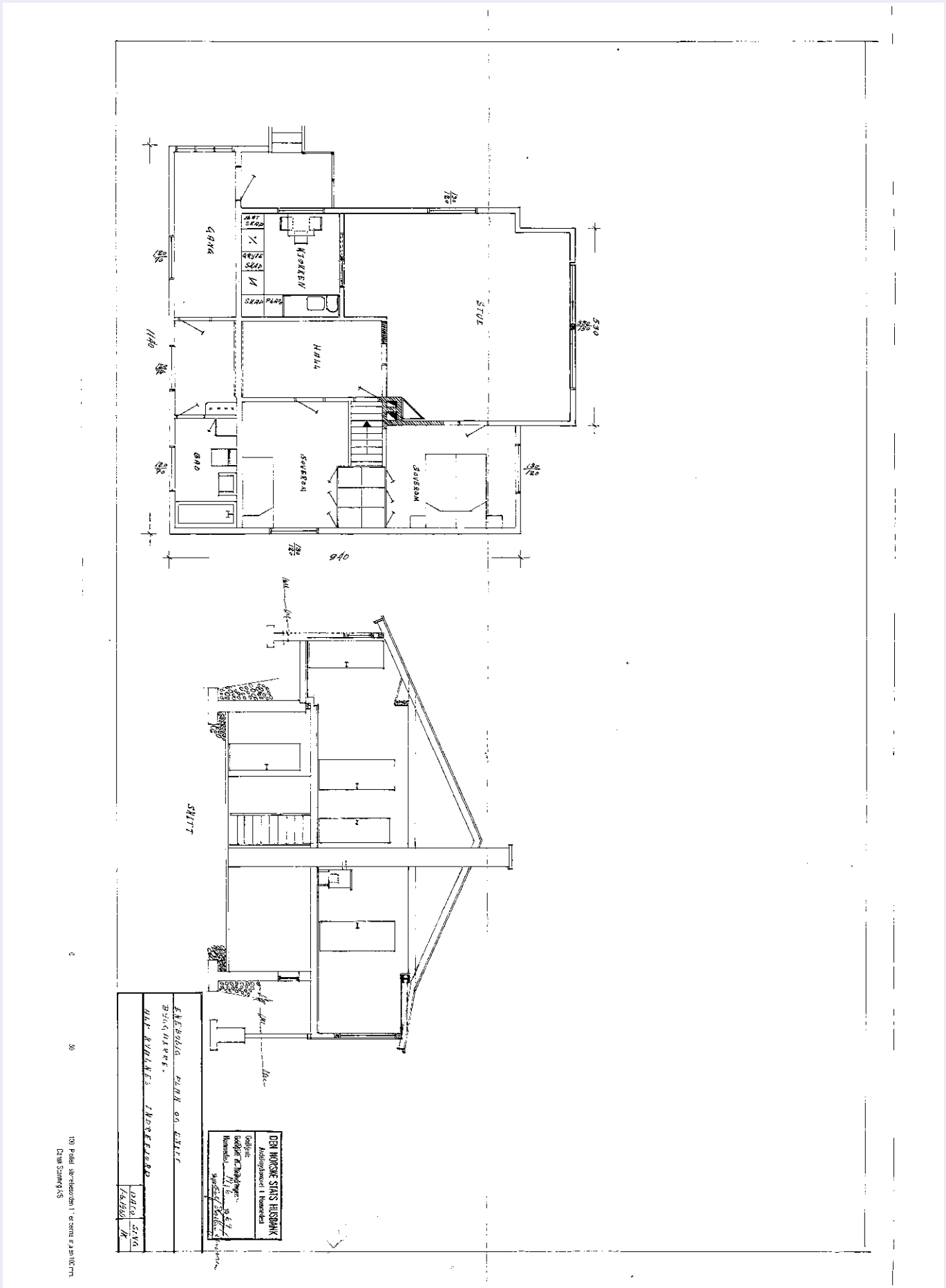
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

