

Velkommen til

Rødsildreveien 13, 9610 Rypefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Rødsildreveien 13
9610 Rypefjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 650 000,-
Omkostninger	kr	117 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 767 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1985
BRA/BRA-i	260 / 169 m²
Soverom	3

Energimerke D

Eiendomsmegler1 ønsker velkommen til Rødsildreveien 13 - En romslig enebolig på to plan, inngjerdet hage og en STOR garasje med bodplass.

Boligen er innholdsrik og har god plass til familien, her er 4 soverom fordelt over 2 plan, hvorav et soverom ikke er søkt godkjent. Her er både stue og loftstue samt et pent spisekjøkken med åpen løsning mot stue. Boligen har bad og ekstra wc rom.

Selve boligen ligger i en rolig blindgate, her er kort og trygg skolevei via gangsti og fortau. Umiddelbar nærhet til tur og friarealer.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Rødsildreveien 13, 9610 Rypefjord

Registerbetegnelse
Gnr. 16, Bnr. 329, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 650 000,-
Omkostninger	kr	117 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 767 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 781 740,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 116 250,-

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

Sum omkostninger kr 117 340,- 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 18 313,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feste, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 169 m²
BRA - e: 91 m²
BRA - b: 21 m²
BRA totalt: 260 m²
TBA: 44 m²
GUA: 176.00 m²
ALH: 7.00 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, samt biloppstillingsplass på tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 978 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Eier opplyser at det ikke er drens rundt boligen. Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Støttemur og hagegjerde mur av betongstein. Skrående naturlig terreng. Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1985. og er fra 1985. Opparbeidet plen og beplantet. Del av tomten er naturtomt.

Bortfester: Hammerfest kommune
Kontraktsdato: 25.05.2004 (ingen utløpsdato)
Festeavgift: 316,- (inkl. i kommunale avgifter)

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Hammerfest kommune har ikke funnet dokumentasjon på regulering av festeavgift, i dagens eller i historisk arkiver. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.

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

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Byggeår
1985 for enebolig med tilbygg i 2005, utebod fra 2004 og garasje fra 2016, påbygget i 2024 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 90 m²: Entré, soverom, vaskerom, toalettrom, bod, trapperom, stue, kjøkken.
BRA-b 21 m²: Innglasset balkong.

2. etasje
BRA-i 58 m²: Trapperom, 3 soverom, bad, loftstue.

I tillegg medfølger bod på 11 m² og garasje på 80 m².

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

av bygningsmyndighetene.

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 1. etasje gjelder dette:
- Etablering av vaskerom i bod (søknadspliktig).
- Soverom etablert i tilbyggets bod (søknadspliktig).
- Oppført vinterhage (søknadspliktig).

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger av tilbyggets 2. etasje, som i dag fremstår som loftstue. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. I følge søknad fremkommer loftsarealet kun med størrelse, men ikke hvorvidt det er tilleggsdel eller hoveddel. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

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

Bad, loft:
Badet er utført som egeninnsats i 2016. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Eldre vaskerom med belegg på gulv og malte vegger. Våtrommet tilfredsstiller ikke kravet til tetthet.

Toalettrom:
Toalettrom med malte plater på vegg. Laminat på gulv over underliggende eldre fliser. Frittstående servant og toalett.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og click belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe som er pusset og vedovn.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør til badet. Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral:
Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg fra byggeår hovedsakelig med skjulte føringer. Automatsikringer i sikringskap.

Branntekniske forhold:
Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Taktekking er snødekt, og det anbefales ytterligere undersøkelser da inspeksjonen var begrenset på grunn av snøforhold. Det er tegn til synlig spikring av papp, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer. Det er også merker etter lapping av papp.
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/Loft: Tegn til tidligere kodens mellom tilbygg og hovedbygg.(Renne merker) Registeres i loftstue. Det bør etableres tilgang til kaldloft for ytterligere undersøkelser av oppbygning, utbedringer kan ikke utelukkes etter observasjon av kodens merker på innvendig takskrå.
- Vinduer: Innvendig er det merker etter fugemasse og tegn til ikke-fagmessig utførelse. Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.
- Dører: Fuktskader på ytterdør. Løst/dårlig festet beslag under dør.
- Balkonger og terrasser: Det er observert svak understøttelse av konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.
- Andre utvendige forhold: Takkonstruksjonen vurderes som svak på grunn av for langt spenn, samt at det er tapt eller skåret hakk i øvre kant av sperrene der kreftene virker. Utvendig beslag mangler ved takfot. Ved uvær kan vann og snø stedvis presses inn langs raft.
- Andre utvendige forhold - bod: Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Bygget er ikke tilstandsvurdert.
- Andre utvendige forhold - Garasje: Garasje er ikke ferdigstilt innvendig. Bygget er ikke tilstandvurdert.
- Fuktsikring og drenering: Eier opplyser at det mest sannsynlig ikke er drenering rundt ringmuren. Det ble ikke registrert tegn til drenering utvendig, men store deler av tomten var snødekt, noe som gjorde det vanskelig å observere eller registrere eventuell grunnmurspapp.
- Grunnmur og fundamenter: Det er stedvis registrert skader i grunnmuren samt løs murpuss. Store deler av grunnmuren er imidlertid tildekket av snø, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når området er snøfritt.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Stedvis skader og merker på gulv. Stedvis merker og ujevnheter i overflater. Bom under fliser i gang. Tørkesprekker samt stedvis manglende listverk (overgangslister). Skjoldet maling i tak. Det er tegn til kondens fra hovedtak mot loftsrom.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Krypkjeller: Det er observert tegn til tidligere vanninntrenging i krypkjelleren. Svakt forhøyede fuktverdier er målt i svillene.
- Innvendige dører: Ett dørblad mangler.
- Bad, loft: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken: Manglende kantlist på benkeplaten medfører økt risiko for fuktsvelling. Det er hull i fronten etter tidligere håndtak. Det er tegn til mindre fuktsvelling i benkeplaten ved vask. En front er løs. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vannledninger: Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Kobberrørføringer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet levetid. Det er løs fordelingskolbe i skapet, og rørkurser mangler merking.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.
- Ventilasjon: Eldre ventiler med begrenset effekt.
- Varmesentral: Aldersmessig vurdering.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarerklæringer fra nyere installasjoner. El-kontroll anbefales.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler renner og beslag på kvister. Det er mindre skader på renner og nedløp.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert knirk i laminatgulvet. I stuen er det målt et høydeavvik på 16 mm. I gulvet ved trapperommet er det målt et avvik på over 30 mm.
- Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Den ubrennbare platen under ovnen er for kort i henhold til gjeldende krav. Dette

medfører økt risiko for brannskader på gulvet foran ildstedet.
- Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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. 2: Bad revet og bygget opp igjen, egen innsats med hjelp av faglærte i 2016. Nye sluker, nytt våtromsbelegg, nye våtromsplater på vegger.

