

Velkommen til

Milveien 4, 9610 Rypefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Milveien 4
9610 Rypefjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 800 000,-
Omkostninger	kr	121 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 921 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1954
BRA/BRA-i	219 / 213 m²
Soverom	4

Energimerke 

Milveien 4 er en romslig og attraktiv enebolig over tre plan med godkjent leilighet for utleie i underetasjen.

Eneboligen som er fra 1954 er blitt tilbygget flere ganger siden byggeåret samtidig som større påkostninger er utført. Boligen fremstår som godt og jevnlig vedlikeholdt.

Hovedboligen som går over to plan inneholder bla. Stue, kjøkken, bad, vaskerom og fire soverom. Mens utleiedelen inneholder stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Milveien 4, 9610 Rypefjord

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 46, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 800 000,-
Omkostninger	kr	121 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 921 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 937 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 120 000,-

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

Sum omkostninger kr 121 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 29 674,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 213 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 219 m²
TBA: 77 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Det er ikke parkering på tomt. Opparbeidet avkjørsel og biloppstillingsplass er på kommunal eiendom.

Tomt
Tomtestørrelse er 499 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Byggegrunn er antatte fjell og løsmasser. Drenering opparbeidet i 1996 med perforert pvc rør. Det bør gjøres noen tiltak med dreneringen da det er registrert noe fukt i et soverom og bad i u-elg. hentet fra takst utført i 2017. Grunnmur og fundamenter er antatt stripefundamenter under grunnmur. Grunnet snø på befaringen er ikke grunnmur tilstrekkelig kontrollert for sprekk og riss. Støttemur mot Milveien. Tomten er delvis inngjerde. Grunnet snø på befaringen er den ikke vurdert. Terrengforholdet er hovedsakelig flatt mot Milveien Hellende på sider og fra sør. Tomten er oparbeidet og noe beplantet med busker. Elvestadrør fra kommunal ledning og inn til utvendig stoppekrane, fra stoppekrane og inn er det kobberrør fra 1997, avløpsrør antatt skiftet samtidig i følge eier er det skiftet helt inn og utvendig stake luke.

Det gjøres oppmerksom på at deler av trapp opp til inngangsparti hoveddel, samt biloppstillingsplass med adkomst ligger på kommunal grunn. Det foreligger ikke skriftlige eller tinglyste avtaler vedr. forholdet.

Byggeår
1954 for enebolig og 1992, 1995 og 1996 for tilbygg ifølge kommunen. Utebod oppført i 2025 i følge selger.

Innhold
U. etasje
BRA-i 70 m²: Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom/wc, dusj, 2 boder og soverom.

1. etasje
BRA-i 90 m²: Vindfang, trapperom. stue, kjøkken, dusj/wc, vaskerom og soverom m/utgang til terrasse.
BRA-e 6 m²: Bod.

Loft
BRA-i 53 m²: Trappegang, hobbyrom og 3 soverom.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 1. etasje gjelder dette:
- Vaskerom etablert i bod (sknadspliktig).
- Utebod oppført (søknadspliktig).

I 2. etasje gjelder dette:
- To soverom etablert i disponibelt rom (søknadspliktig).
- Et soverom benyttes som loftstue/kontor.

I underetasje gjelder dette:
- Delvis åpnet opp mellom bad og vaskerom.
- Et soverom etablert i stue (takstmann omtaler dette som bod i arealoppstilling).
- Innvendig trapp fjernet.

Fasademessig er det satt inn et ekstra vindu på soverom i hovedetasje, tilbygd bod ved inngangsparti, et vindu fjernet på bad hovedetasje og oppført trapp i terreng opp til platting.

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

Standard
Boligen fremstår med god standard ut ifra alder og byggeår.

Kjøkken 1.etasje:
Kjøkkeninnredning i 1 etg. i furu m/ laminat benkeplate. Malte fronter i ettertid. Avtrekksvifte i rustfritt stål.

Kjøkken u.etasje:
Eldre innredning med profilerte og slette fronter på laminatskrog. Alder på innredningen er ikke kjent. Avtrekksvifte i rustfritt stål.

Dusj/wc 1.etasje:
Fliser på vegg og glassbyggerstein mot dusjsone. Gulvet har ikke tilstrekkelig fall. Høyde ved terskel er ca. 6 cm, ingen dokumentasjon eller synlig membran. Smøremembran registrert i sluk. Flott dusj/wc med flere fine detaljer. El avtrekk ført ut gjennom vegg.

Vaskerom 1.etasje:
Våtrom uten dokumentasjon. Belegg på gulv. Vegger har furu panel. Furupanel er ikke i seg selv forbudt, men det er ikke spesielt fuktbestandig uten behandling. Panelet bør overflatebehandles godt (maling, lakk eller beis som tåler fukt). I områder med direkte vannsprut (for eksempel bak vaskemaskin eller ved utslagsvask), anbefales det vanligvis mer robuste og vanntette materialer. Ventil i vegg med lufting ut.

Vaskerom/wc u.etasje:
Malte flater på vegg og tak. Ikke sluk i gulv på vaskerom. Sluk var ikke tilgjengelig. Antatt plassert under vaskemaskin eller VVB. Utslagsvask montert i tillegg til toalett, VVB og opplegg for vaskemaskin. El-avtrekksvifte montert i dusjrom.

Dusj u.etasje:
Baderomsplater i våtsone rundt dusj, øvrige vegger har malerstrie. Malerstrie er ikke i seg selv forbudt, men det er ikke spesielt fuktbestandig uten riktig behandling. Overflaten bør overflatebehandles godt med maling som er egnet for våtrom. . I områder med direkte vannsprut anbefales det vanligvis mer robuste og vanntette materialer. Himling har malt panel. Fall til slukene er ikke ihht krav. Innredningen består av en hvit servantseksjon med underskap. Skapet har profilerte fronter og knotter, noe som gir et litt tradisjonelt preg. Over skapet er det en heldekkende servant med integrert vask og ettgreps blandebatteri. På venstre side av speilet er det en åpen hylleløsning/skap med flere rom til oppbevaring av hygieneartikler.

Innvendige overflater:
Himlinger har hovedsakelig malte/folierte takplater samt panel. Vegger har i hovedsak malte og tapetserte flater, samt noe panel. Dusj/wc i utleiedel er utført med våtromsplater på vegger. Bad i 1. etasje har flislagte vegger. Gulv består hovedsakelig av parkett, laminat og gulvbelegg. Våtrom i 1. etasje har fliser, mens utleiedel og vaskerom i 1. etasje har gulvbelegg. Gulv i alle etasjer har generelt en del retningsavvik og noe knirk. Trebjelkelag i etasjeskille. Betong mot grunn med noe tilfarergulv. Det er veldig lytt mellom u-etg. og første etasje. Nytt gulv montert i stue, kjøkken og gang i 2018 i 1. etg. Nytt gulv montert på soverom i 1 etg. og et soverom på loft i 2023. Malte tretrapper med vinyl i trinnene. Malte furu speildører på loft. Hvitmalte formpressa dører i 1 etg. El-avtrekk ut.

Pipe og ildsted:
Pipe murt opp i tegl som er pusset og malt. Det er montert ny kubbebrenner i stue i 1 etg. i 2018.

Rom under terreng:
Det er registrert fuktutslag ved måling med protimeter i gulv og nedre del av vegg i bod. Forholdet indikerer fuktpåvirkning, og nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.

Vannledninger:
Det er en del forskjellig røropplegg gjennom etasjene som består av kobberrør, kobberrør plastbelagt og pe-rør. Pe-rør i vannskap på bad/wc i u-etg.

Avløpsrør:
Avløpsrør innvendig i boligen er skiftet til plast.

Ventilasjon:
Ventilering i form av ventiler i yttervegger.

Varmtvannstank:
VVB plassert på vaskerom i Hoved leilighet er fra 1993. VVB plassert på vaskerom i leilighet er fra 2024.

Elektrisk anlegg:
El skap med automatsikringer. Alder ukjent.

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

TG2 - Utvendig:
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert fuktutslag på protimeter målt på gulv og nedre del av vegg på bod.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate bør monteres under sotluke.

- Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Det ble ikke registrert råteskader. På grunn av forhøyet fuktnivåer som ble målt anbefales det og følge med over tid.
- Varmtvannstank: Skulle det oppstå lekkasje fra vvb vil vann renne utover gulvet og under belegg før det treffer sluk på vaskerom i u-etg.. Utbedringstiltak nødvendig.
- Dusj/wc 1.etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu er montert innenfor det som betraktes som våtsone. Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette avviker fra anbefalte løsninger og kan medføre økt risiko for vannsig ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ikke synlige rørmansjetter i rørgjennomføringer. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Dusj u. etasje: 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. Overgang mellom dusj og wc/vaskerom er ikke tett, mangler oppbrett. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

TG3 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Musebånd er ikke montert i nedre avslutning av kledningen. Lufting bak kledningen vurderes stedvis som utilstrekkelig. Det er videre registrert enkelte mindre områder med råteskader i kledningen. Utilstrekkelig lufting kan øke risikoen for fuktbelastning og redusert uttørkingsevne i konstruksjonen over tid. Manglende musebånd kan også gi mulighet for skadedyr å komme inn bak kledningen.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Noe eldre fuktskjoller og råte registrert i taktro.
- Vinduer: Det er registrert fukt- og råteskader i flere vinduer, samt i tilhørende omramminger og belistning. Dette indikerer fuktpåvirkning og behov for vedlikehold eller utskifting.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG3 - Innvendig:
- Vaskerom/wc u. etasje: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Overgang mellom vaskerom/wc og dusj har ikke tett belegg mellom gulv/vegg (mangler oppbrett på vegg).

TG IU
- Taktekking: Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikkenærmere vurdert.
- Balkonger og terrasser: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendige trapper: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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: Vannlekkasje avløpsrør i tak/vegg på vaskerom/gang. Lekkasjen var mellom 1.etg og kjellerleilighet. Vaskerom/bad, kjøkken og gang ble utbedret av Bygg Nord AS ifbm forsikringssak i 2024. Yttergang: tak, vegger og gulv byttet. Kjøkken: Gulv og vegg mot yttergang byttet. Vaskerom: Tak, vegger, gulv byttet. Det ble satt inn ny varmtvannsbereder på vaskerom og lagt varmekabler i gulv i yttergang etter eget ønske.

Pkt. 2: Oppussing av nåværende bad og vaskerom. Utført av faglært i 2005.

Pkt. 7: Utvidelse av terrasse og oppføring av utebod. Utført av ufaglært i 2025.

Pkt. 9: Drenering tatt i 1996. Fuktskader i soverom i kjellerleilighet etter vanninntrenging av grunnvann. Vannlekkasjen ble utbedret ved renovering av huset i 1996. Utført av faglært.

Pkt. 11: Drenering utført i forbindelse med renovering av bolig i 1996. Drenering ikke utført på halve nord-siden av huset.

Pkt. 12: Antydning til fukt på tak-troa før restaurering og bytte av tak i 1996. Utbedret etter renovering av faglært samme år.

Pkt. 15: Nye elvestad-rør lagt under renovering i 1996.

Pkt. 18: Service og installasjon varmepumpe. Utført av faglært i 2024.

Pkt. 23: Oppgradering til 3-fase høsten 2024. Installasjon av elbillader.

Pkt. 26: Bolig er bygd ut.

Pkt. 27: Kjelleren ble renovert da nytt tilbygg ble satt opp.

Pkt. 30: Kjellerleilighet er godkjent utleiedel.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Tak tekket med stål/aluminiumsplater. Besiktiget fra bakken. Plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår. Takrenner, nedløp og beslag i plast.

Veggkonstruksjon:
U-etg. er oppført i thermomur, lecamur og fuglenesstein. Grunnmur pusset og malt utvendig. Innvendig hovedsakelig utlektet og kledd. Over u-etg. er det bindingsverk konstruksjon. Bordkledning og vindsperre skiftet mellom 1995-2000

Vinduer:
Vinduer i 1. etasje og loft skiftet i 1997. Skiftet vinduer i front av utleiedel på kjøkken og stue 2018.

Dører:
Fabrikkmalte dører av god kvalitet.

Balkonger/terrasser:
Terrasse i impregnerte materialer.