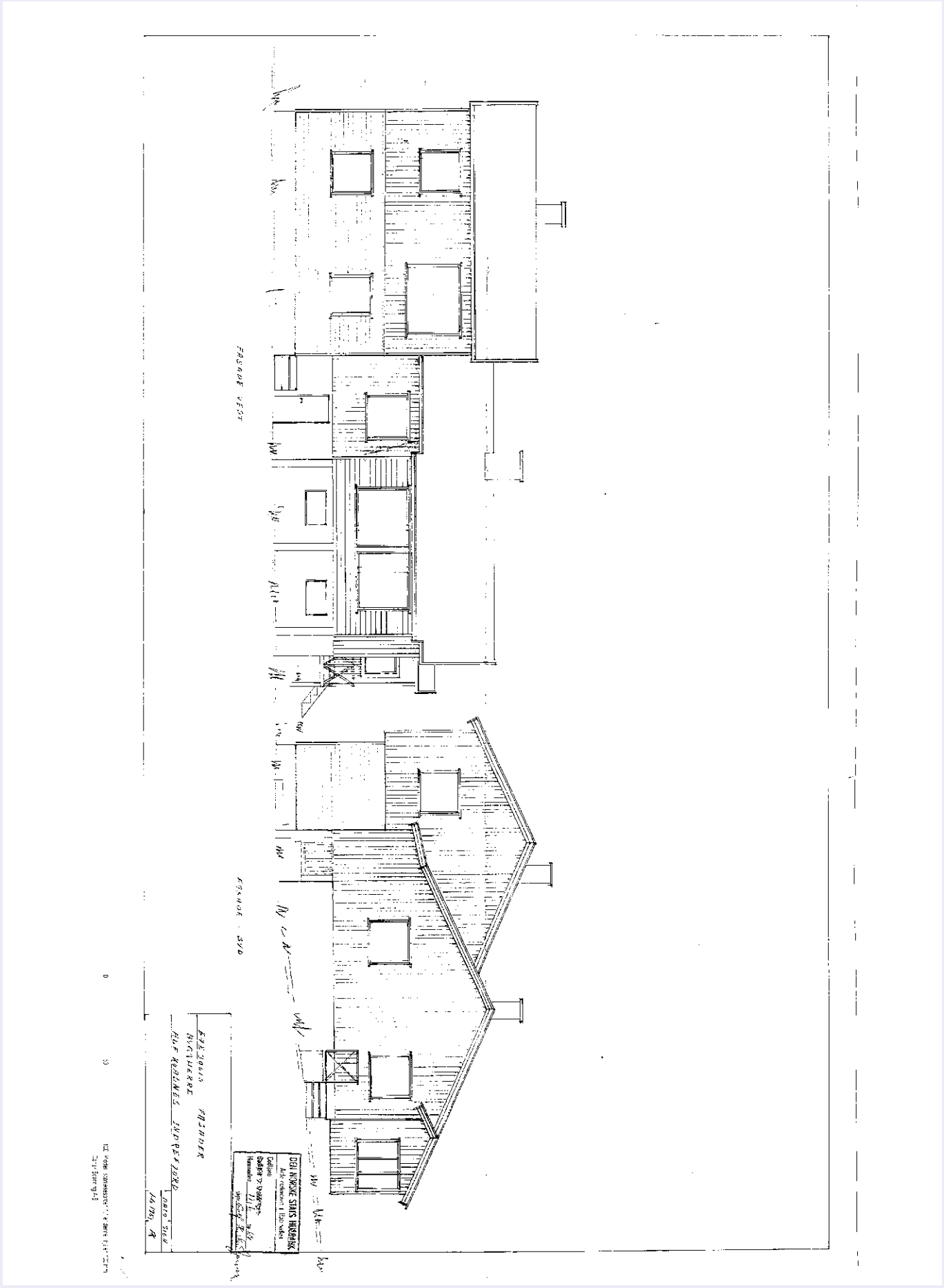
Vedlegg


FASADE VEST
FASADE - SYD
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Autoriseringsnr. i Kommunen
Godkjent
Kommunen
Dato
Sign
AR (m²)
BYGGHERRE
ARK. KVENNES INDREFJORD
0
50
Tegnet datert ansvarsområder i arbeidsmodellen 'DO.mwf'
Sivilark Sivil Info A/S