Pkt. 4: Lekkasje i vegg hvor tidligere veranda var montert frittstående. Vinterhage tar inn vann ved isdannelse på tak. Veranda ble demontert og fjernet, yttervegg tettet og bygd opp igjen i 2016. Verandadør byttet med et stort vindu. Egeninnsats med hjelp fra faglærte.

Pkt. 5: De fleste vinduer er byttet i våres eie, opp igjennom årene. Egeninnsats med hjelp fra faglærte.

Pkt. 7: Garasje for bil bygget i 2015. 2 etasje på garasjen ble bygget i 2023. Begge deler er utført på egeninnsats med hjelp av faglærte.

Pkt. 15: Nye avløp når bad ble pusset opp. Nye rør i rør montert til badet. Utført ved egeninnsats med hjelp fra faglærte i 2016.

Pkt. 18: Daikin varmepumpe montert. Utført av faglært i 2014.

Pkt. 23: Div spotter, brytere montert mm egeninnsats med hjelp av faglærte i 2013.

Pkt. 26: Vinterhage bygget hvor eksisterende platt var tidligere. ikke søkt kommunen garasjen: 1. og 2. etasje er bygget i mitt eie. Søkt og ferdigstilt. Tomten er endret sammen med kommunen, ga fra oss deler av eiendommen mot naboen, og fikk tilbake mer eiendom oppe ved huset. ferdigstilt av kommunen.

Pkt. 38: Gjerde satt opp med utebelysning. Egeninnsats med hjelp fra faglærte i 2016.

Pkt. 39: Byttet vifte i innerdel på varmepumpe i 2019.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Begge tak er fra respektive byggeår.

Nedløp og beslag:
Takavrenning mot utvendige taknedløp. Takrenner og taknedløp i pvc.

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

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Knekott kled igjen.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt formpressed hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC samt 2 verandører i tre. Skyvedør fra 2019. Verandører 2015.

Balkonger og terrasser:
Balkong med utgang fra stue bygd opp av trykkimpregnert bjelker og dekke samt malt fururekkeverk med stående rekkverkspiler.

Andre utvendige forhold:
Vinterhage. Støpte plate på mark med isopor og varmkabler. Bindingsverk konstruksjon 2 lags glass. Takkonstruksjon i bindingsverk med lexanplater.

Bod:
Kald bod. Oppført på påler av tre med trebjelkelag og tregulv. Vegger med laftet tømmer plank. Saltak med papptekking. Enkel labank dør i tre.

Garasje:
Frittliggende garasje over to etasjer med grunnmur i betong/leca-stein og støpt betongtak. Yttervegger i andre etasje er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak med plassbygd trekonstruksjon og langsgående ståldrager for opplagring av tresperrer. Taket er tekket med stålplater og har takrenner i stål. To leddede garasjeporter. Vinduer med furukarmer og isolerglass. Elektrisk anlegg med åpent fordelingsnett i garasjen. Merknader: Garasjen er ikke ferdigstilt innvendig, og enkelte mindre bygningsdeler utvendig, som nedløp, mangler. Det registreres snø innvendig rundt porter under befaringer så manglende tetthet må påregnes. Etablert loftsetasje i 2024.

Beliggenhet
Enebolig i flotte omgivelser beliggende i Rypefjord. Direkte tilgang til fantastisk turområde med lysløype i umiddelbar nærhet. Flott solrik tomt med utsikt til indre havn. Eiendommen ligger i veletablert boligfelt øverst i Rypefjord. Meget barnevennlig strøk i rolig endegate. Det er gåavstand (ca. 5-600 meter) til Fjordtun barne- og ungdomsskole/SFO, Rypefjord og Breidablikk barnehage, samt ny FUS barnehage under oppføring. Området har kort vei til idrettshall, fotballbane, legesenter og lekeplass. I enden av gaten er det ballbinge. Til Nærbutikk/post er det ca. 800 meter.

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 22.11.1985, garasje datert 16.11.2016 og påbygg garasje datert 13.05.2024. 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.

Boligen er tilbygd med to etasjer, iht. byggegodkjent tegning og godkjent melding datert 11.07.2005. Det er også oppført vinterhage og utebod på tomt. Det foreligger ingen dokumentasjon på vinterhage og utebod. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for disse tiltakene. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
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 kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men avsatt til boligbebyggelse 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 741 886,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 967 544,-.

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
Kim Kristian Mikalsen og Eli M Lund Mikalsen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 6183
Dato: 18.11.1986
ÅRLIG AVGIFT NOK 316
KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER: LANDBRUKSBANKEN
ANFØRT PRIORITET:
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
VIKER PRIORITET MED FORKJØPSRETT TIL FORDEL FOR LÅN I HUSB.
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIESUTEN SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

NYE VILKÅR - FESTE
Dagboknr.: 1690
Dato: 24.05.2004
Årlig festeavgift: 1112

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (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 30-12-2025 av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til

salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

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

ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 30.12.2025
Selgers egenerklæring, datert 15.12.2025
Energiattest, datert 07.01.2026
Bygningstegninger, datert 01.03.1985
Bygningstegninger, datert 12.06.2014
Bygningstegninger, datert 14.06.2022
Bygningstegninger med vedtak tilbygg, datert 11.07.2005
Ferdigattest, datert 22.11.1985
Ferdigattest garasje, datert 16.11.2016
Ferdigattest påbygg, datert 13.05.2024
Matrikkelrapport, datert 04.12.2025
Grunnkart, datert 04.12.2025

Oversiktskart, datert 04.12.2025
Kommuneplan, datert 04.12.2025
Festekontrakt, datert 25.05.2004
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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




WC













Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
HAMMERFEST kommune
gnr. 16, bnr. 329

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21852-1378 **Referansenummer:** MN1713

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

Byggtakst AS

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

Byggtakst as.