Trapp:
Trapp i impregnerte materialer. Rekkverk har høyde ca 86 cm.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et sentralt og barnevennlig boligområde i Rypefjord, ca. 6 km fra Hammerfest sentrum. Området har gangavstand til skole, barnehage, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, Breidablikk fotballstadion med kunstgressmatte og Breidablikkhallen som byr på en rekke innendørsaktiviteter, deriblant svømming. Landskapet har slake stigninger og et oversiktlig terreng der utallige stier, veier og scooterløyper gir deg gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det er ca. 500 meter til Breidablikkvannet. Tyven er en av de mest populære toppturene i Hammerfestområdet og ligger godt innen rekkevidde via flere veier med ulike vanskelighetsgrader.

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
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1954, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Tilbygg:
Det foreligger byggetegninger 04.09.1990, men det ser ut som disse tilbyggene ikke ble oppført. Tegningene er ikke vedlagt.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygd bad/WC, matbod og vindfang datert 16.10.1992. Tilbygget har ferdigattest datert 05.01.1994. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygd stue og soverom over to plan, datert 04.09.1995. Det foreligger byggegodkjente tegninger av påbygd del av loft og karnapp stue, datert 29.05.1996. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Adgang til utleie
Det er to bruksenheter i boligen.
Utleieenhet i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.
Leiligheten er pt. utleid for kr. 10 000,- pr. mnd eks. strøm og internett. Det er tre måneders gjensidig oppsigelsesfrist. Hvitevarerer medfølger mens øvrige møbler og inventar kan overtas etter nærmere avtale.

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

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

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

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 1 039 341,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 157 364,-.

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
Therese Nilsen Mølmann

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2406
Dato: 08.09.1955
Bestemmelse om benyttelse

Registrering av grunn
Dagboknr.: 1951
Dato: 23.07.1953
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.

Andre relevante opplysninger
Det er tinglyst to erklæringer med dbnr. 900834 og 900615 på eiendommen som er sendt til sletting ex officio. Erklæringene var overført fra hovedbruket.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,25 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 23-03-2026 av Jack Einar Duurhuus i Duurhuus Bygg og Takst Tjenester.

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 23.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 04.03.2026
Energiattest, datert 22.02.2026
Bygningstegninger, datert 16.10.1992
Bygningstegninger, datert 04.09.1995
Bygningstegninger, datert 29.05.1996
Ferdigattest, datert 05.01.1994
Matrikkelrapport, datert 18.02.2026
Målebrev, datert 12.06.1953
Grunnkart, datert 18.02.2026
Eiendomskart, datert 18.02.2026
Kommuneplan, datert 18.02.2026
Erklæring/avtale, datert 18.09.1955
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

























Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Horisontaldelt tomannsbolig
Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
HAMMERFEST kommune
gnr. 15, bnr. 46

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19009-1153 **Eiendomsverdi ref nr:** YA5914

Autorisert foretak: Duurhuus Taksttjenester **Sertifisert Takstingeniør:** Jack-Einar Duurhuus **Vår ref:** Jack-Einar Duurhuus

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Duurhuus Taksttjenester

Rapportansvarlig

Jack-Einar Duurhuus
Uavhengig Takstingeniør
duurhuustaksttjenester@gmail.com
981 34 191

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med jevnt over brukbar standard.
Taket er tekket med stål- plater.
Bygget er oppført med solide konstruksjoner i grunnmur og bindingsverk.
Innvendige overflater består av vanlige materialvalg med malte, tapetserte flater og noe panel.
Dusj/wc i 1 etasje har flott utførelse og standard. Våtrom ellers har enkle, funksjonelle løsninger med våtromsplater og panel.
Gulvflater er hovedsakelig parkett, laminat og belegg, med fliser på dusj/wc.

Horisontaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Tak tekket med stål/aluminiumsplater. Besiktiget fra bakken.

Takrenner, nedløp og beslag i plast.
U-etg. er oppført i thermomur, lecamur og fuglenesstein. Grunnmur pusset og malt utvendig.. Innvendig hovedsakelig utlektet og kledd. over u-etg. er det bindingsverk konstruksjon.

Bordkledning og vindsperre skiftet mellom 1995-2000

Plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår.
Vinduer i 1 etasje og loft skiftet i 1997 Skiftet vinduer i front i utleiedel på kjøkken og stue 2018
Fabrikmalte dører av god kvalitet.
Terrasse i impregnerte materialer.
Trapp i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger har hovedsakelig malte/folierte takplater samt panel.
Vegger har i hovedsak malte og tapetserte flater, samt noe panel.
Dusj/wc i utleiedel er utført med våtromsplater på vegger. Bad i 1. etasje har flislagte vegger.

Gulv består hovedsakelig av parkett, laminat og gulvbelegg. Våtrom i 1. etasje har fliser, mens utleiedel og vaskerom i 1. etasje har gulvbelegg.

Gulv i alle etasjer har generelt en del retningsavvik og noe knirk.
Trebjelkelag i etasjeskille. Betong mot grunn med noe tilfarergulv.
Det er veldig lytt mellom u-etg. og første etasje.
Nytt gulv montert i stue, kjøkken og gang i 2018 i 1 etg.
Nytt gulv montert på soverom i 1 etg. og et soverom på loft i 2023
Pipe murt opp i tegl som er pusset og malt. Det er montert ny kubbebrenner i stue i 1 etg. i 2018.
Det er registrert fuktutslag ved måling med protimeter i gulv og nedre del av vegg i bod. Forholdet indikerer fuktpåvirkning, og nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.
Malte tretrapper med vinyl i trinnene.
Malte furu speildører på loft. Hvitmalte formpressa dører i 1 etg.

VÅTROM Gå til side

Dusj/wc
Våtrommet er totalrenovert i 2008
Fliser på vegg og glassbyggerstein mot dusjsone.
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall. Høyde ved terskel er ca. 6 cm, ingen dokumentasjon eller synlig membra.
Smøremembran registrert i sluk.
Flott dusj/wc med flere fine detaljer.
El avtrekk ført ut gjennom vegg.
Toalett ligger mot vaskerom. Dusj er mot yttervegg og innredning mot kjøkken.

Vaskerom
Våtrom uten dokumentasjon.

Belegg på gulv.

Vegger har furu panel.

Furupanel er ikke i seg selv forbudt, men det er ikke spesielt fuktbestandig uten behandling.
Panelet bør overflatebehandles godt (maling, lakk eller beis som tåler fukt).
I områder med direkte vannsprut (for eksempel bak vaskemaskin eller ved utslagsvask), anbefales det vanligvis mer robuste og vanntette materialer.

Ventil i vegg med lufting ut.
Våtrommet har ikke fall til sluk.

Dusj
Våtrom renovert i 2017
Baderomsplater i våtsone rundt dusj, øvrige vegger har malerstrie.

Malerstrie er ikke i seg selv forbudt, men det er ikke spesielt fuktbestandig uten riktig behandling.
Overflaten bør overflatebehandles godt med maling som er egnet for våtrom. .
I områder med direkte vannsprut anbefales det vanligvis mer robuste og vanntette materialer.

Himling har malt panel.

Fall til slukene er ikke ihht krav.
Innredningen består av en hvit servantseksjon med underskap.
Skapet har profilerte fronter og knotter, noe som gir et litt tradisjonelt preg. Over skapet er det en heldekkende servant med integrert vask og ett-greps blandebatteri.

På venstre side av speilet er det en åpen hylleløsning/skap med flere rom til oppbevaring av hygieneartikler
El-avtrekk ut.
Våtrommene ligger mot yttervegger og betongvegger.

Vaskerom/wc
Våtrom renovert i 2024
Malte flater på vegg og tak.

Ikke sluk i gulv på vaskerom.
Sluk var ikke tilgjengelig. Antatt plassert under vaskemaskin eller VVB.
Utslagsvask montert i tillegg til toalet, VVB og opplegg for vaskemaskin.
El-avtrekksvifte montert i dusjrom.

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommene ligger mot yttervegger og betongvegger.

KJØKKEN Gå til side

Eldre innredning med profilerte og slette fronter på laminatskrog.
Alder på innredningen er ikke kjent.
Kjøkkeninnredning i 1 etg. i furu m/ laminat benkeplate. Malte fronter i ettertid.
Avtrekksvifte i rustfritt stål.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er en del forskjellig røropplegg gjennom etasjene som består av kobberrør, kobberrør plastbelagt og pe-rør. Pe-rør i vannskap på bad/wc i u-etg..

Det opplyses at vannrør i 1 etasje er skiftet 2008
Avløpsrør innvendig i boligen er skiftet til plast.
Ventilering i form av ventiler i yttervegger.
VVB plassert på vaskerom i Hoved leilighet er fra 1993
VVB plassert på vaskerom i leilighet er fra 2024
El skap med automatsikringer. Alder ukjent.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antatte fjell og løsmasser.
Drenering opparbeidet i 1996 med perforert pvc rør. Det bør gjøres noen tiltak med dreneringen da det er registrert noe fukt i et soverom og bad i u-elg.. hentet fra takst utført i 2017
Antatt stripefundamenter under grunnmur.

Grunnet snø på befaringen er ikke grunnmur tilstrekkelig kontrollert for sprekk og riss.
Støttemur mot Milveien. Tomten er delvis inngjerde.
Grunnet snø på befaringen er den ikke vurdert.
Hovedsakelig flatt mot Milveien Hellende på sider og fra sør.

Tomten er oparbeidet og noe beplantet med busker.
Elvestadrør fra kommunal ledning og inn til utvendig stoppekrane, fra stoppekrane og inn er det kobberrør fra 1997, avløpsrør antatt skiftet samtidig i følge eier er det skiftet helt inn og utvendig stake luke.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	219 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

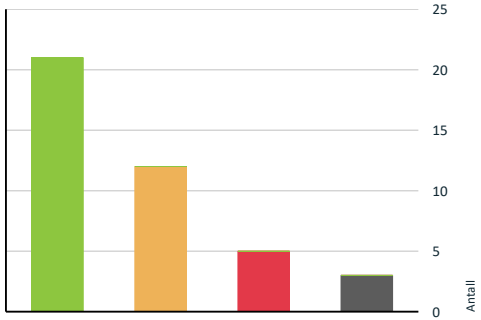
Horisontaldelt tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger ikke fremlagt

Sammendrag av boligens tilstand

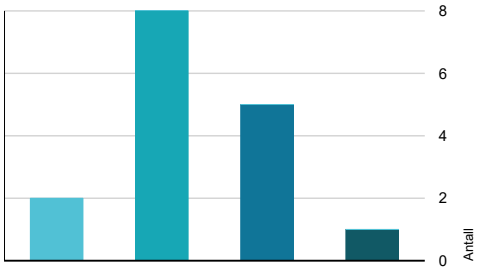
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens ansvar i forbindelse med opplysninger i denne tilstandsrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha avvik fra normal tilstand (mangler og skader) som tilstandsrapporten ikke har avdekket på grunn av utilgjengelig adkomst. Eventuelle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser. Vedlikeholdet er vurdert ut i fra bygningens alder.

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring av tilgjengelige bygningsdeler. Normal slitasje og aldersrelaterte forhold som er synlige ved befaring, og som må anses som forventet ut fra bygningens alder og bruk, er normalt ikke særskilt kommentert.

Det presiseres at byggeforskrifter ikke har tilbakevirkende kraft. Bygningsdeler og konstruksjoner er derfor vurdert opp mot forskrifter, byggeskikk og anvisninger som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Dette gjelder blant annet takkonstruksjoner, hvor tidligere regelverk hadde lavere dimensjonerende snølast enn det som kreves etter dagens forskrifter.

Tilsvarende gjelder for våtrom, herunder bad og dusjrom, hvor utførelse og løsninger normalt er i henhold til praksis og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, og ikke nødvendigvis i samsvar med dagens våtromsnorm eller tekniske forskrifter.

Opplysninger om skjulte konstruksjoner er basert på tilgjengelig informasjon og erfaringsmessig byggeskikk fra oppføringstiden. Det tas forbehold om at avvik kan forekomme.

Alle arealer er oppmålt på stedet og målt til innsiden av ytterveggenes innvendige flater.

Rekvirenten bes gjennomgå dokumentet nøye før det tas i bruk. Eventuelle feil eller mangler må meldes slik at korrigering kan foretas før videre bruk av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Horisontaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > U-etg. > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Dusj/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Dusj/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Dusj/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > U-etg. > Dusj > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > U-etg. > Dusj > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Opplyst i egenerklæringen

Anvendelse
Bolig m/ leilighet til eget bruk.