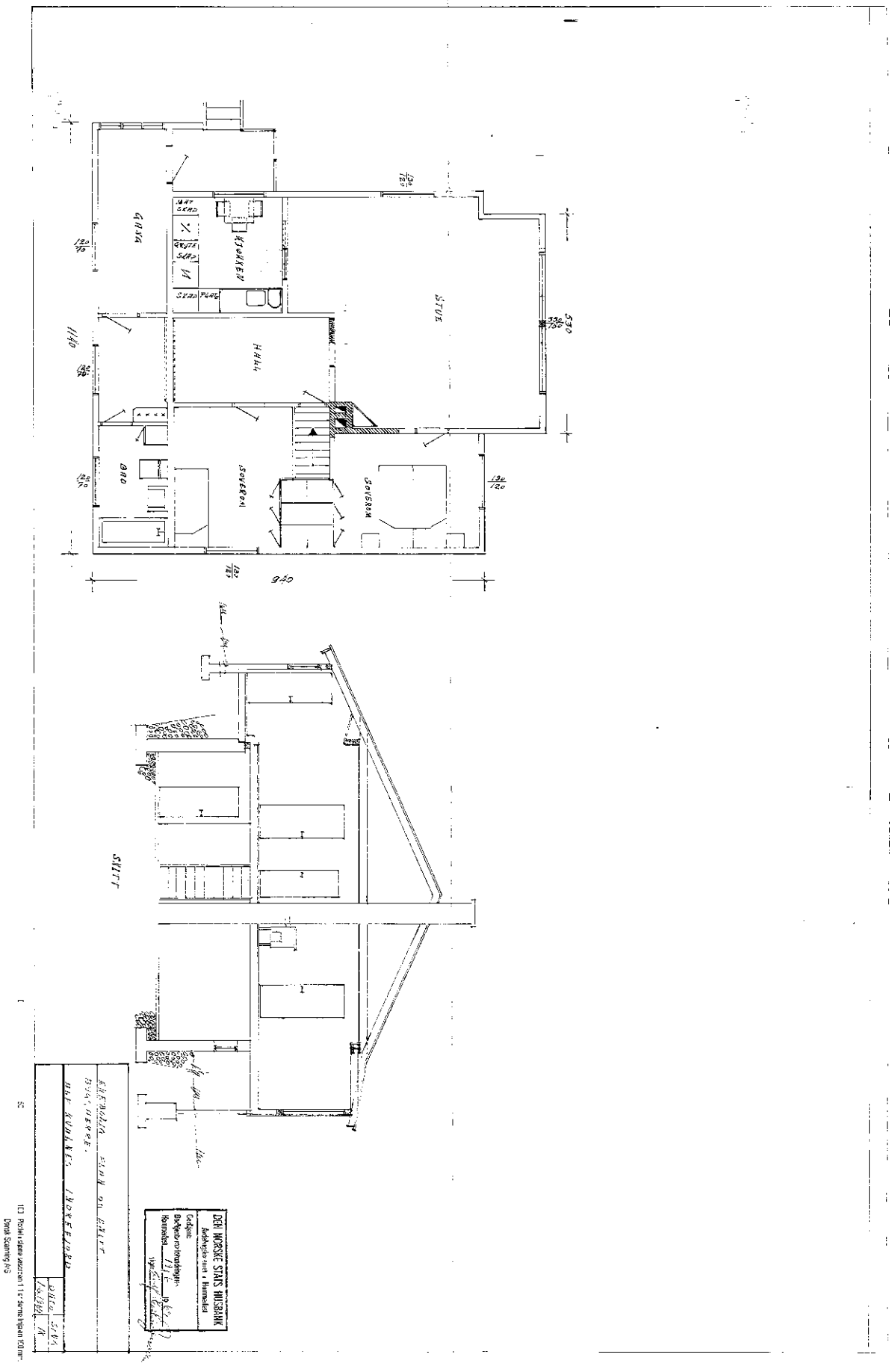
Vedlegg


DEN NORSKE STATS HUSBANK
Arkitektgruppen i Hamarområdet
GARA
STUE
HALL
BAD
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
SKAP
SKAP
SKAP
SKAP
SKAP
SKAP
940
530
1190
SNITT