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

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

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

BVN GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NITO

Byggtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført etter byggeskikken og standarden som gjaldt da den ble bygget. Isolasjon, vindsperre og ventilasjon er derfor svakere enn i hus bygget etter dagens krav. Den fremstår som normalt vedlikeholdt, og normal slitasje og aldring er ikke beskrevet. Det ble likevel avdekket enkelte behov for umiddelbare tiltak utover vanlig vedlikehold. For mer informasjon vises det til beskrivelser og vurderinger av de ulike bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Begge tak er fra respektive byggeår.
Takavrenning mot utvendige taknedløp. Takrenner og taknedløp i pvc
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Knekott kled igjen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt formpressed hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC samt 2 verandører i tre.
Skyvedør fra 2019
Verandører 2015
Balkong med utgang fra stue bygd opp av trykkimpregnert bjelker og dekke samt malt fururekkeverk med stående rekkverkspiller
Utvendig inngangstrapp oppført i galvanisert strekkmetall samt mindre tretrapp ned til vinterhage.
Trapper er begrenset besiktet på grunn av snøforhold
Vinterhage
Støpte plate på mark med isopor og varmkabler.
Bindingsverk konstruksjon 2 lags glass
Takkonstruksjon i bindingsverk med lexanplater
Garasje er ikke ferdigstilt innvendig

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat,furu,fliser og click belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe som er pusset og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte formøressede fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er utført som egeninnsats.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Eldre vaskerom med belegg på gulv og malte vegger.
Våtrommet tilfredsstiller ikke kravet til tetthet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malte plater på vegg.
Laminat på gulv over underliggende eldre fliser.
Frittstående servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør til badet.
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår hovedsakelig med skjulte føringer automatsikringer i sikringskap
Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Eier opplyser at det ikke er drens rundt boligen
Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Støttemur og hagegjerde mur av betongstein.
Skrående naturlig terreng
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1985. og er fra 1985.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger av tilbygget finnes ikke ifølge informasjon fra kommunen.
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens planløsning. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke aktuelt

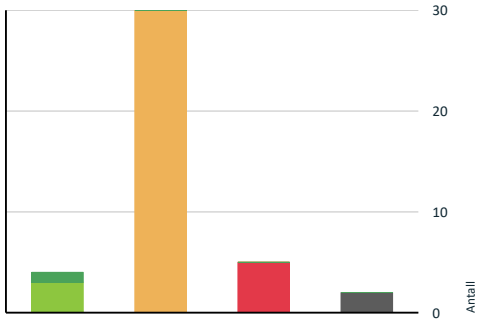
Garasje

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

I følge eier stemmer tegninger med dagens brukt men innvendig areal er noe større samt at utvendig fasade stemmerikke med de godkjente tegningene
Nye eier overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag av boligens tilstand

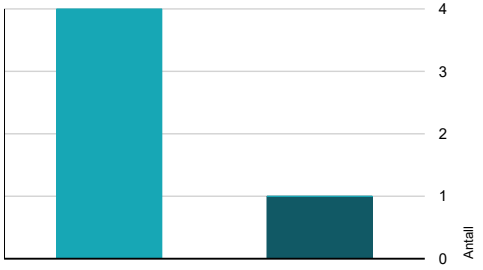
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler renner og beslag på kvister.
Det er mindre skader på renner og nedløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er registrert knirk i laminatgulvet.

I stuen er det målt et høydeavvik på 16 mm.

I gulvet ved trapperommet er det målt et avvik på over 30 mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige.

Den ubrennbare platen under ovnen er for kort i henhold til gjeldende krav. Dette medfører økt risiko for brannskader på gulvet foran ildstedet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på en mindre del av trappeløpet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er snødekt, og det anbefales ytterligere undersøkelser da inspeksjonen var begrenset på grunn av snøforhold.
Det er tegn til synlig spikring av papp, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer.
Det er også merker etter lapping av papp.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er avvik:

Tegn til tidligere kodens mellom tilbygg og hovedbygg. (Renne merker) Registeres i loftstue.
Det bør etableres tilgang til kaldloft for ytterligere undersøkelser av oppbygning, utbedringer kan ikke utelukkes etter observasjon av kodens merker på innvendig takskrå.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Innvendig er det merker etter fugemasse og tegn til ikke-fagmessig utførelse.
Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.

Utvendig > Dører Gå til side

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

Fuktskader på ytterdør.
Løst/dårlig festet beslag under dør

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.

Det er observert svak understøttelse av konstruksjonen.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Takkonstruksjonen vurderes som svak på grunn av for langt spenn, samt at det er tapt eller skåret hakk i øvre kant av sperrene der kreftene virker.
Utvendig beslag mangler ved takfot.
Ved uvær kan vann og snø stedvis presses inn langs raft.

Utvendig > Andre utvendige forhold - bod Gå til side

Det er avvik:

Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Bygget er ikke tilstandsvurdert

Utvendig > Andre utvendige forhold - Garasje Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Garasje er ikke ferdigstilt innvendig
Bygget er ikke tilstandvurdert

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Stedvis skader og merker på gulv.
Stedvis merker og ujevnheter i overflater.
Bom under fliser i gang.
Tørkesprekker samt stedvis manglende listverk (overgangslister).
Skjoldet maling i tak.
Det er tegn til kondens fra hovedtak mot loftsrom.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er observert tegn til tidligere vanninntrenging i krypkjelleren.
Svakt forhøyede fuktverdier er målt i svillene.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Ett dørblad mangler.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Kobberrørføringer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet levetid.
Det er løs fordelingskolbe i skapet, og rørkurser mangler merking.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Eldre ventiler med begrenset effekt

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg fra byggeår hovedsakelig med skjulte føringer
automatsikringer i sikringskap

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Eier opplyser at det mest sannsynlig ikke er drenering rundt ringmuren. Det ble ikke registrert tegn til drenering utvendig, men store deler av tomten var snødekt, noe som gjorde det vanskelig å observere eller registrere eventuell grunnmurspapp.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er stedvis registrert skader i grunnmuren samt løs murpuss. Store deler av grunnmuren er imidlertid tildekket av snø, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når området er snøfritt.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

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

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

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

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

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

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

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

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

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

Det er avvik:

Manglende kantlist på benkeplaten medfører økt risiko for fuktsvelling.
Det er hull i fronten etter tidligere håndtak.
Det er tegn til mindre fuktsvelling i benkeplaten ved vask.
En front er løs.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygg mot nord i følge tidligere salgsoppgave
2021	Tilbygg	Vinterhage etablert av eier
2015	Modernisering	De fleste vinduer og verandadører byttet
2016	Modernisering	Nytt bad loft.
2019	Modernisering	Nye gulv i stue, kjøkken og trappegang med varmefolie.
2012	Modernisering	Nytt kjøkken i følge tidligere salgsoppgave
2005	Modernisering	Ny peisovn i stue i følge tidligere salgsoppgave
2006	Modernisering	2006-2010 I denne perioden har det vært oppgradering av sikringsskap, nye kurser, 3 fase i følge tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Begge tak er fra respektive byggeår.