Standard
Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Bygningsmassen har generelt eldre men god standard.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av godt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering	
1993	Bolig
1997	Bod

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tak tekket med stål/aluminiumsplater. Besiktiget fra bakken.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

På grunn av snødekke på befaringstidspunktet var det ikke mulig å foreta en visuell kontroll av takets overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Bilde viser snødekke på tak under befaring.



Bilde viser snødekke på tak under befaring.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag i plast.



Bilde viser takrenne og nedløp i plast.

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser nedløp. antatt til over



Bilde viser nedløp koblet til overvann ledning.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
U-etg. er oppført i thermomur, lecamur og fuglenesstein. Grunnmur pusset og malt utvendig.. Innvendig hovedsakelig utlektet og kledd. over u-etg. er det bindingsverk konstruksjon.

Bordkledning og vindsperre skiftet mellom 1995-2000

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Musebånd er ikke montert i nedre avslutning av kledningen. Lufting bak kledningen vurderes stedvis som utilstrekkelig. Det er videre registrert enkelte mindre områder med råteskader i kledningen. Utilstrekkelig lufting kan øke risikoen for fuktbelastning og redusert uttørkingsevne i konstruksjonen over tid. Manglende musebånd kan også gi mulighet for skadedyr å komme inn bak kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• 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.

Montering av musebånd og utbedring av lufting bak kledningen anbefales. Skadet kledning bør skiftes ut ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser råteskadet bordkledning.



Bilde viser liggende kledning.



Bilde viser dårlig lufting og klemming av vindsperre bak panel.



Bilde viser dårlig lufting bak panel.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plassbygget sperrekonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Noe eldre fuktskjoller og råte registrert i taktro.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Eldre takkonstruksjon uten isolasjon er ikke tilpasset oppvarming av loftsrom. Økt oppvarming kan medføre kondensdannelse og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser kaldloft.



Bilde viser råteskadet taktro fra før 1996 da taket ble montert nytt.



Bilde viser sperre konstruksjon uten isolasjon.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 1 etasje og loft skiftet i 1997 Skiftet vinduer i front i utleiedel på kjøkken og stue 2018

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert fukt- og råteskader i flere vinduer, samt i tilhørende omramminger og belistning. Dette indikerer fuktpåvirkning og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer fra 1997 vurderes å ha nådd forventet levetid og utskifting må påregnes. Ved utsatt tiltak kan det oppstå økt slitasje, redusert tetthet og risiko for fuktinntrengning med påfølgende skader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser vindu med noe råteskade



Bilde viser råteskadet belistning.

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser vindu med noe råteskade.



Bilde viser vinduer med omramming

TG 1 Dører

Beskrivelse

Fabrikmalte dører av god kvalitet.



Bilde viser dør ut fra soverom.



Bilde viser boddør.



Bilde viser ytterdør til leilighet.



Bilde viser ytterdør til hovedleilighet.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Dekke og konstruksjon på terrasse er ikke vurdert grunnet snødekke på befarings tidspunktet. Eventuelle skader eller avvik kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



Bilde viser terrasse.

TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Rekkverk har høyde ca 86 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Bilde viser rekkverk



Bilde viser rekkver



Bilde viser høyde på rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger har hovedsakelig malte/folierte takplater samt panel.
Vegger har i hovedsak malte og tapetserte flater, samt noe panel.
Dusj/wc i utleiedel er utført med våtromsplater på vegger. Bad i 1. etasje har flislagte vegger.

Gulv består hovedsakelig av parkett, laminat og gulvbelegg. Våtrom i 1. etasje har fliser, mens utleiedel og vaskerom i 1. etasje har gulvbelegg.

Gulv i alle etasjer har generelt en del retningsavvik og noe knirk.



Bilde viser overflater på loft.



Bilde viser gulv på loft.

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser gulv i stue.



Bilde viser overflater på soverom i 1 etg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag i etasjeskille. Betong mot grunn med noe tilfarergulv.
Det er veldig lytt mellom u-etg. og første etasje.
Nytt gulv montert i stue, kjøkken og gang i 2018 i 1 etg.
Nytt gulv montert på soverom i 1 etg. og et soverom på loft i 2023

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert fuktutslag på protimeter målt på gulv og nedre del av vegg på bod.

Konsekvens/tiltak

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

Det registreres at det er lytt mellom boenhetene, luft og trinnlyd.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe murt opp i tegl som er pusset og malt. Det er montert ny kubbebrenner i stue i 1 etg. i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Ildfast plate bør monteres under sotluke.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser kubbebrenner i stue.



Bilde viser sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er registrert fuktutslag ved måling med protimeter i gulv og nedre del av vegg i bod. Forholdet indikerer fuktpåvirkning, og nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det ble ikke registrert råteskader. På grunn av forhøyet fuktnivåer som ble målt anbefales det og følge med over tid.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Bod har mye løsøre lageret som gjør at rommet ikke får tilstrekkelig sirkulasjon i lufta og da kan føre til forhøyet fuktnivåer nede ved gulv og mugg slik det fremkommer av bildene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bilde viser fuktighet i vegg på bod i u-etg..



Bilde viser fuktighet i vegg på bod i u-etg.



Bilde viser fuktighet i vegg på bod i u-etg..

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper med vinyl i trinnene.



Bilde viser trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte furu speildører på loft. Hvitmalte formpressa dører i 1 etg.



Bilde viser dør på loft.



Bilde viser dør i 1 etg.

VÅTROM

ETASJE 1 > DUSJ/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er totalrenovert i 2008

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser glassbyggerstein som dusjvegg.



Bilde viser sluk på badegulv.



Bilde viser sluk i dusj.



Bilde viser innredning.

ETASJE 1 > DUSJ/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og glassbyggerstein mot dusjsone.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er montert innenfor det som betraktes som våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vinduer i våtrom som tildekkes med persienner kan lett få forhøyet fuktbelastning på grunn av redusert luftsirkulasjon, noe som kan føre til kondensdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser glassbygger vegg.



Bilde viser vindu på dusj/wc.



Bilde viser rørgjennomføring.

Tilstandsrapport



Bilde viser hull i dusj etter tidligere montert utstyr. Ikke registrert fukt.

ETASJE 1 > DUSJ/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall. Høyde ved terskel er ca. 6 cm, ingen dokumentasjon eller synlig membra.

Årstall: 2008 **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.

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Dette avviker fra anbefalte løsninger og kan medføre økt risiko for vannsig ut av våtrommet ved lekkasje eller tilstopping av sluk.

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.

Forutsatt at membran er korrekt etablert, og med en høydeforskjell på ca. 6 cm ved terskel, vurderes det som lite sannsynlig at vann vil trenge ut til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser høyde ved terskel.



Bilde viser flislagt gulv.

ETASJE 1 > DUSJ/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøremembran registrert i sluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ikke synlige rørmansjetter i rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser sluk med membran

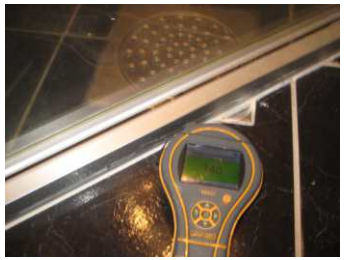
Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser gjennomføring i gulv.



Bilde viser fuktmåling ved sluk i dusj.



Bilde viser fuktmåling ved sluk ute på gulv.

ETASJE 1 > DUSJ/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flott dusj/wc med flere fine detaljer.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser innredning.



Bilde viser dusjnisje



Bilde viser veggheng toalett.



Bilde viser speil infeldt i fliser.

ETASJE 1 > DUSJ/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

El avtrekk ført ut gjennom vegg.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Bilde viser el- avtrekksvifte.

ETASJE 1 > DUSJ/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Toalett ligger mot vaskerom. Dusj er mot yttervegg og innredning mot kjøkken.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom uten dokumentasjon.

Belegg på gulv.

Vegger har furu panel.

Furupanel er ikke i seg selv forbudt, men det er ikke spesielt fuktbestandig uten behandling.
Panelet bør overflatebehandles godt (maling, lakk eller beis som tåler fukt).
I områder med direkte vannsprut (for eksempel bak vaskemaskin eller ved utslagsvask), anbefales det vanligvis mer robuste og vanntette materialer.

Ventil i vegg med lufting ut.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier



Bilde viser røropplegg til vaskemaskin på vaskerom.



Bilde viser ventil på vaskerom.

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har ikke fall til sluk.

U-ETG. > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrom renovert i 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Bilde viser røropplegg.

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser toalett på vaskerom og overgang mellom vaskerom/wc og dusj. Ikke tett i overgang mellom belegg og vegg.



Bilde viser røropplegg og utslagsvask.



Bilde viser røropplegg.

U-ETG. > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater på vegg og tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Bilde viser overflater på vegg.



Bilde viser overflater på vegg.

U-ETG. > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ikke sluk i gulv på vaskerom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Bilde viser malte flater på vegg.

Tilstandsrapport



viser overgang mellom dusj og wc/vaskerom.



viser overgang mellom dusj og wc/vaskerom

U-ETG. > VASKEROM/WC

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Sluk var ikke tilgjengelig. Antatt plassert under vaskemaskin eller VVB.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Overgang mellom vaskerom/wc og dusj har ikke tett belegg mellom gulv/vegg (mangler oppbrett på vegg).

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser røropplegg.



Bilde viser rørgjennomføring i vegg.

U-ETG. > VASKEROM/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Utslagsvask montert i tillegg til toalet, VVB og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Bilde viser VVB

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser gulvmontert toalett



Bilde viser utslagsvask og vaskemaskin.

U-ETG. > VASKEROM/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

El-avtrekksvifte montert i dusjrom.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

U-ETG. > VASKEROM/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommene ligger mot yttervegger og betongvegger.

U-ETG. > DUSJ

Generell

Beskrivelse

Våtrom renovert i 2017

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Bilde viser dusjkabinett.



Bilde viser innredning.

U-ETG. > DUSJ

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Baderomsplater i våtsone rundt dusj, øvrige vegger har malerstrie.

Malerstrie er ikke i seg selv forbudt, men det er ikke spesielt fuktbestandig uten riktig behandling.
Overflaten bør overflatebehandles godt med maling som er egnet for våtrom. .
I områder med direkte vannsprut anbefales det vanligvis mer robuste og vanntette materialer.

Himling har malt panel.



Bilde viser overflate på vegg

Tilstandsrapport



Bilde viser overflate på vegg og tak.

U-ETG. > DUSJ

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fall til slukene er ikke ihht krav.

Årstall: 2017 **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.

Overgang mellom dusj og wc/vaskerom er ikke tett, mangler oppbrett.

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.

Det anbefales å utbedre overgang mellom dusj og wc/vaskerom med oppbrett på belegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde viser utett overgang mellom dusj og wc/vaskerom.



Bilde viser belegg.



Bilde viser utett overgang mellom dusj og wc/vaskerom.

U-ETG. > DUSJ

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Bilde viser sluk under dusjkabinett.

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser avløp fra servant.



Bilde viser vannrør fra servant.

U-ETG. > DUSJ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av en hvit servantseksjon med underskap. Skapet har profilerte fronter og knotter, noe som gir et litt tradisjonelt preg. Over skapet er det en heldekkende servant med integrert vask og ett-greps blandebatteri.

På venstre side av speilet er det en åpen hylleløsning/skap med flere rom til oppbevaring av hygieneartikler

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Bilde viser innredning.



Bilde viser dusjkabinett.

U-ETG. > DUSJ

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El-avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Bilde viser avtrekksvifte.

U-ETG. > DUSJ

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommene ligger mot yttervegger og betongvegger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1 etg. i furu m/ laminat benkeplate. Malte fronter i ettertid.

Tilstandsrapport



Bilde viser koketopp nedfelt i benkeplate.



Bilde viser kjøkkeninnredning.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte i rustfritt stål.



Bilde viser avtrekksvifte.

U-ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre innredning med profilerte og slette fronter på laminatskrog.
Alder på innredningen er ikke kjent.



Bilde viser innredning.



Bilde viser innredning.

U-ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk



Bilde viser ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er en del forskjellig røropplegg gjennom etasjene som består av kobberrør, kobberrør plastbelagt og pe-rør. Pe-rør i vannskap på bad/wc i u-etg..