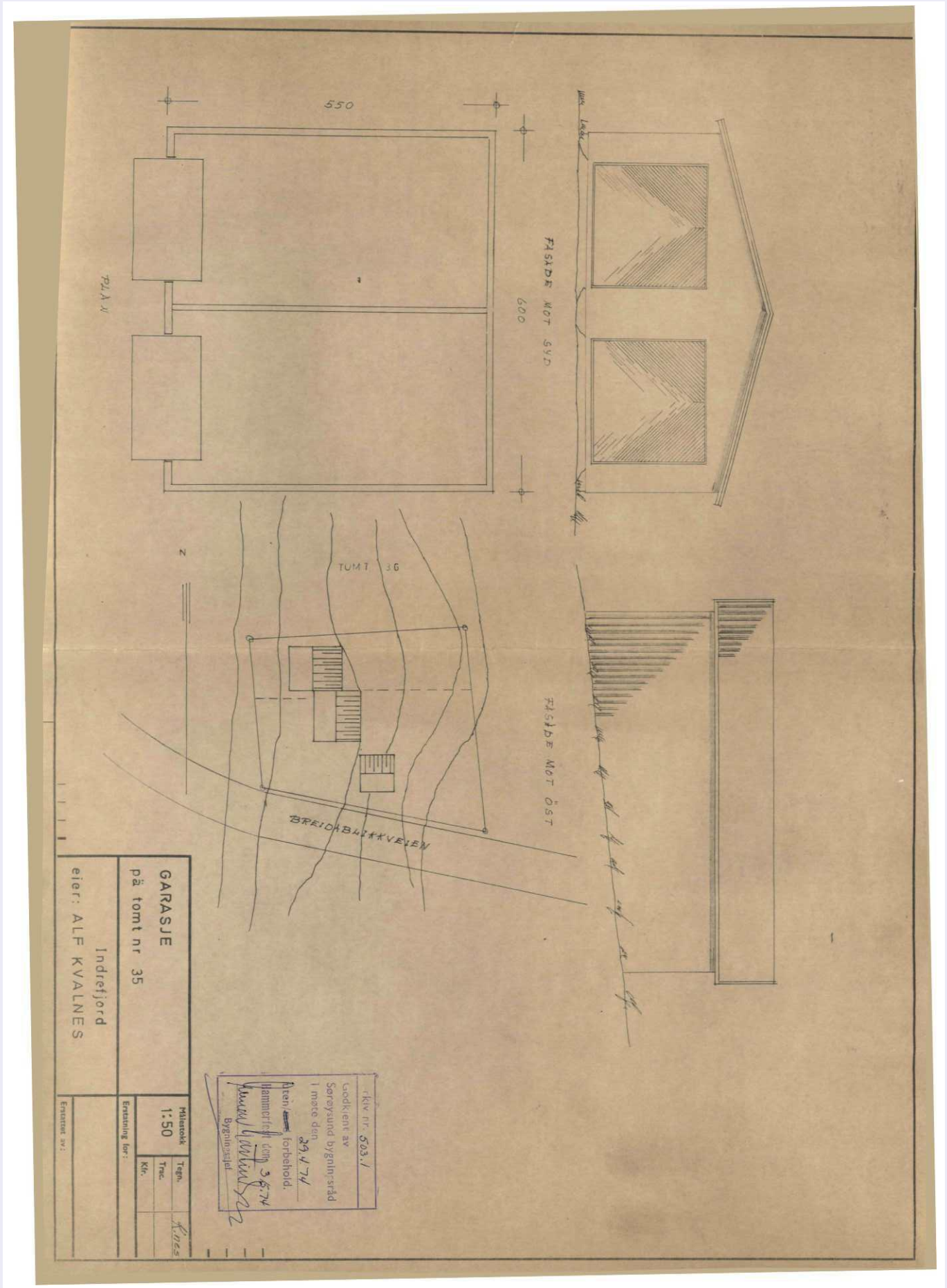
Vedlegg


FASADE VEST
FASADE SYD
DEN NORSKE STATS HUSBANK
Arkitektkontor i Stavanger
Oppdrag
Tegning
Målestokk
Dato
Rev.
A

Vedlegg


DEN NORSKE STATS HUSBANK
Godkjent
Hamnedal
STUE
KJØKKEN
HALL
SOVEROM
SOVEROM
BAD
STUE
940

Vedlegg


PLAN
550
600
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
TOMT
BREIDABLIKKVEIEN
N
GARASJE
på tomt nr 35
Indrefjord
eier: ALF KVALNES
Målestokk
1:50
Tegn.
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstattet av:
Arkiv nr. 503.1
Godkjent av
Sørøysund byggnin·sråd
I møte den
29.4.74
forbehold.
Hammerfest den 3.6.74
Byggningssjef

Sørøysund KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Hammerfest, den 18/11-69

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted "Alfheim", Rypefjord — Journalnr.

Arbeidets art Bygningsarbeid — Avsluttende synsforretning

Bygningens art utvidelse av bolighus

Byggherre Alf Kvalnes

Byggemelder - " -

Ansvarshavende - " -

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Almar Martinsen,

Bygningssjef
kommuneingeniør.

S.H.B. 3-67. 3000

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-16/52

Norkart
Utskriftsdato: 20.05.2026 13:35

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	M0879 ALFHEIM	Beregnet areal	634.3
Etablert dato	15.03.1948	Historisk oppgitt areal	632
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	16/52
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	09.11.2022 16.11.2022	21/11108	Tinglyst 03.12.2022	16/52 (-53,9), 16/184 (53,8) 16/2, 16/51
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/52
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.10.2013 16.10.2013	2013/1861		16/2, 16/52, 16/184
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	16.10.2013 17.10.2013	2013/1861		16/2 (6,9), 16/52 (-15,6) 16/51, 16/76, 16/184, 16/188
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.08.2012 14.09.2012	2012/1612		16/2, 16/51, 16/52, 16/71, 16/103, 16/188, 16/376
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	16.08.2012 14.09.2012	2012/1612		16/52, 16/184
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2016 - 16/52/0/0		16/52
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.06.1967			16/52 (-407), 16/184 (407)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.03.1948			16/2 (-632), 16/52 (632)
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	15.03.1948			16/52 (-407)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7840043.68	377251.32		Ja	634.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Adresse

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-16/52

Norkart
Utskriftsdato: 20.05.2026 13:35

Vegadresse: Breidablikk 9 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	192417589		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	192417597		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192417589: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Breidablikk 9B	H0101	16/52	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 192417597: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/52	-	-	-	-	-

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 16/52
Adresse: Breidablikk 9B
Dato: 20.05.2026
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: 20.05.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 16/52//



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	634,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7840043,68	**Øst**	377251,32	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7840039,1	377225,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,37	
2	7840033,83	377240,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,18	
3	7840031,78	377261,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,61	
4	7840053,16	377260,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,38	
5	7840051,74	377229,5	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Umerket (56)	31,50	
6	7840049,7	377229,65	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,05	
7	7840049,47	377225,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,50	