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

Taktekking er snødekt, og det anbefales ytterligere undersøkelser da inspeksjonen var begrenset på grunn av snøforhold.
Det er tegn til synlig spikring av papp, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer.
Det er også merker etter lapping av papp.

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

Det anbefales å gjennomføre en ny inspeksjon av taktekkingen når snøen er borte for å få en fullstendig vurdering av tilstanden.

Synlig spikring og merker etter lapping av papp bør utbedres for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

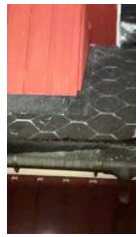
Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Is langs raft



Tegn til synlig spikring av papp



Stedvis tegn til alt takpapp lapper er utbedret noe som er tegn til svekkelser av eksisterende papp

TG 3 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendige taknedløp. Takrenner og taknedløp i pvc

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler renner og beslag på kvister.
Det er mindre skader på renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det bør monteres renner og beslag på kvister, samt utbedre skader på eksisterende renner og nedløp.
Manglende eller skadede renner og beslag kan føre til vannskader på fasade og grunnmur, samt økt risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende renner og beslag på kvister



Skader på renner



Manglende bortledning av vann

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, samt utskifting eller reparasjon av værslitt og oppsprukket trevirke. Det bør også etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktopptrekk, råteskader og skadedyr i konstruksjonen.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Knekott kled igjen.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Tegn til tidligere kodens mellom tilbygg og hovedbygg.(Renne merker) Registeres i loftstue.
Det bør etableres tilgang til kaldloft for ytterligere undersøkelser av oppbygning, utbedringer kan ikke utelukkes etter observasjon av kodens merker på innvendig takskrå.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres tilgang til kaldloft for nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, spesielt med tanke på observerte kondensmerker mellom tilbygg og hovedbygg.

Konsekvensen av manglende tilgang og undersøkelser er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer kan utvikle seg videre, noe som kan medføre økte utbedringskostnader og redusert levetid for konstruksjonen.



Tegn til tidligere kodens mellom tilbygg og hovedbygg.(Renne merker)

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

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

Innvendig er det merker etter fugemasse og tegn til ikke-fagmessig utførelse.
Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.

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

Det bør utføres utbedring av innsettingsdetaljer og omramming for å hindre fuktopptrekk i kledningen og forlenge levetiden til vinduene.
Ikke-fagmessig utførelse og sprekker i treverket kan føre til redusert tetthet, økt risiko for råte og skader på omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



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



Innvendig merker etter fugemasse og tegn til ikke fagmessig utførsel

TG 2 Dører

Bygningen har malt formpressed hovedytterdør og skyvebalkongdør i PVC samt 2 verandører i tre.
Skyvedør fra 2019
Verandører 2015

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

Fuktskader på ytterdør.
Løst/dårlig festet beslag under dør

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Karmene og treverket bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forvitring og råteutvikling. Fuktskader på ytterdør må utbedres for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på døren. Beslag under dør må festes eller skiftes for å forhindre vanninntrengning og følgeskader på konstruksjonen.



Fuktskader på ytterdør.



Løst beslag under dør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue bygd opp av trykkimpregnert bjelker og dekke samt malt fururekkeverk med stående rekkverkspiller

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er observert svak understøttelse av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Rekkverk for lavt



Skjevheter og svak understøttelse av veranda

TG IU Utvendige trapper

Utvendig inngangstrapp oppført i galvanisert strekkmetall samt mindre tretrapp ned til vinterhage.
Trapper er begrenset besiktet på grunn av snøforhold

TG 2 Andre utvendige forhold

Vinterhage
Støpte plate på mark med isopor og varmkabler.
Bindingsverk konstruksjon 2 lags glass
Takkonstruksjon i bindingsverk med lexanplater

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjonen vurderes som svak på grunn av for langt spenn, samt at det er tapt eller skåret hakk i øvre kant av sperrene der kreftene virker.
Utvendig beslag mangler ved takfot.
Ved uvær kan vann og snø stedvis presses inn langs raft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takkonstruksjonen bør forsterkes for å redusere risikoen for nedbøyning eller kollaps ved store snølaster.
Det bør monteres utvendig beslag ved takfot for å hindre vann- og snøinntrenging langs raft, da manglende beslag kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



Svak takkonstruksjon,forlangt spenn samt det tapet/skjært hakk i øvrekant av sperre der kreften går



Eier opplyser at det kan komme vann/snø inn ved uvær



Manglende beslag utvendig

TG 2 Andre utvendige forhold - bod

Utvendig bod

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonens oppbygning medfører økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.
Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader.
Dersom slike skader ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader for boden.

TG 2 Andre utvendige forhold - Garasje

Garasje er ikke ferdigstilt innvendig

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasje er ikke ferdigstilt innvendig
Bygget er ikke tilstandvurdert

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Garasjen bør ferdigstilles innvendig for å sikre at konstruksjonen oppfyller gjeldende krav til funksjon og varighet.

Manglende ferdigstillelse og manglende tilstandsvurdering medfører usikkerhet om byggets tekniske tilstand, noe som kan øke risikoen for skjulte feil og skader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat,furu,fliser og click belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis skader og merker på gulv.
Stedvis merker og ujevnheter i overflater.
Bom under fliser i gang.
Tørkesprekker samt stedvis manglende listverk (overgangslister).
Skjoldet maling i tak.
Det er tegn til kondens fra hovedtak mot loftsrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

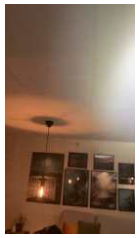
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og økte vedlikeholdskostnader oppstå over tid.

Bom under fliser i gang bør utbedres for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår skader i flisfuger.

Manglende listverk og tørkesprekker bør utbedres for å sikre et helhetlig og funksjonelt resultat.

Skjoldet maling i tak bør utbedres for å forhindre videre forringelse og sikre et tilfredsstillende estetisk uttrykk.

Tegn til kondens fra hovedtak mot loftsrom bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å unngå fuktskader og redusert inneklima.



Skjoldet maling i tak



Sprekker



Tørkesprekker samt stedvis manglend listverk.(verganglister)



Tegn til kodens av hovedtak mot loftsrom

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er registrert knirk i laminatgulvet.

I stuen er det målt et høydeavvik på 16 mm.