Det opplyses at vannrør i 1 etasje er skiftet 2008

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør innvendig i boligen er skiftet til plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering i form av ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVB plassert på vaskerom i Hoved leilighet er fra 1993
VVB plassert på vaskerom i leilighet er fra 2024

Vurdering av avvik:

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

Skulle det oppstå lekkasje fra vvb vil vann renne utover gulvet og under belegg før det treffer sluk på vaskerom i u-etg.. Utbedringstiltak nødvendig.

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder VVB i hoved leilighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser VVB på vaskerom i u-etg..



Bilde viser VVB på vaskerom i hoved leilighet.

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.

Beskrivelse

El skap med automatsikringer. Alder ukjent.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Oppgradering og utbedringer på el-anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Hammerfest el-verk utførte den 03.11.2021 kontroll av el-anlegget i Milveien 4, det ble ikke funnet feil eller mangler.

El tilhører annen faggruppe og er ikke vektlagt inspisert av undertegnede. For kontroll kontakt det stedlige el-tilsynet.



Bilde viser el-skap i u- etg..

Tilstandsrapport



Bilde viser el-skap i 1 etg..



Bilde viser el-skap i 1 etg..



Bilde viser el-skap i u- etg..

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Antatte fjell og løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering opparbeidet i 1996 med perforert pvc rør. Det bør gjøres noen tiltak med dreneringen da det er registrert noe fukt i et soverom og bad i u-elg.. hentet fra takst utført i 2017

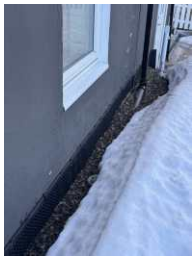
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bilde viser fuktsikring av grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Antatt stripefundamenter under grunnmur.

Grunnet snø på befaringen er ikke grunnmur tilstrekkelig kontrollert for sprekk og riss.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilde viser riss i mur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur mot Milveien. Tomten er delvis inngjerde.
Grunnet snø på befaringen er den ikke vurdert.

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilde viser forstøtningsmur.



Bilde viser forstøtningsmur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Hovedsakelig flatt mot Milveien Hellende på sider og fra sør.

Tomten er oparbeidet og noe beplantet med busker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Terrenget har fall inn til boligen på øversiden og dette kan føre til vann og fuktproblemer inn mot boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde viser terrenforhold.



Bilde viser terrenforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Elvestadrør fra kommunal ledning og inn til utvendig stoppekrane, fra stoppekrane og inn er det kobberrør fra 1997, avløpsrør antatt skiftet samtidig i følge eier er det skiftet helt inn og utvendig stake luke.



Utvendig stake luke i følge eier.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Bilde viser manglende rekkverk/håndløper.



Bilde viser manglende rekkverk/håndløper.



Bilde viser åpning i rekkverk.



Bilde viser høyde på rekkverk.

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST
Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

219 m²/213 m²

Horisontaldelt tomannsbolig: 3 Trapperom, 3 Kott, Hobbyrom, 2 Soverom, Vindfang, 3 Stuer, 3 Bad/vaskerom, 2 Bod, 2 Kjøkken, Bad, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger flott til med gode solforhold. Adkomsten er god og eiendommen ligger i et populært område. Disse forholdene vurderes som attraktive.

Markedsprisen er satt ut fra hva undertegnede mener det er mulig å få for eiendommen i dagens marked med tanke på beliggenhet, størrelse, standard og etterspørsel av denne typen boliger.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tyvenlia 152 ,9610 RYPEFJORD 169 m²	2012	4 sov	29-08-2024	4 890 000	**4 800 000**		4 800 000	**28 402**
2	Breidablikk 1 ,9610 RYPEFJORD 137 m²	1952	4 sov	10-01-2024	2 900 000	**3 650 000**		3 650 000	**26 642**
3	Tyvenlia 155 ,9610 RYPEFJORD 195 m²	2007	3 sov	01-05-2025	5 800 000	**5 450 000**		5 450 000	**26 456**
4	Fjordaveien 31A ,9610 RYPEFJORD 168 m²	1980	4 sov	17-09-2024	3 750 000	**3 600 000**		3 600 000	**21 429**
5	Milveien 9 ,9610 RYPEFJORD 93 m²	1953	3 sov	18-09-2025	2 400 000	**2 200 000**		2 200 000	**15 942**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringer (antatt)	Kr.	14 000
Kommunale avgifter (antatt)	Kr.	28 429
Vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**62 500**

Teknisk verdi bygninger

Horisontaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 260 000
Sum teknisk verdi - Horisontaldelt tomannsbolig	Kr.		**3 900 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 900 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 400 000**

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

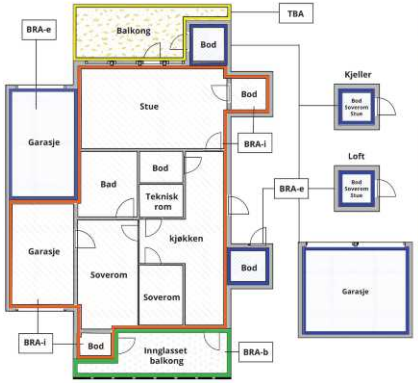
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Horisontaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	53			53	
Etasje 1	90	6		96	30
U-etg.	70			70	47
SUM	**213**	**6**			**77**
SUM BRA	**219**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trappegang, soverom, soverom, hobbyrom, soverom		
Etasje 1	Vindfang, trapperom, soverom m/ utgang til terrasse, dusj/wc, vaskerom, stue, kjøkken	Bod	
U-etg.	Vindfang, bod, bod, soverom, vaskerom/wc, gang, dusj, stue, kjøkken		

Kommentar

BRA er oppmålt på befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Tegninger ikke fremlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Horisontaldelt tomannsbolig	184	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Jack-Einar Duurhuus	Takstingeniør
	Therese Nilsen Mølmann	Kunde
	Andreas Berg	Samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	15	46	0	0	499.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Milveien 4

Hjemmelshaver
Mølmann Therese Nilsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert, eldre boligområde i Rypefjord. Beliggenheten vurderes som attraktiv med gode solforhold og flott utsikt over Rypefjord havn samt deler av Sørøysundet.

Adkomsten til eiendommen er god og oversiktlig. Området fremstår som populært og etterspurt. Eiendommen består av en frittliggende enebolig over ett plan med underetasje og loft.

Avstand til Hammerfest sentrum er ca. 4,5 km, hvor man finner et fullverdig servicetilbud med offentlige tjenester, handel og øvrige fasiliteter. I nærområdet finnes skoler, barnehager og idrettsanlegg. Det er også nærhet til offentlig kommunikasjon samt populære tur- og friluftsområder.

Samlet sett vurderes beliggenhet, solforhold og nærhet til servicetilbud som gode.

Hammerfest har ett rikt kulturliv med bl.a. Arktisk kultursenter som ligger i Hammerfest sentrum, Gjenreisningsmuseet for Finnmark og Nord-Troms og Isbjørnklubben.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst direkte fra kommunal gate (Milveien).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sterkt skrånede terreng mot sør.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente.

Opplysninger i egenerklæring:
- Pkt. 1.1 Vannlekkasje avløpsrør i tak/vegg på vaskerom/gang.Lekkasjen var mellom 1.etg og kjellerleilighet. Vaskerom/bad, kjøkken og gang ble utbedret av Bygg Nord AS ifbm forsikringssak.
- Pkt. 1.2 Bygg Nord AS Beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasjen utbedret. Yttergang: tak, vegger og gulv byttet. Kjøkken: Gulv og vegg mot yttergang byttet. Vaskerom: Tak, vegger, gulv byttet. Det ble satt inn ny varmtvannsbereder på vaskerom og lagt varmekabler i gulv i yttergang etter eget ønske.
- Pkt. 1.3 Rør og Flis AS Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad og vaskerom. år 2005
- Pkt. 2.1 Avløpsrør. se punkt 1.1 og 1.2
- Pkt. 2.2 Arvid Olsen Maskin, Rør og Flis, Bygg Nord AS
- Pkt. 4.1 Antydning til fukt på tak-troa før restaurering og bytte av tak i 1996
- Pkt. 4.2 Frank Olsen og Jan Bårdsen
- Pkt. 7.2 Utvidelse av Terasse og utebod
- Pkt. 8.1 V2 Elektro. Oppgradering til 3-fase høsten 2024. Installasjon av elbil lader.
- Pkt. 8.2 2024
- Pkt. 8.3 Eltilsyn 2023 Lucerna 2024
- Pkt. 13 fukt kjeller, utbedret under renovering i 1996
- Pkt. 14 Arvid Olsen Maskin, i forbindelse med renovering og påbygg av hus i 1996
- Pkt. 15 Satt opp lettvegg i kjeller, 2024
- Pkt. 18.1 utleie i kjeller, Godkjent etter reovering i 1996
- Pkt. 22 takstvurdering 2017
- Pkt. 29 2024
- Pkt. 30 V2 Elektro. Oppgradering til 3-fase høsten 2024. Installasjon av elbillader.
- Pkt. 31 Eltilsyn 2021 og Lucerna 2024

Følgende nevnes utført av tidligerer eier i takst fra 2017
-Elvestadrør fra kommunal ledning og inn til utvendig stoppekrane, fra stoppekrane og inn er det kobberrør fra 1997
-Skiftet vannrør i 1 etg. i 2008
-Pusset opp badet i 2008
-Skiftet vinduer i 1 etg. og loft i 1997
-Montert nytt stålplatetak i 1997
-Ny parkett i 1 elg. i 1997
-Montert ny ovn i stue i 2008
-Fornyet det meste av el-anlegget de siste årene.
-Beiset hele boligen med 3 strøk.
-Montert ny ytterdør.
-Malt hele 1 etg. innvendig.
-Montert ny trapp og platt utvendig m/ rekkverk l 1 etg.
-Nytt gulv til stue og kjøkken i 1 etg. er kjøpt inn og skal legges i starten av 2018

Følgende er utført på utleiedelen:
-Malt det meste innvendig.
-Montert ny ytterdør.
-Montert varmekabler på bad og vaskerom med nytt belegg.
-Montert våtromsplater i dusjsone.
-Montert nytt dusjkabinett.
-Skiftet to vinduer i stue og kjøkken.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If- Forsikring	0894827			

Kommentar
Forsikringssum og årlig premie ikke opplyst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.03.2026		Innhentet	10	Nei
Grunnbokutskrift	11.03.2026		Innhentet	2	Nei
Tidligere takst	24.10.2017		Fremvist	7	Nei
Eiendomsrapport	18.02.2026	Utskriftsdato	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomskart	18.02.2026	Utskriftsdato	Gjennomgått	2	Nei
Grunnkart	18.02.2026	Utskriftsdato	Gjennomgått	1	Nei
Oversiktskart	18.02.2026	Utskriftsdato	Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart	18.02.2026	Utskriftsdato	Gjennomgått	1	Nei
Ortofotorapport	18.02.2026	Utskriftsdato	Gjennomgått	5	Nei
Målebrev	12.06.1953		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	16.10.1992	Gjelder tilbygg.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Datostemplet 16.10.1992, 04.09.1990 og 29.05.1996	Gjennomgått	14	Nei
Vann og avløp	18.02.2026	Utskriftsdato	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale gebyrer	18.02.2026	Utskriftsdato	Gjennomgått	2	Nei
Planopplysninger	19.06.2014	Ikrafttredelses dato	Gjennomgått	58	Nei
Reguleringsplan	18.02.2026	Utskriftsdato	Gjennomgått	2	Nei
Kommuneplankart	18.02.2026	Utskriftsdato	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD
Gnr 15 - Bnr 46
5603 HAMMERFEST

Duurhuus Taksttjenester
Parkgata 4
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi]

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YA5914

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

bankID SIGNERT 04.03.2026
Mølmann, Therese Nilsen

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

Therese Nilsen Mølmann

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Milveien 4
9610 Rypefjord

5603-15/46/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Vannlekkasje avløpsrør i tak/vegg på vaskerom/gang.
Lekkasjen var mellom 1.etg og kjellerleilighet.
Vaskerom/bad, kjøkken og gang ble utbedret av Bygg Nord AS ifbm forsikringssak.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Bygg Nord AS

Beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasjen utbedret. Yttergang: tak, vegger og gulv byttet. Kjøkken: Gulv og vegg mot yttergang byttet. Vaskerom: Tak, vegger, gulv byttet. Det ble satt inn ny varmtvannsbereder på vaskerom og lagt varmekabler i gulv i yttergang etter eget ønske.