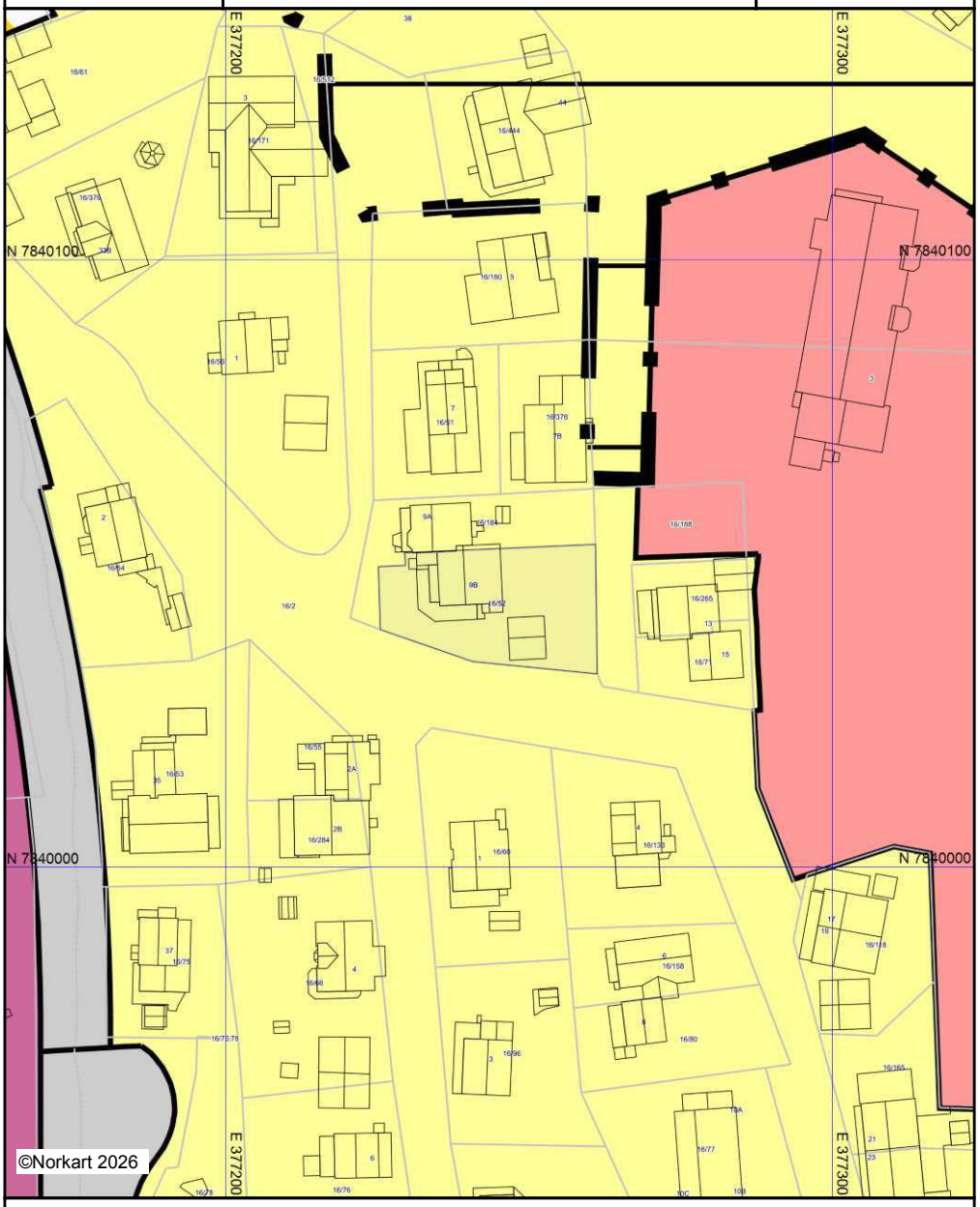
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/52
Adresse: Breidablikk 9B
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