I gulvet ved trapperommet er det målt et avvik på over 30 mm.

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.

Knirk i laminat og høydeforskjeller i gulv bør utbedres for å sikre bedre komfort og redusere risiko for ytterligere skjevheter eller slitasje på gulvbelegget. Store avvik kan medføre økt slitasje, redusert levetid på gulv og ujevn belastning på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Avvik i gulv måles imgamg til over 30 mm

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er pusset og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.

Den ubrennbare platen under ovnen er for kort i henhold til gjeldende krav. Dette medfører økt risiko for brannskader på gulvet foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det bør monteres ildfast plate av tilstrekkelig størrelse foran ildstedet for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for brannskader på gulvet.

Pipevanger bør gjøres synlige for inspeksjon, da utilgjengelige pipevanger kan skjule skader eller svakheter som øker risikoen for brann.

Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing.
Det anbefales å få gjennomført en kontroll av ovner og trekkforhold, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller dårlig trekk i ildstedet.
Utbedringer må påregnes dersom det avdekkes feil eller mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Brennbare plate for kort

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er observert tegn til tidligere vanninntrenging i krypkjelleren.
Svakt forhøyede fuktverdier er målt i svillene.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.
Videre bør det gjennomføres tiltak for å utbedre eventuelle skader som følge av tidligere vanninntrenging, samt overvåke fuktverdiene i svillene jevnlig.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, soppdannelse og forringelse av bærekonstruksjonen.



Tegn til tidligere vannårer i kryperom



Svakt forhøyede fuktverdier måles i sviller

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på en mindre del av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og håndløper bør monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk og håndløper medfører økt risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende rekkverk på en mindre del av trappen

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formøressede fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ett dørblad mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres nytt dørblad for å gjenopprette funksjonen til døren. Manglende dørblad kan redusere rommets lydisolasjon og personvern, samt påvirke brannsikkerheten.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er utført som egeninnsats.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2016 **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.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse.
Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Vindu i våtsonen

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2016 **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.



Nyere sluk og vinylbelegg

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

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

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til at vannskader oppdages sent, noe som øker risikoen for omfattende følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

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

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

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Eldre vaskerom med belegg på gulv og malte vegger.
Våtrommet tilfredsstiller ikke kravet til tetthet.

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

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

Våtrommet bør totalrenoveres slik at det oppfyller dagens krav til tetthet og funksjon.
Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Manglende tetthet rundt rørføringer i gulv



Sprekker i tettsjikt på vegg



Åpninger mellom vegg og gulv. Sprekk



Sprekker i tettsjikt på vegg

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende kantlist på benkeplaten medfører økt risiko for fuktsvelling.
Det er hull i fronten etter tidligere håndtak.
Det er tegn til mindre fuktsvelling i benkeplaten ved vask.
En front er løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres ny kantlist på benkeplaten for å redusere risikoen for ytterligere fuktsvelling.

Hull i fronten etter tidligere håndtak bør utbedres for å ivareta både funksjon og estetikk.

Området med tegn til fuktsvelling ved vask bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Løs front bør festes for å sikre normal bruk og forhindre ytterligere slitasje.



Manglend kantlist



Tegn til mindre fuktsvelling



Løs front



Mangler håndtak

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av kun kullfilterventilator er at fukt, lukt og partikler ikke effektivt fjernes fra rommet, noe som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Toalettrom med malte plater på vegg.
Laminat på gulv over underliggende eldre fliser.
Frittstående servant og toalett.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til toalettrom.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør til badet.
Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Kobberrørføringer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet levetid.
Det er løs fordelingskolbe i skapet, og rørkurser mangler merking.

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

Anlegget bør sjekkes av rørlegger.

Kobberrørføringer bør kontrolleres jevnlig, og det anbefales å vurdere utskifting i forbindelse med oppgradering av våtrom, da det er økt risiko for lekkasjer når rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Fordelingskolben bør festes, og rørkurser merkes for å sikre oversikt og redusere risiko for feil ved fremtidig vedlikehold eller reparasjoner.



Løs fordeler i skap og manglende merking av rørkurser.



Manglende merking

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.



Skjevheter i avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Eldre ventiler med begrenset effekt

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

Det bør vurderes å oppgradere eller skifte ut eldre ventiler med begrenset effekt for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeår hovedsakelig med skjulte føringer
automatsikringer i sikringskap

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?
   Nei

   Det mangler samsvarerklæringer fra nyere installasjoner.

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?
   Ja Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på anlegget fra nyer tid bør anlegget sjekkes av elektriker

Generell kommentar

Kontroll ble utført av Lucerna 23.08.22. Ingen avvik register.



Ingen avvik registert



Manglende dekksel i sikringskap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Eier opplyser at det ikke er drens rundt boligen

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Eier opplyser at det mest sannsynlig ikke er drenering rundt ringmuren. Det ble ikke registrert tegn til drenering utvendig, men store deler av tomten var snødekt, noe som gjorde det vanskelig å observere eller registrere eventuell grunnmurspapp.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kryperom under boligen. Manglende drenering kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, som igjen kan gi skader på konstruksjonen, dårligere inneklima og redusert levetid på bygningsdeler.

Videre undersøkelser anbefales når snøen er borte for å få en fullstendig vurdering av forholdene.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis registrert skader i grunnmuren samt løs murpuss. Store deler av grunnmuren er imidlertid tildekket av snø, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser når området er snøfritt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av grunnmuren når området er snøfritt for å avdekke omfanget av skader og løs murpuss.
Skader og løs puss bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging og ytterligere skader.



Skader i grunnmur stedvis samt løs murpuss

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur og hagegjerde mur av betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og skjevheter bør utbedres for å forhindre videre forringelse av muren og redusere risikoen for ytterligere skader eller ustabilitet.

TG IU Terrengforhold

Skrående naturlig terreng

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 1985. og er fra 1985.