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?:** 2005

   Firmanavn: Rør og Flis AS

   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av nåværende bad og vaskerom.

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

• **Ja**

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

Totalrenovering av baderom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terrasse og oppføring av utebod.

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**

Drenering tatt i 1996. Fuktskader i sover i kjellerleilighet etter vanninntrenging av grunnvann.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
   Firmanavn: Arvid Olsen Maskin
   Beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasjen ble utbedret ved totalrenovering av huset.

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

Refererer til vanninntrenging i punktet over.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
   Firmanavn: Arvid Olsen Maskin
   Beskrivelse av arbeidet: Se utbedringene som beskrevet over.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
   Firmanavn: Arvid Olsen Maskin
   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av eiendommen gjort under totalrenovering av huset.

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

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenering ikke utført på halve nord-siden av huset.

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

Antydning til fukt på tak-troa før restaurering og bytte av tak i 1996.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
   Firmanavn: Frank Olsen og Jan Bårdsen
   Beskrivelse av arbeidet: Frank og Jan utførte renoveringen av huset.

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
   Firmanavn: Arvid Olsen Maksin
   Beskrivelse av arbeidet: Nye elvestad-rør lagt under renovering.

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Tech'AS
   Beskrivelse av arbeidet: Service og installasjon 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: V2 Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering til 3-fase høsten 2024. Installasjon av elbil-lader.

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**

Etter totalrenovering ble boligen bygd ut.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Søknad godkjent av kommunen.

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

• **Ja**

Kjelleren ble totalrenovert da nytt tilbygg ble satt opp.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Søknad godkjent av kommunen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjellerleilighet med godkjent utleiedel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	
Milveien 4, 9610 RYPEFJORD	
Dato for energimerking **22.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262274**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11681549**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **46**
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 **1954**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **210,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **210,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **244,02 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **341,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **77 738 kWh**

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD

Detaljering

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

Milveien 4, 9610 RYPEFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

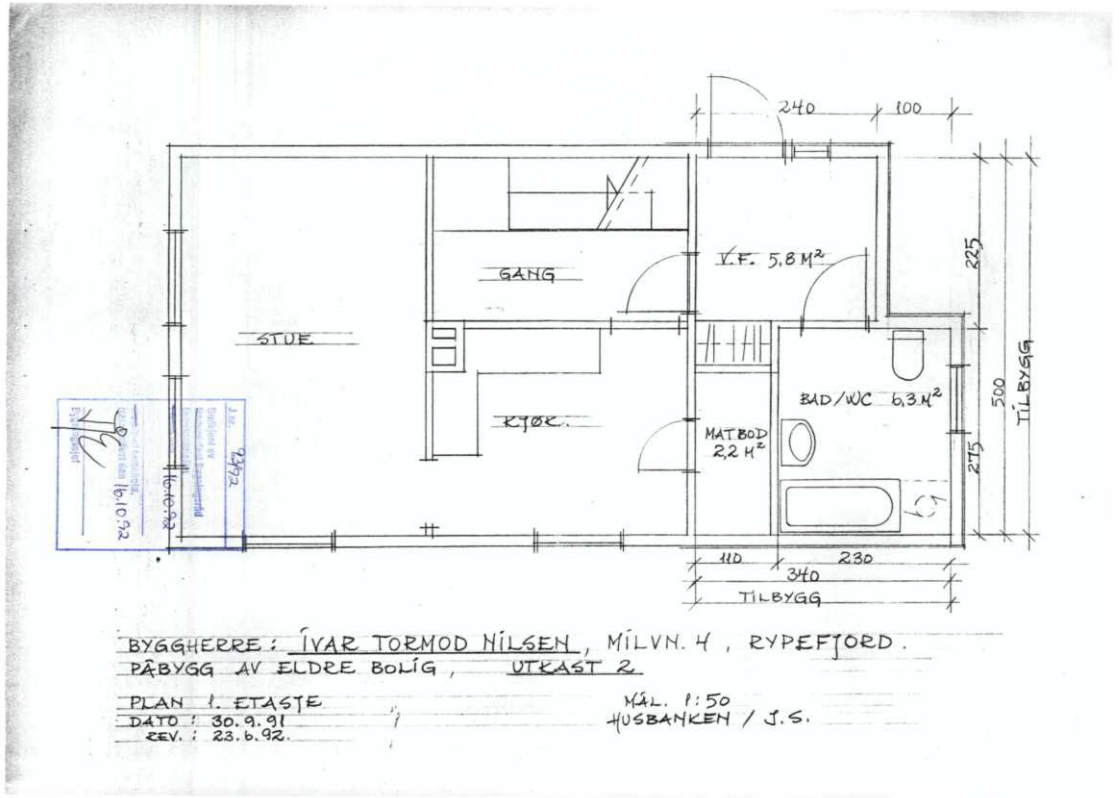
https://www.enova.no/energimerking

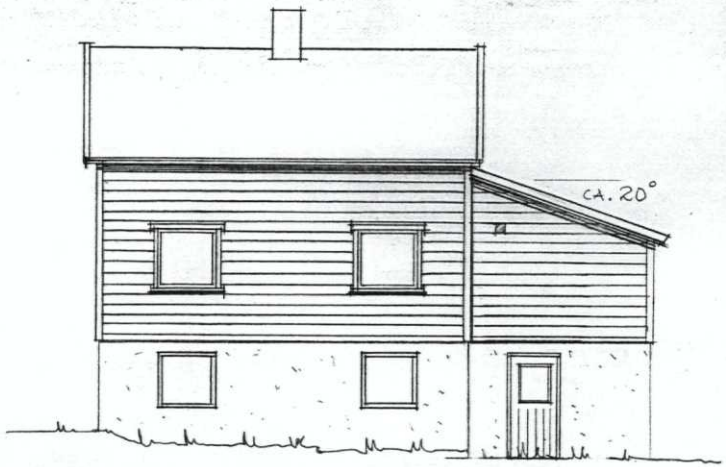
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no