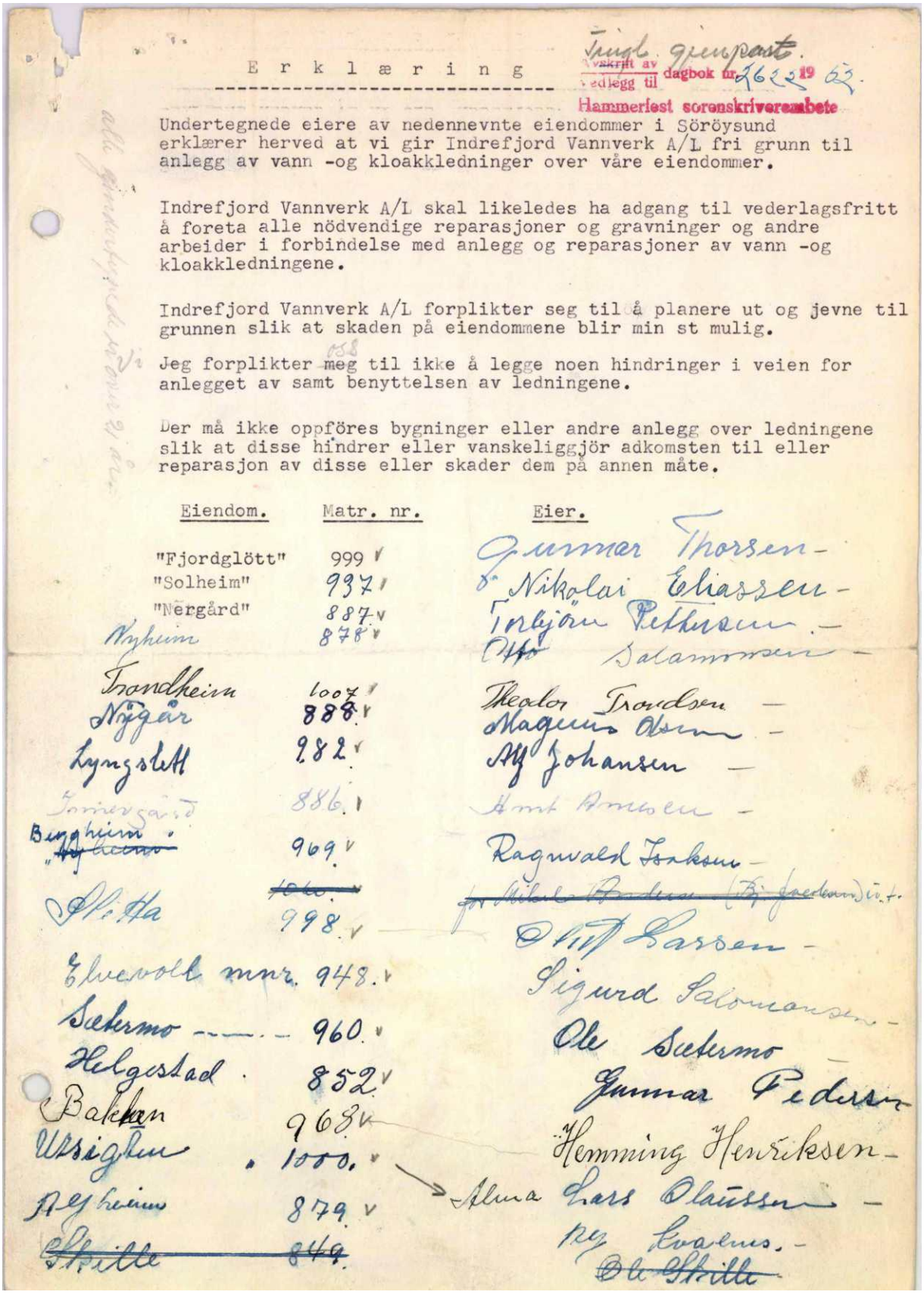


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Vedlegg



Tingl. gjenpast.
Avskrift av vedlegg til dagbok nr. 2622/19 83.
Hammerfest sorenskriverembete

E r k l æ r i n g

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

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

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

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

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

Eiendom.	Matr. nr.	Eier.
"Fjordglött"	999	Gunnar Thorsen -
"Solheim"	937	f. Nikolai Eliassen -
"Nergård"	887	Torbjörn Pettersen -
Nyheim	878	Olaf Salamonsen -
Trondheim	1007	Theodor Trondsen -
Nygård	888	Magnus Olsen -
Lyngstett	982	Alf Johansen -
Sommergård	886	Arnt Arnesen -
Berghein ~~Hyttevoll~~	969	Ragnvald Isaksen -
~~Ole Ha~~	~~1010~~	~~for Mikal Bodøen (Bjørgedammen)~~
Ole Ha	998	Olaf Larsen -
Elvevoll mpr.	948	Sigurd Salomonsen -
Sætermo	960	Ole Sætermo -
Helgestad	852	Gunnar Pedersen
Bakken	968	Hemming Henriksen -
Utsigten	1000	Alma Lars Olaussen -
Nyheim	879	Ivarens. -
~~Skille~~	~~849~~	~~Ole Skille~~

F R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av nedennevnte eiendommer i Söröysund

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

Indrefjord Vannverk A/L skal likeledes ha adgang til vederlagsfritt

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

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

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

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

	EIENDOM.	MATR. NR.	EIER.
1.	Indrefjord	225 b	Arthur Kvalsvik
2.	~~Bugstad~~	~~735~~ utgår	~~Anton Thomassen~~
3.	Slotten	851 v	Thury Mikalsen
4.	Friken	741 v	Karl Karlsen
5.	Slippland	749 v	Gunnar Nakken
6.	Steinraus	975 v	Johan Mathisen
7.	(Bygli)	958 v	Edvart Pettersen
8.	"Island"	1019 v	Gudmund Heim
9.	Kaldra	461 v	Erling Brenn
10.	Båtvik	777 v	Ragnvald Nakken
11.	Bergrud	736 v	Birger Arnesen
12.	Forberg	841 v	Ivar Forberg
13.	~~Trolsen~~	~~738~~	~~Ole Arnesen~~
14.	Vatten	744 v	Anton Antonsen
15.	Brunvoll	754 v	Margith Pedersen
16.	~~Indrefjord~~	~~10 a~~	
17.			~~Ole Arnesen~~
18.	Fredheim	962	H. Nilsen
19.			
20.			

Til Vitterlighet.
Torbjørn Pettersen
H. Nilsen

Godkjent iht. § 22 j. 6.
A/S FINNMARK NOT- & FISKEFORRETNING

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 1367 1967.
Hammerfest sorenskriverembete

A T T E S T:

Alf Kvalnes, Rypefjord som eier eiendommen "ALFHEIM" mr. nr. 879 i Sørøysund har begjært kartforretning over tomt nr. 35.b i Indrefjord.

Tomten er solgt til Paul Arvid Antonsen, Rypefjord.

A T T E S T E R E S:

Tomten som er avmerket har et areal stort

Ca. 407. m2.