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

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

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

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

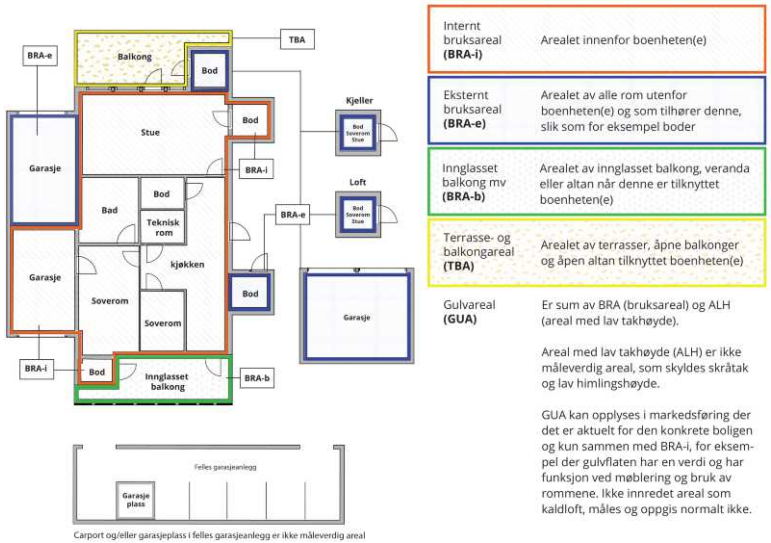
Hva er måleverdig areal?

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

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	58			58	6	7	65
Etasje	90		21	111	38		111
SUM	**148**		**21**		**44**	**7**	**176**
SUM BRA	**169**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, loftstue		
Etasje	Entré, soverom, vaskerom, toalettrom, bod, trapperom, stue, kjøkken		Innglasset balkong

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tegninger av tilbygget finnes ikke ifølge informasjon fra kommunen.
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens planløsning. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Nye installasjoner i boligen er gjort av eieren.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke aktuelt

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasjen	28			28	
1 Etasje	52			52	
SUM	**80**				
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasjen		Garasje	
1 Etasje		Uinnredet loft	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I følge eier stemmer tegninger med dagens brukt men innvendig areal er noe større samt at utvendig fasade stemmerikke med de godkjente tegningene
Nye eier overtar ansvar og risiko for dette.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Garasjen er oppført som egeninnsats.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	146	2
Bod	0	11
Garasje	0	80

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Kim Kristian Mikalsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	16	329		0	978 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rødsildreveien 13

Hjemmelshaver

Mikalsen Eli Margrethe Lund, Mikalsen Kim Kristian Thomassen, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i flotte omgivelser beliggende i Rypefjord. Direkte tilgang til fantastisk turområde med lysløype i umiddelbar nærhet. Flott solrik tomt med utsikt til indre havn.
Eiendommen ligger i veletablert boligfelt øverst i Rypefjord. Meget barnevennlig strøk i rolig endegate. Det er gåavstand (ca. 5-600 meter) til Fjordtun barne- og ungdomsskole/SFO, Rypefjord og Breidablikk barnehage, samt ny FUS barnehage under oppføring.

Området har kort vei til idrettshall, fotballbane, legesenter og lekeplass. I enden av gaten er det ballbinge. Til Nærbutikk/post er det ca. 800 meter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014
Området er regulert i hht til reguleringsplan for: Felt 13. Utnyttelsesgrad ikke kjent.

Om tomten

Festet tomt på 978 m²
Opparbeidet plen og beplantet. Del av tomten er naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

2004

Kommentar

I følge tidligere salgsoppgave

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Kald bod
Oppført på påler av tre med trebjelkelag og tregulv.
Vegger med laftet tømmer plank
Saltak med papptekking.
Enkel labank dør i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse
Lager og biloppstillingsplass.

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje over to etasjer med grunnmur i betong/leca-stein og støpt betongtak. Yttervegger i andre etasje er av bindingsverk med utvendig liggende kledning. Saltak med plassbygd trekonstruksjon og langsgående ståldrager for opplagring av tresperrer. Taket er tekket med stålplater og har takrenner i stål. To leddede garasjeporter. Vinduer med furukarmer og isolerglass. Elektrisk anlegg med åpent fordelingsnett i garasjen.

Merknader:
Garasjen er ikke ferdigstilt innvendig, og enkelte mindre bygningsdeler utvendig, som nedløp, mangler.
Det registeres snø innvendig rundt porter under befaringer så manglende tetthet må påregnes

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2024	Tilbygg	Etablert loftsetasje

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.12.2025	Tegninger, planer osv	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.12.2025		Gjennomgått		Nei

Rødsildreveien 13 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 329
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 15.12.2025
Mikalsen, Kim Kristian Thomassen

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

Kim Kristian Mikalsen

Boligen

Rødsildreveien 13
9610 Rypefjord

5603-16/329/0/0

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

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Bad revet og bygget opp igjen, egen innsats med hjelp av faglærte.

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

• **Ja**

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

Nye sluker, nytt våtromsbelegg, nye våtromsplater på vegger.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

lekasje i vegg hvor tidligere veranda var montert frittstående.
Vinterhage tar inn vann ved isdannelse på tak.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: veranda ble demontert og fjernet, yttervegg tettet og bygd opp igjen. verandadør byttet med et stort vindu. egeninnsats med hjelp fra faglærte

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: de fleste vinduer er byttet i våres eie, opp igjennom årene. egen innsats med hjelp fra faglærte

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?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Garage for bil bygget i 2015 2 etage på Garagen bygget i 2023 begge bygget på egen innsats med hjelp av faglærte

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: nye avløp når bad ble pusset opp. nye rør i rør montert til badet egen innsats med hjelp fra faglærte

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?:** 2014

   Firmanavn: Larsens Montasje AS

   Beskrivelse av arbeidet: Daikin varmepumpe montert

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**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: div spotter, brytere montert mm egeninnsats med hjelp av faglærte

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**

Vinterhage bygget hvor eksisterende platt var tidligere. ikke søkt kommunen
garage: 1 og 2 etage er bygget i mitt eie. søkt og ferdigstilt
tomten er endret sammens med kommunen, ga fra oss deler av eiendomen mot naboen, og fikk tilbake mere eiendom oppe ved huset. ferdigstilt av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: gjerde satt opp med utebelysning. egen innsats med hjelp fra faglærte

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

Lager i vifte på varmepumpe.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Larsens Montasje AS
   Beskrivelse av arbeidet: byttet vifte i innerdel på varmepumpe

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 **Rødsildreveien 13, 9610 RYPEFJORD**	
Dato for energimerking **07.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-243748**
Byggeår **1985**	Bygningsnummer **11679943**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **329**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Enebolig**
Areal **260 m²**	Bruttoareal **169 m²**
Ventilasjonstype **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **214 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **293 kWh/m² per år**

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

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.



Rødsildreveien 13, 9610 RYPEFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: 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.