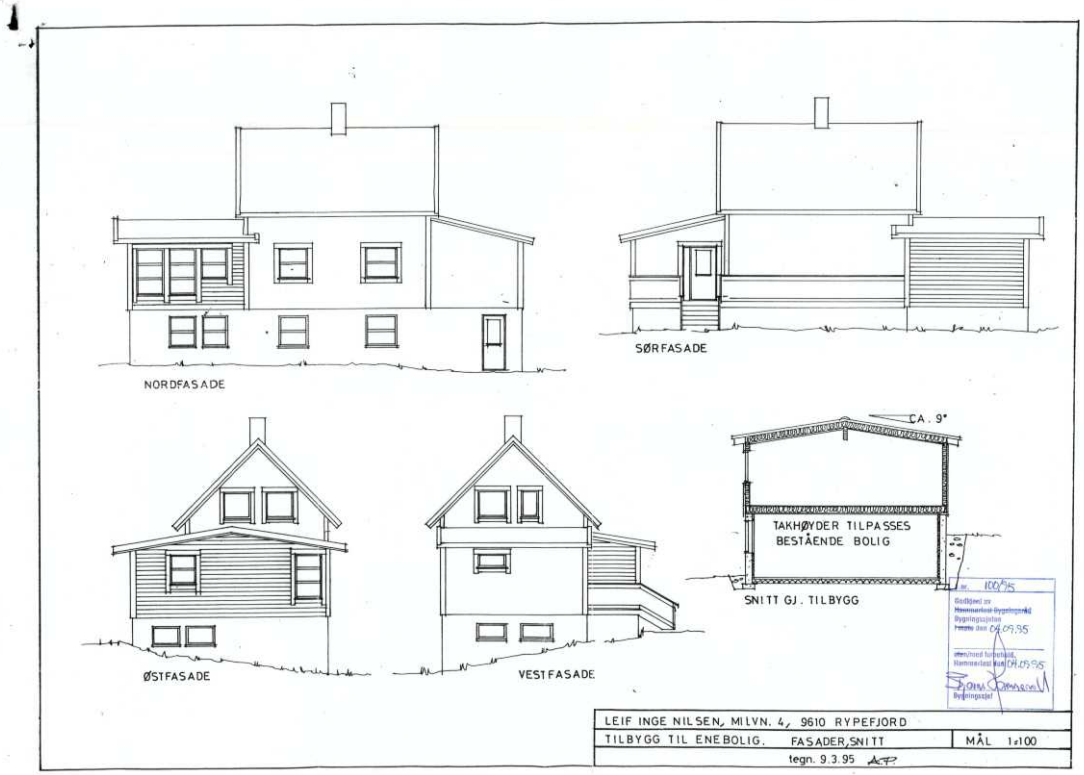
MOT NORD

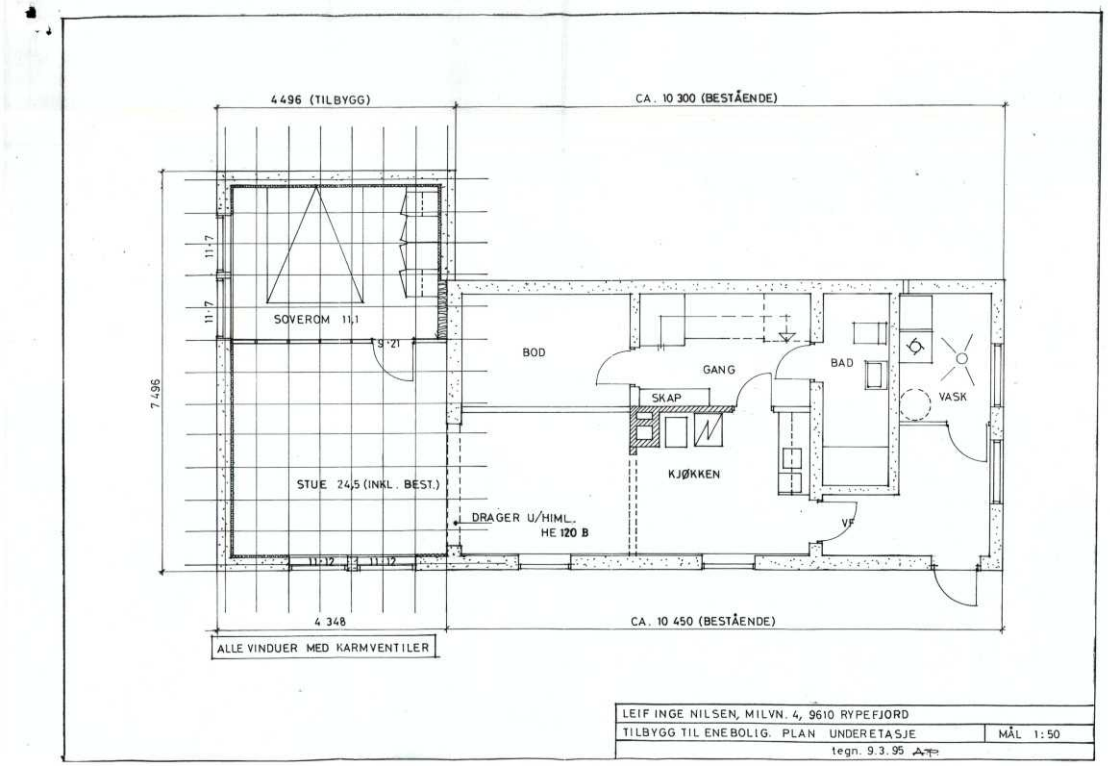


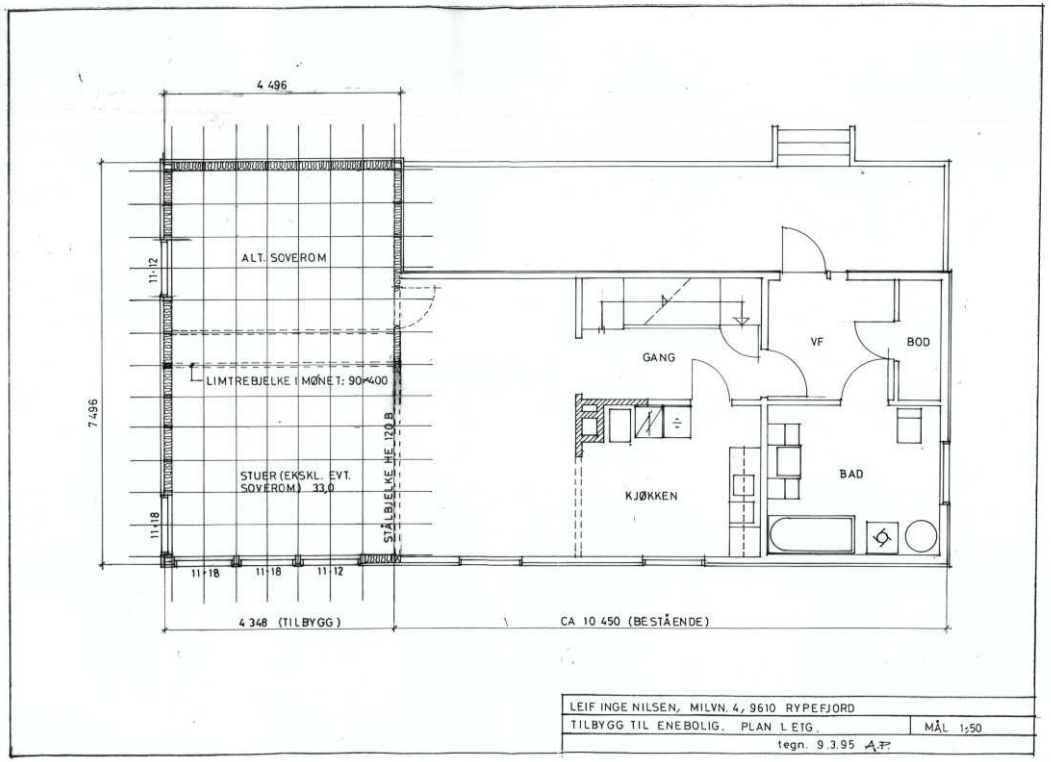
MOT VEST

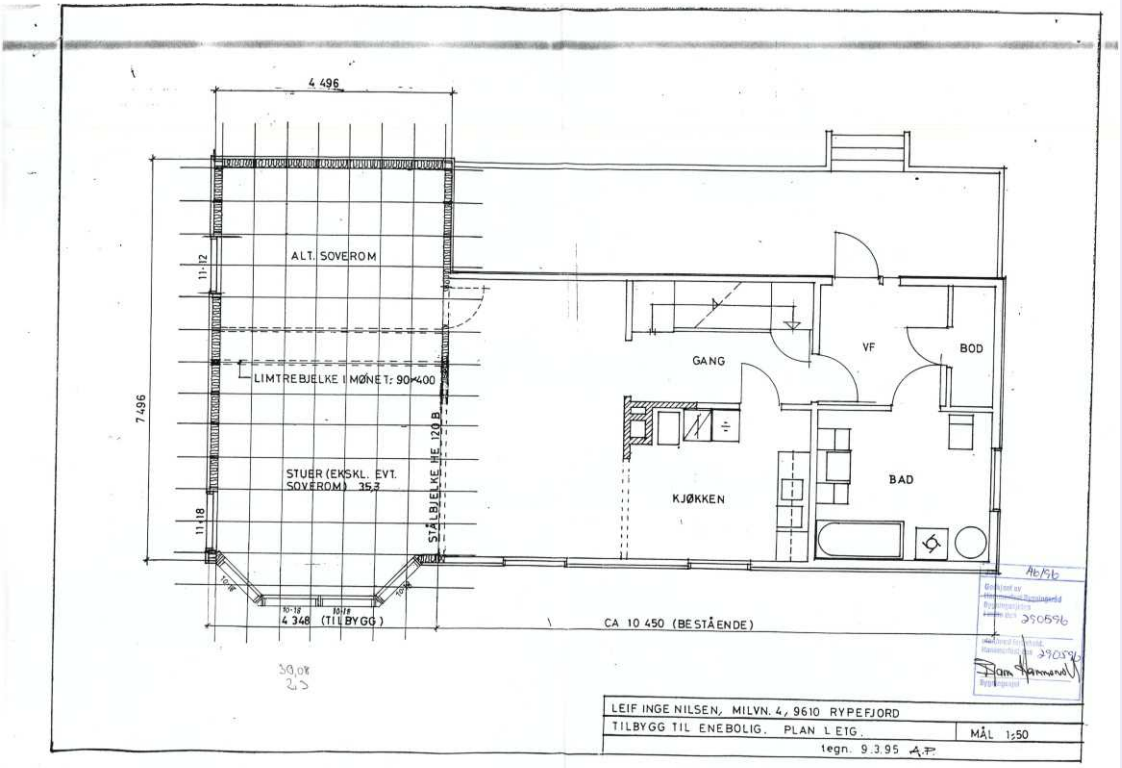
J.nr. 93/92
Godkjent av Kommunalt Byggelagsråd
Bygningssjefen
Hmrfa. dan 16.10.92
Godkj. på forhånd gitt.
Hammerfest den 16.10.92
Bygningssjef

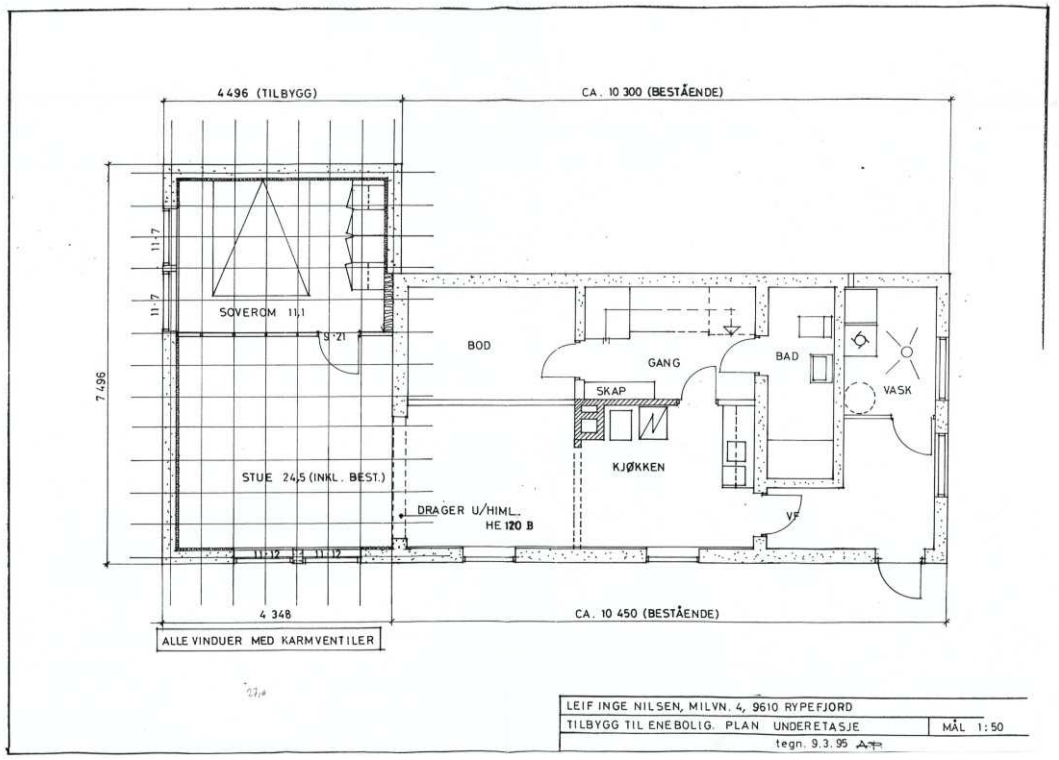
BYGGHERRE: ÍVAR TORMOD NILSEN, MILVN. 4, RYPEFJORD
PÅBYGG AV ELDRE BOLIG, UTKAST 2
FASADER M. 1:100
DATO: 30.9.91 HUSBANKEN / J.S.
REV: 23.6.92

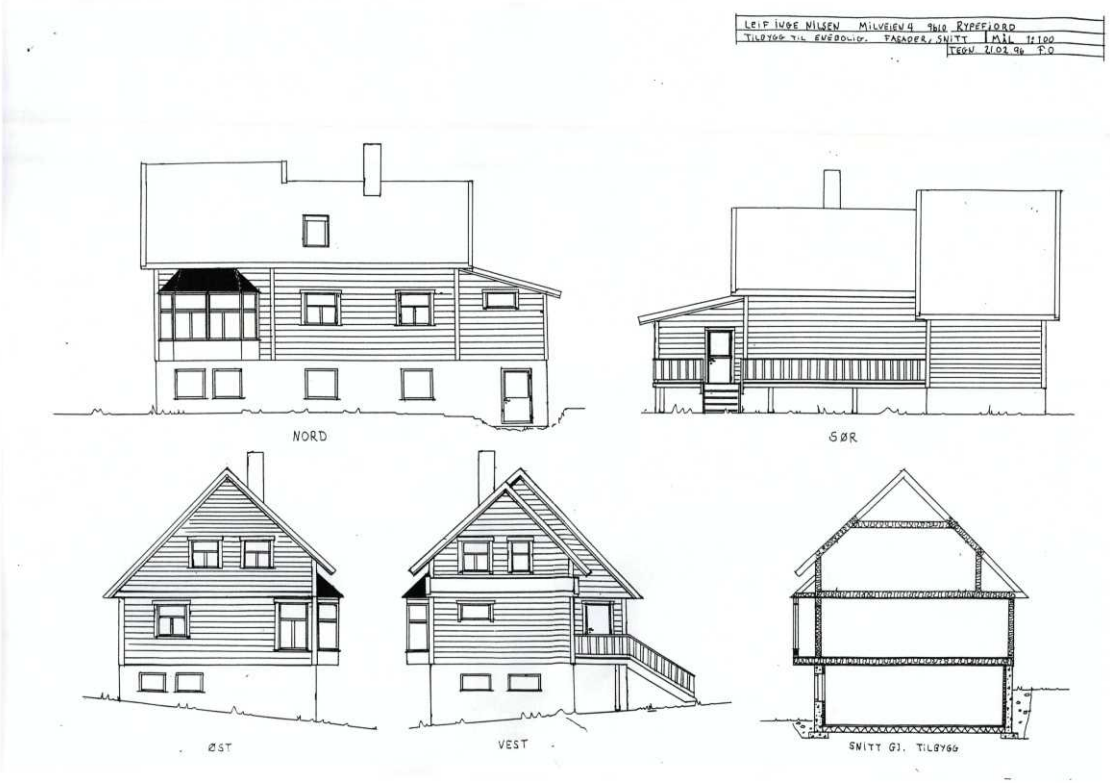


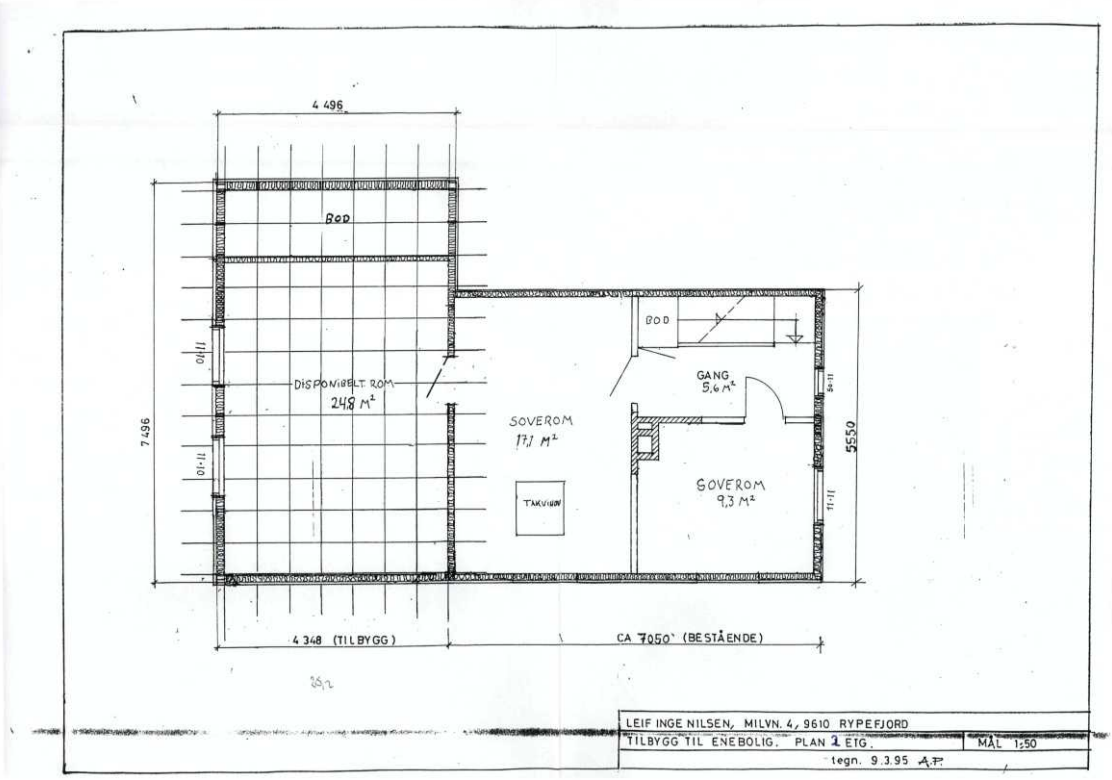

4 496 (TILBYGG)
CA. 10 300 (BESTÅENDE)
7 496
11·7
11·7
SOVEROM 11,1
9·21
STUE 24,5 (INKL. BEST.)
BOD
GANG
SKAP
KJØKKEN
BAD
VASK
VF
DRAGER U/HIML.
HE 120 B
11·12
11·12
4 348
CA. 10 450 (BESTÅENDE)
ALLE VINDUER MED KARMVENTILER
LEIF INGE NILSEN, MILVN. 4, 9610 RYPEFJORD
TILBYGG TIL ENEBOLIG. PLAN UNDERETASJE
MÅL 1:50
tegn. 9.3.95