Tomten utmåles i sin helhet av mtr. nr. 879.

Tomten gis betegnelsen

Tomt nr. 35.b i Indrefjord.

Kartforretning vil bli avholdt såsnart forholdene tillater det.

Hammerfest, 12. juni 1967.

Kommuneingeniøren i Sørøysund.

Sørøysund Kommune
Ingeniørkontoret
Kommuneingeniør.

BREIDABLIKK 9B

Nabolaget Rypefjord sør/Breidablikk - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Indrefjord Linje 30, 33, 100, 130, 140	**1 min** 0.1 km
Hammerfest lufthavn	**11 min**
Alta lufthavn	**1 t 45 min**

SKOLER

Fjordtun skole (1-10 kl.) 241 elever, 20 klasser	**2 min** 0.2 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**10 min** 6.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

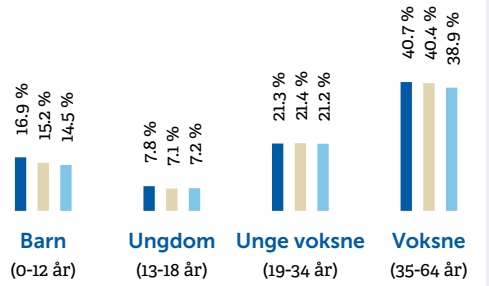
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Rypefjord sør/Breidablikk	994	483
Rypefjord	1 782	868
Norge	5 425 412	2 65

BARNEHAGER

Rypefjord barnehage (0-5 år)
28 barn

Fjordadalen Fus barnehage (0-5 år)
86 barn

Elvetun barnehage (0-5 år)
77 barn

DAGLIGVARE

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

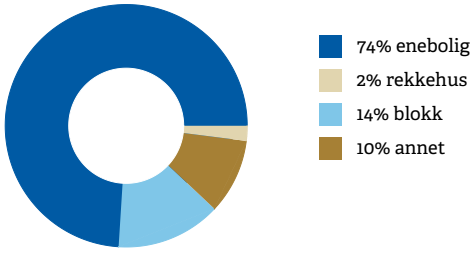
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Breidablikk stadion, krøllgress Aktivitetshall, fotball	3 min 0.2 km
Bekkeli Ballplass Fotball	5 min 4.5 km
Gym1 Hammerfest	7 min
Feel24 Hammerfest	8 min