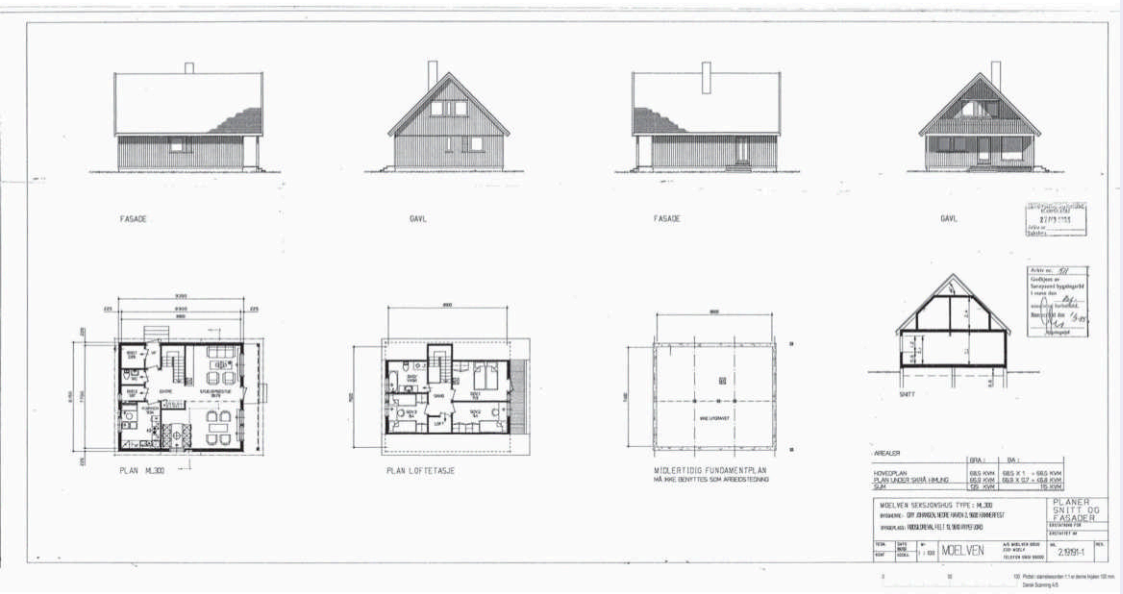
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

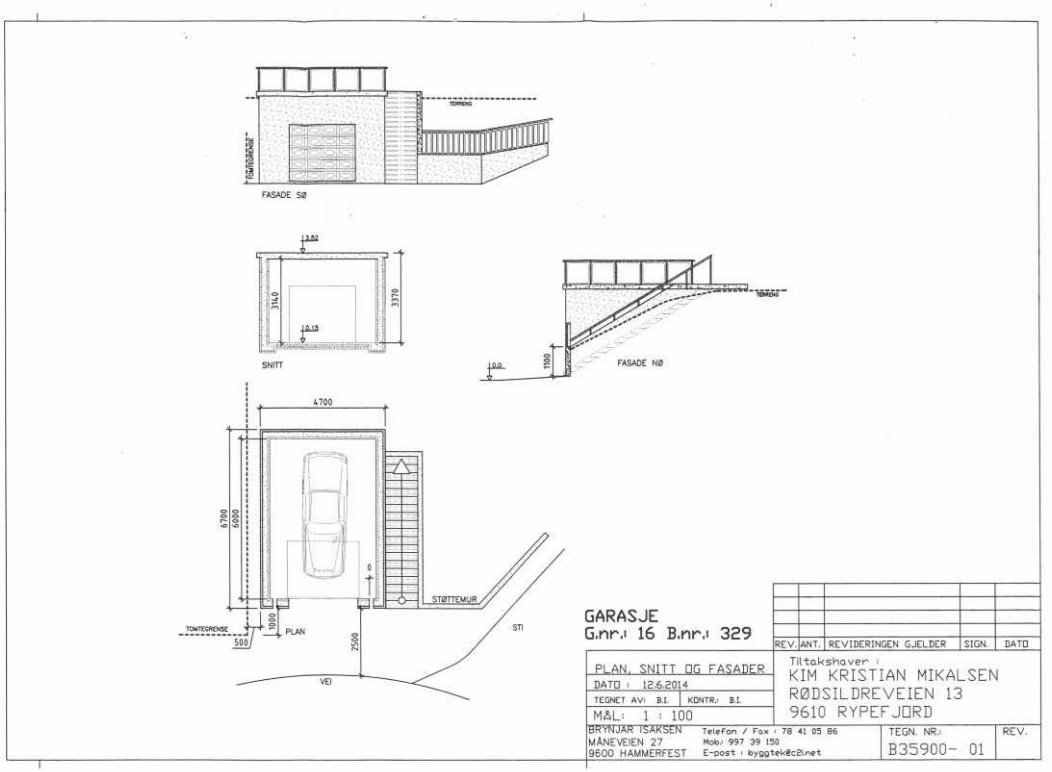
Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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.

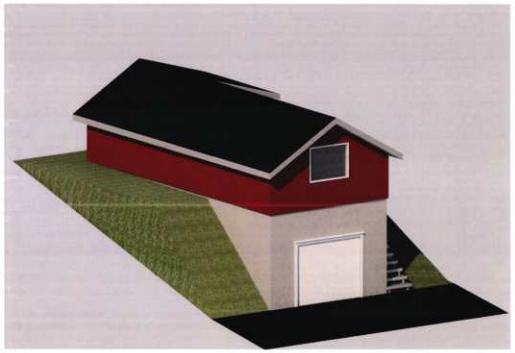

FASADE
GAVL
FASADE
GAVL
PLAN M.300
PLAN LOFTETASJE
MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN
SNITT
MOELVEN
PLANER SNITT OG FASADER


FASADE SØ
SNITT
FASADE NØ
4700
6700
6000
STØTTEMUR
TOMTEGRENSE
PLAN
STI
VEI
GARASJE
G.nr.: 16 B.nr.: 329
PLAN, SNITT OG FASADER
DATO : 12.6.2014
TEGNET AV: B.I.
KONTR.: B.I.
MÅL: 1 : 100
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
Tiltakshaver :
KIM KRISTIAN MIKALSEN
RØDSILDREVEIEN 13
9610 RYPEFJORD
BRYNJAR ISAKSEN
MÅNEVEIEN 27
9600 HAMMERFEST
Telefon / Fax : 78 41 05 86
Mob.: 997 39 150
E-post : byggtek@c2i.net
TEGN. NR.:
B35900- 01
REV.