4 496
7 496
11·12
ALT. SOVEROM
LIMTREBJELKE I MØNET: 90×400
STUER (EKSKL. EVT. SOVEROM) 33,0
STÅLBJELKE HE 120 B
11·18
11·18
11·12
GANG
VF
BOD
KJØKKEN
BAD
4 348 (TILBYGG)
CA 10 450 (BESTÅENDE)
LEIF INGE NILSEN, MILVN. 4, 9610 RYPEFJORD
TILBYGG TIL ENEBOLIG. PLAN 1 ETG.
MÅL 1:50
tegn. 9.3.95


4 496
ALT. SOVEROM
11-12
LIMTREBJELKE I MØNET: 90×400
7496
STUER (EKSKL. EVT. SOVEROM) 35,7
11-18
STÅLBJELKE HE 120 B
4 348
(TILBYGG)
CA 10 450 (BESTÅENDE)
GANG
VF
BOD
KJØKKEN
BAD
LEIF INGE NILSEN, MILVN. 4, 9610 RYPEFJORD
TILBYGG TIL ENEBOLIG. PLAN I EIG.
MÅL 1:50
tegn. 9.3.95


4496 (TILBYGG)
CA. 10 300 (BESTÅENDE)
11-7
11-7
SOVEROM 11,1
7496
BOD
GANG
SKAP
BAD
VASK
KJØKKEN
VF
STUE 24,5 (INKL. BEST.)
DRAGER U/HIML. HE 120 B
11-12
11-12
4 348
CA. 10 450 (BESTÅENDE)
ALLE VINDUER MED KARMVENTILER
LEIF INGE NILSEN, MILVN. 4, 9610 RYPEFJORD
TILBYGG TIL ENEBOLIG. PLAN UNDERETASJE
MÅL 1:50
tegn. 9.3.95


LEIF INGE NILSEN MILVEIEN 4 9610 RYPEFJORD
TILBYGG TIL ENEBOLIG. FASADER, SNITT MÅL 1:100
TEGN 21.02.96 PO
NORD
GØR
ØST
VEST
SNITT GJ. TILBYGG


4 496
BOD
DISPONIBELT ROM
24,8 M²
SOVEROM
17,1 M²
TAKVINDU
BOD
GANG
5,6 M²
SOVEROM
9,3 M²
7496
5550
4 348 (TILBYGG)
CA 7050 (BESTÅENDE)
LEIF INGE NILSEN, MILVN. 4, 9610 RYPEFJORD
TILBYGG TIL ENEBOLIG. PLAN 2 ETG.
MÅL 1:50
tegn. 9.3.95 A.F.

(Kommune)
Hammerfest

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Ivar Nilsen Milveien 4 9610 Rypefjord	Ivar Nilsen Milveien 4 9610 Rypefjord

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Milveien 4	15	46		

Deres søknad	Dato 29.06.92		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak	Bygningssjef	Vedtak dato 16.10.92	Saksnr.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

Mindre korrigering av tegning.
Matbod flyttet.
Ventil i matbod mangler.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Hammerfest	05.01.94	Bjarne Hammervoll, sivil.ing.

HAMMERFEST KOMMUNE

KOPI SENDT

		Navn	Adresse
X	ansvarshavende	Norbo A/S	Rypefjord
X	andre	Sparebanken Nord-Norge	Hammerfest
		Husbanken	Hammerfest

K-blankett 6139 Forleg: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-15/46

Norkart
Utskriftsdato: 18.02.2026 11:59

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	M1216 MILVEGEN 4	Beregnet areal	499.6
Etablert dato	23.07.1953	Historisk oppgitt areal	500
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] 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	15/46
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	15/46
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	 Var 2016 - 15/46/0/0		15/46
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.07.1953			15/41 (-500), 15/46 (500)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7839806	376715.68	0	Ja	499.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

Adresse

Vegadresse: Milveien 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9610 RYPEFJORD	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	506 Rypefjord 5	Tettsted	8571 Rypefjord
Valgkrets	12 Rypefjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11681549		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1954
2	11681549	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	05.10.1993

3	11681549	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	25.08.1997

1: Bygning 11681549: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 01.01.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	139
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	139
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.01.1953	01.01.1953	
Igangsettingstillatelse	01.01.1953	01.01.1953	
Tatt i bruk	01.01.1954	01.01.1954	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Milveien 4	H0101	15/46	139	5	1	1	Kjøkken
Bolig	Milveien 4	K0101	15/46	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	48	0	48	0	0	0
H01	1	48	0	48	0	0	0
K01	1	43	0	43	0	0	0

2: Bygningsendring 11681549-1: Tilbygg, Tatt i bruk 05.10.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	19
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	16.10.1992	16.10.1992	

Igangsettingstillatelse	20.08.1993	03.09.1993	
Tatt i bruk	05.10.1993	07.10.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Milveien 4	-	15/46	-	-	-	-	-

Etasjer

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

3: Bygningsendring 11681549-2: Tilbygg, Tatt i bruk 25.08.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	84
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	84
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.05.1996	04.06.1996	
Igangsettingstillatelse	20.06.1996	24.06.1996	
Tatt i bruk	25.08.1997	09.09.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Milveien 4	U0101	15/46	77	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	25	0	25	0	0	0
H01	0	32	0	32	0	0	0
U01	1	27	0	27	0	0	0

15-46

Söröysund KOMMUNE

Prt.koll nr. side 32

MÅLEBREV

År ~~194~~ 1953 den 12. juni ble i medhold av § 57 i „Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924" med endringer holdt en kart- og oppmålingsforretning over Milvegen 4, utmålt av eiendommen "Drott" i Indrefjord, matr.nr. 1128 i Söröysund herred.

Forretningen administrertes av Oppmålingssjefen i D. III.

Som kartvitne var tilstede Bjarne Berg.

Skriftlig varsel var sendt til: A/S. Finmark Not- & Fiskforretning.

Ved forretningen mötte: For A/S. Finmark Not- & Fiskforretning mötte disponent Olav Öien.

Grensene fantes mot vest 25,00 m, mot nord 20,00 m, mot ost 25,00 m, og mot syd 20,00 m.

Arealet er beregnet til 500 m^2.

Röde tall betegner koordinater i Indrefjord.

Forretningen sluttet.

Bjarne Berg.
kartvitne.

A. Bergland.
Oppm.sjef.

Forretningen koster:
Tinglysningsgebyr kr. 5.—
Kartforretningen „ _____
kr.

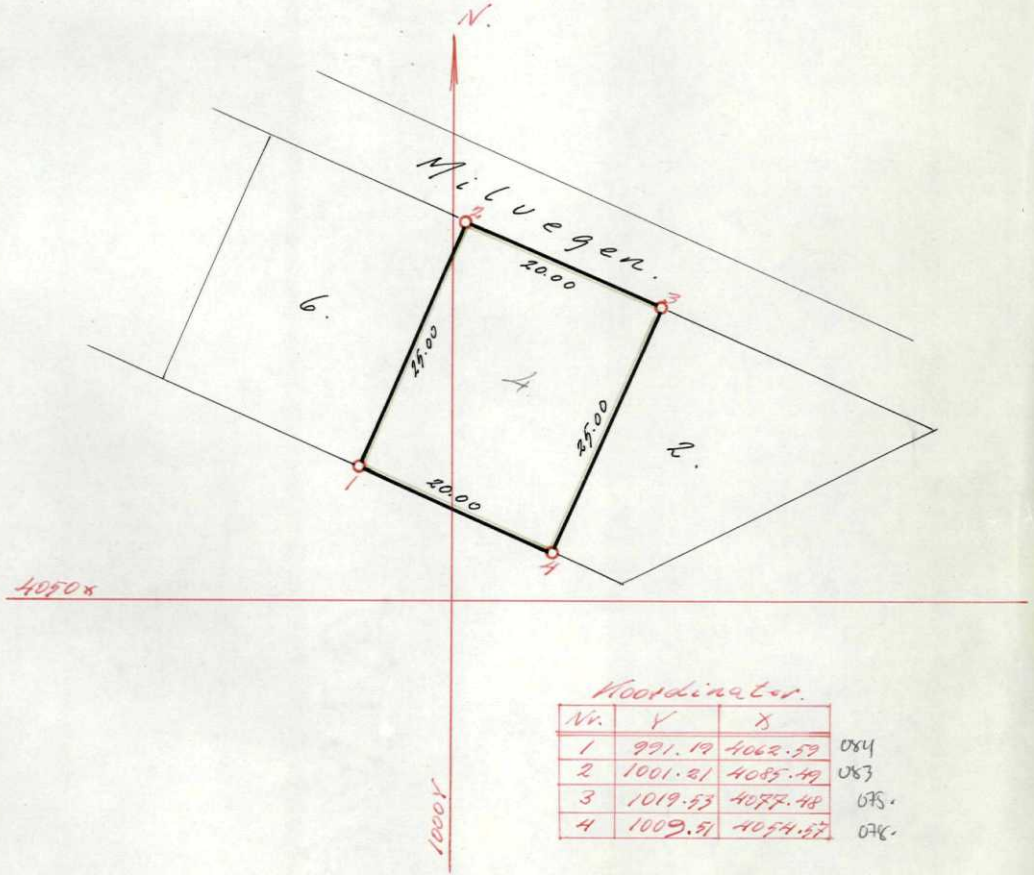
Rett utskrift av kartforretningsprotokollen bekreftes.

oppmålingssjef.

K A R T

over Milvegen 4 i Indrefjord.

M = 1 : 500.



Koordinater.

Nr.	Y	X	
1	991.19	4062.59	084
2	1001.21	4085.49	083
3	1019.53	4077.48	075.
4	1009.51	4054.57	076.