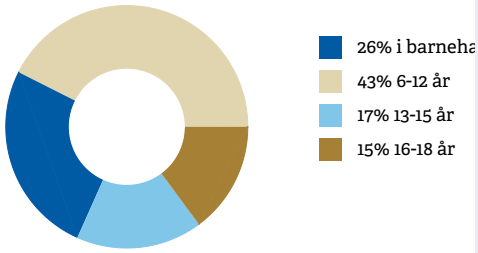
BOLIGMASSE



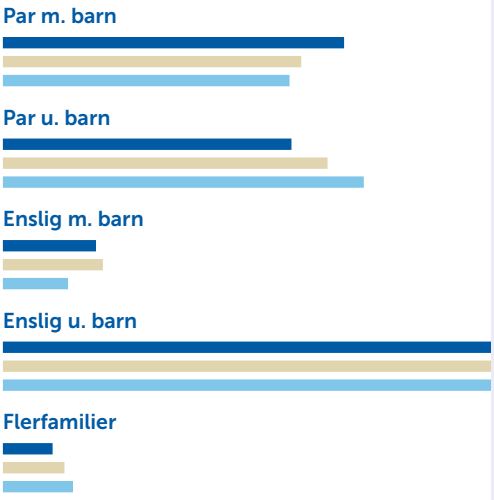
VARER/TJENESTER

- **Nissen Hammerfest Senter**
- **Apotek 1 Hammerfest**

ALDERSFORDELING BARN (0



FAMILIESAMMENSETNING



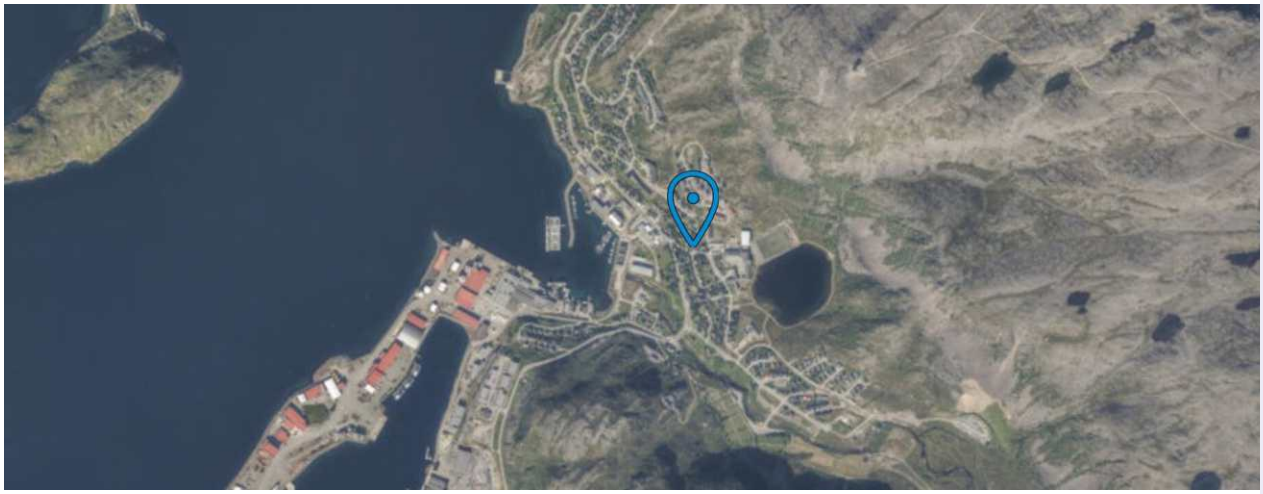
0%

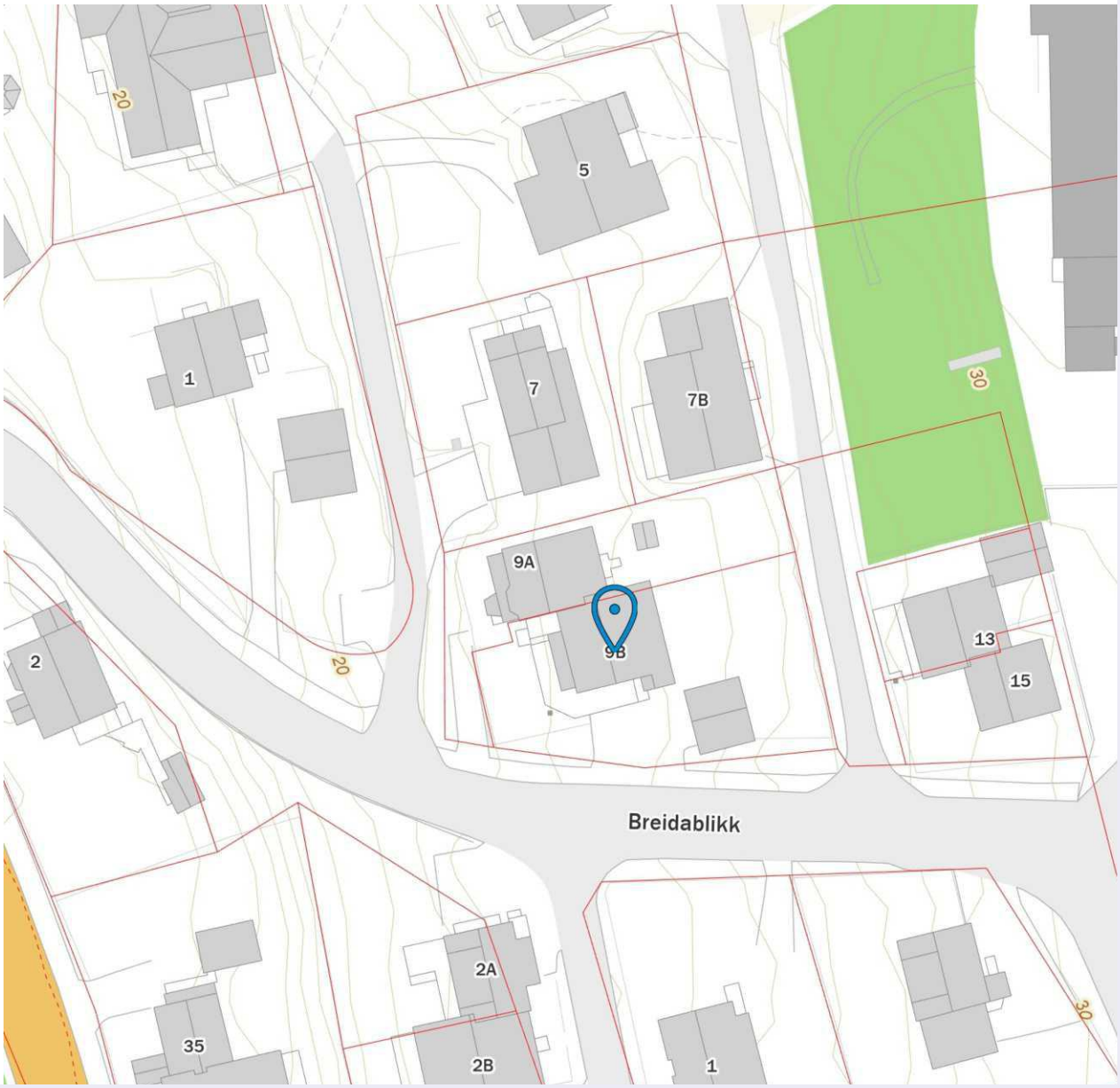
- Rypefjord sør/Breidablikk
- Rypefjord
- Norge

SIVILSTAND

Gift	**28%**

Vedlegg





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.

15. **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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



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

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

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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260078 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Breidablikk 9 B, 9610 Rypefjord
Gnr. 16, Bnr. 52, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no