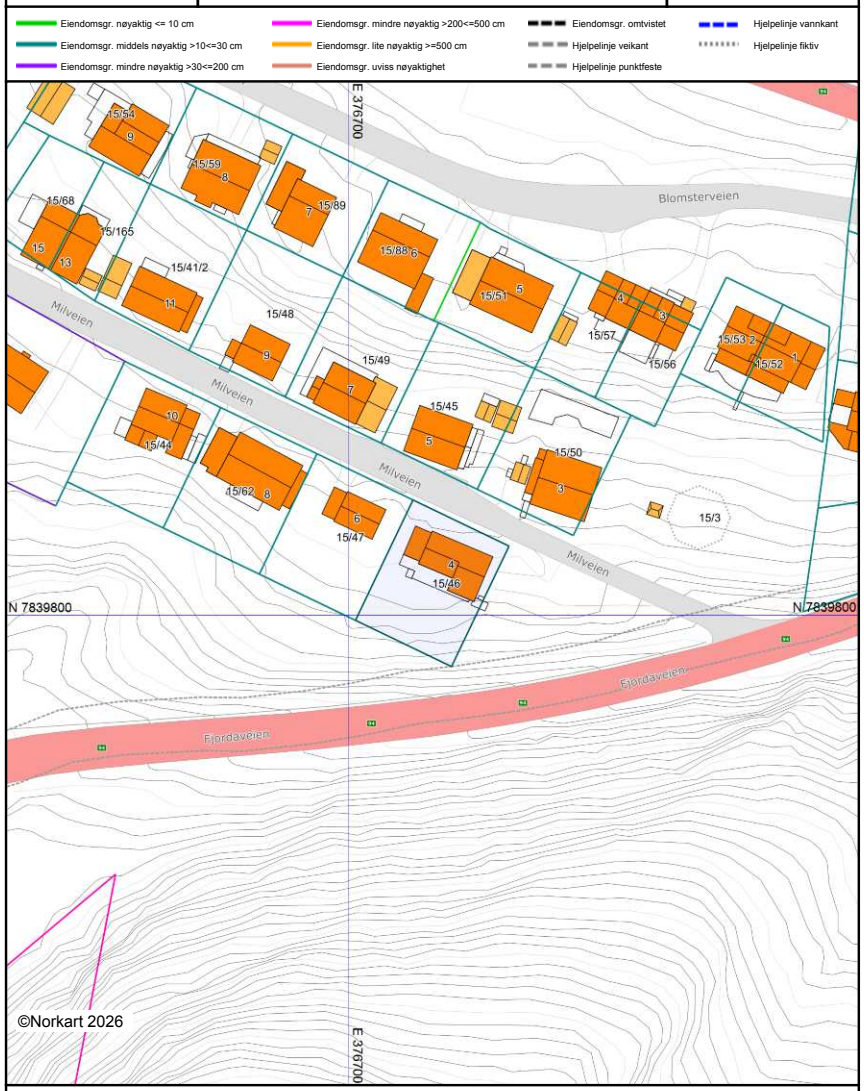
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/46
Adresse: Milveien 4
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Utskriftsdato: 18.02.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 15/46//



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	499,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7839806	**Øst**	376715,68	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7839812,95	376730,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,00	
2	7839821,59	376712,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,99	
3	7839799,06	376701,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	24,98	
4	7839790,41	376719,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,99	

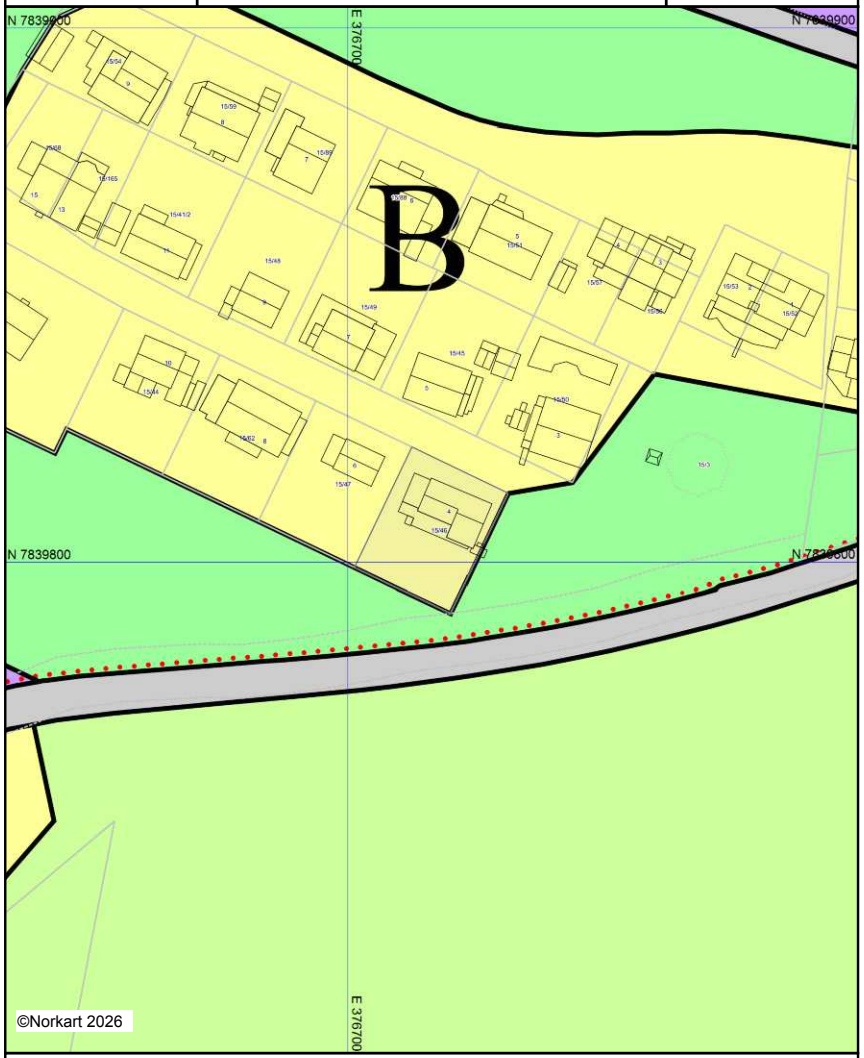
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/46
Adresse: Milveien 4
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Detaljeringgrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - framtidig
Abc Påskrift områdenavn

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/2406/83
Attesteringstidspunkt 2026-02-18 12:10

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 40 1955
Hammerfest sorenskriverembete

S K J Ø T E.

Undertegnede A/S Finnmark Not- & Fiskforretning v/styret, erkjenner herved å ha solgt liksom vi herved skjøter og overdrar til

herr Rolf Georg Thomassen [redacted]

tomt nr. 3 matr. nr. 1128 i Sørøysund herred for kjøpesum kr. 500,- kronerfemhundre som er avgjort på omforenet måte.

Selgeren forbeholder seg rett til all slags drift på sin eiendom uten kjøperens innblanding, og denne kan ikke benytte seg av loven om naboskjønn.

Rypefjord, 31. august 1955.

For styret i
A/S Finnmark Not- & Fiskforretning
Kr. Sandvik

Det bekreftes at herr Kr. Sandvik har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. A. Jakobsen 2. J. Robertsen

MILVEIEN 4

Nabolaget Rypefjord sør/Breidablikk - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Polarbase Linje 30	6 min 0.6 km	
Hammerfest lufthavn	12 min	
Alta lufthavn	1 t 44 min	

SKOLER

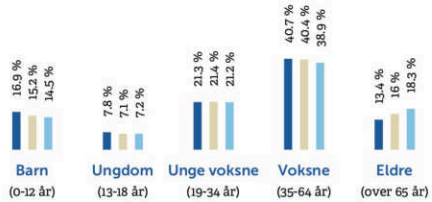
Fjordtun skole (1-10 kl.) 241 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	10 min 7.1 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 86/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 70/100

NABOSKAPET
Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Fjordadalen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	12 min 1.1 km
Rypefjord barnehage (0-5 år) 28 barn	14 min 1.2 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 77 barn	8 min 5.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rypefjord Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 2 km
Rema 1000 Storsvingen	4 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

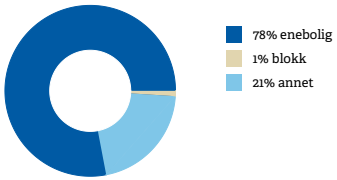
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Breidablikk stadion, krøllgress Aktivitetshall, fotball	**15 min** 1.3 km	
Bekkeli Ballplass Fotball	**4 min** 3.8 km	
Gym1 Hammerfest	**7 min**	
Feel24 Hammerfest	**9 min**	

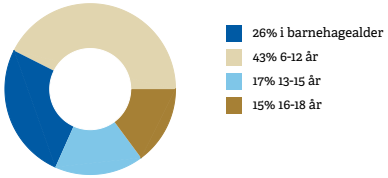
BOLIGMASSE



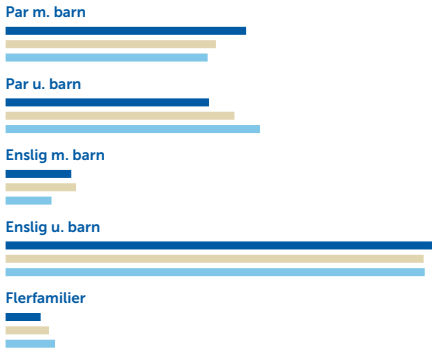
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



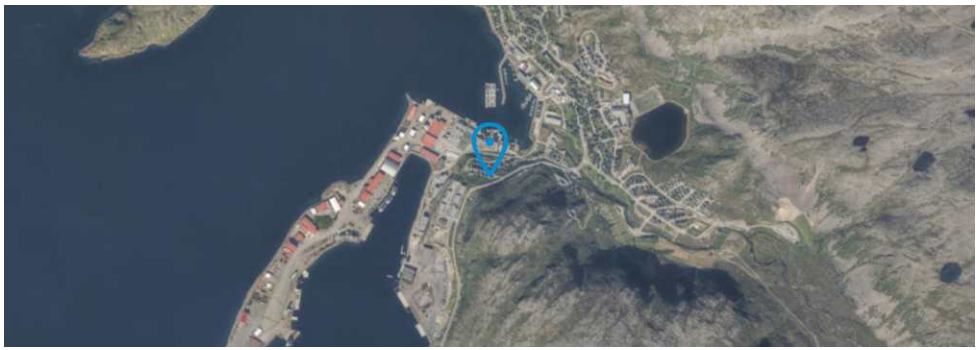
FAMILIESAMMENSETNING

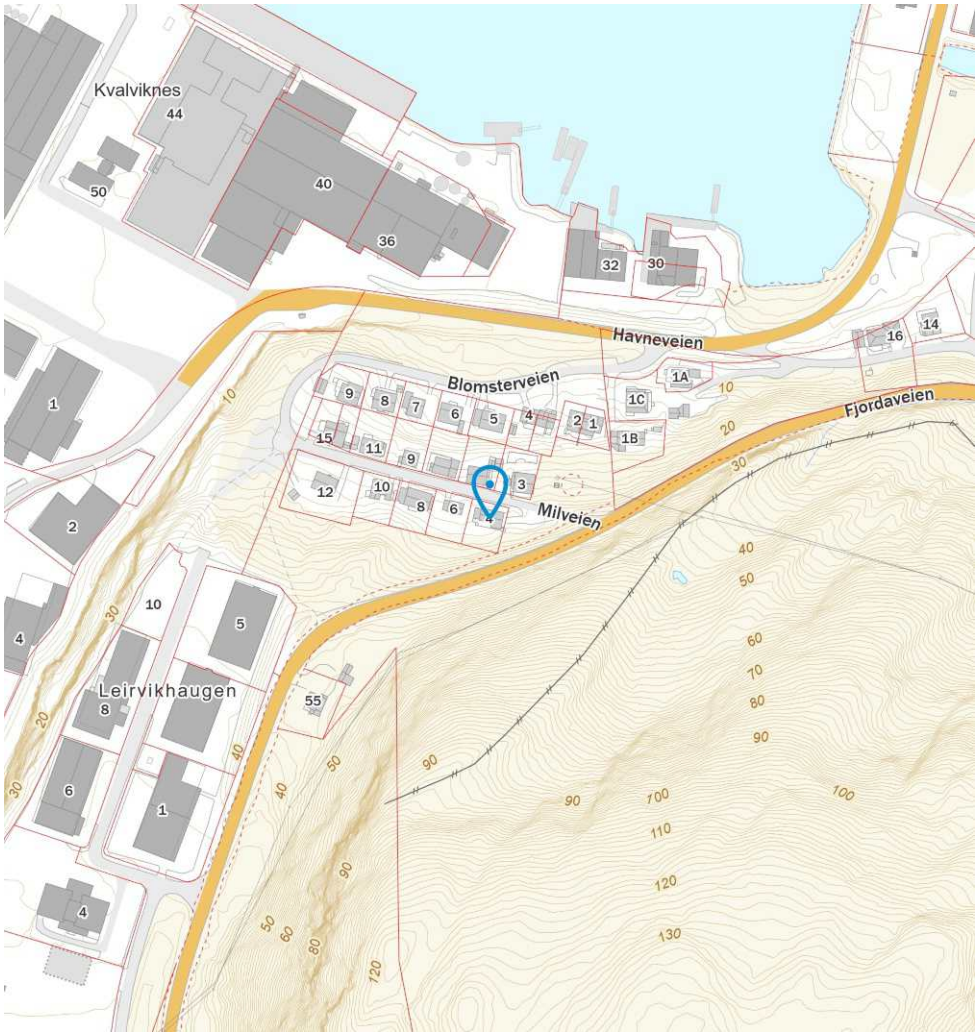


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260023 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Milveien 4, 9610 Rypefjord.
Gnr. 15, Bnr. 46, Hammerfest kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 4260023
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.03.2026

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no