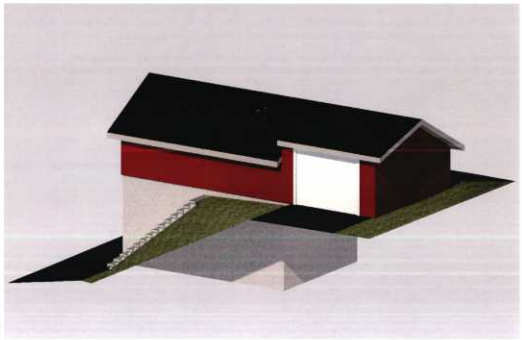
E1



3D view 1
1 : 1



3D View 2
1 : 1



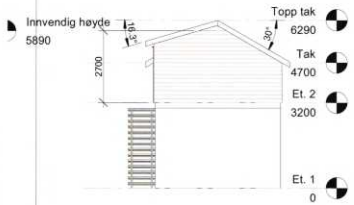
3D view 3
1 : 1

Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
Kim Kristian Mikalsen		Målestokk	Dato	14.06.22	
Rødsildreveien 13		1 : 1	Tegnet	Author	
			Kontr.	Checker	
3D		Prosjekt nr.	Prosjekt nr.		
		Tegning nr.	A104		Rev.

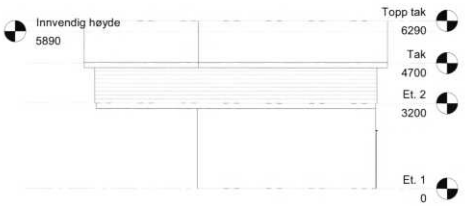
focus SOFTWARE — Autodesk Revit

14.06.2022 15:14:15

E2



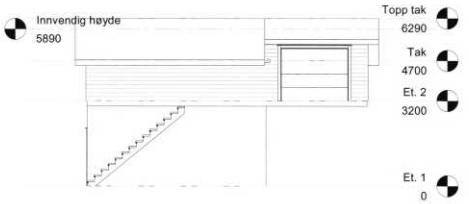
Nord
1 : 100



Vest
1 : 100



Sør
1 : 100



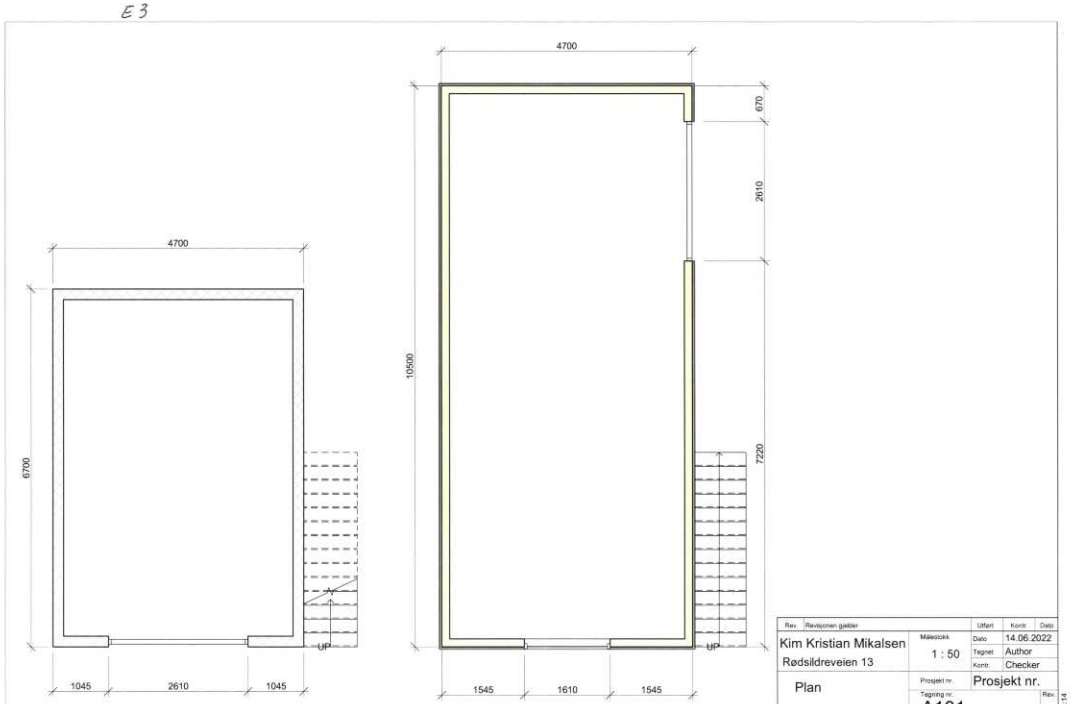
Øst
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
Kim Kristian Mikalsen		Målestokk	Dato	14.06.22	
Rødsildreveien 13		1 : 100	Tegnet	Author	
			Kontr.	Checker	
Fasader		Prosjekt nr.	Prosjekt nr.		
		Tegning nr.	A102		Rev.

focus SOFTWARE — Autodesk Revit

17.06.2022 13:37:24

E 3



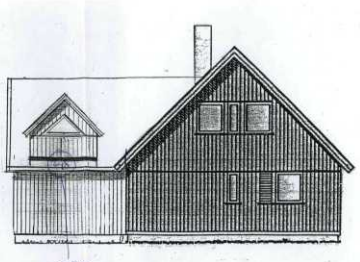
Rev.	Revisjonen gjelder		Utført	Kontr.	Dato
Kim Kristian Mikalsen		Målestokk	Dato	14.06.2022	
Rødsildreveien 13		1 : 50	Tegnet	Author	
			Kontr.	Checker	
Plan		Prosjekt nr.	Prosjekt nr.		
		Tegning nr.	A101		Rev.

focus SOFTWARE Autodesk Revit

14.06.2022 15:14:14

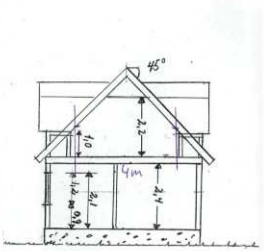


FASADE SYD

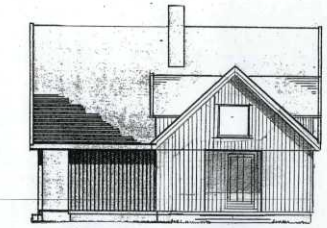


2,5m
1,8

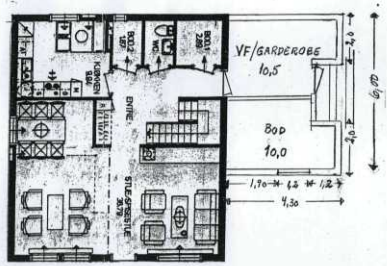
FASADE NORD



SNITT TILBYGG/GAVL ØST



FASADE ØST.



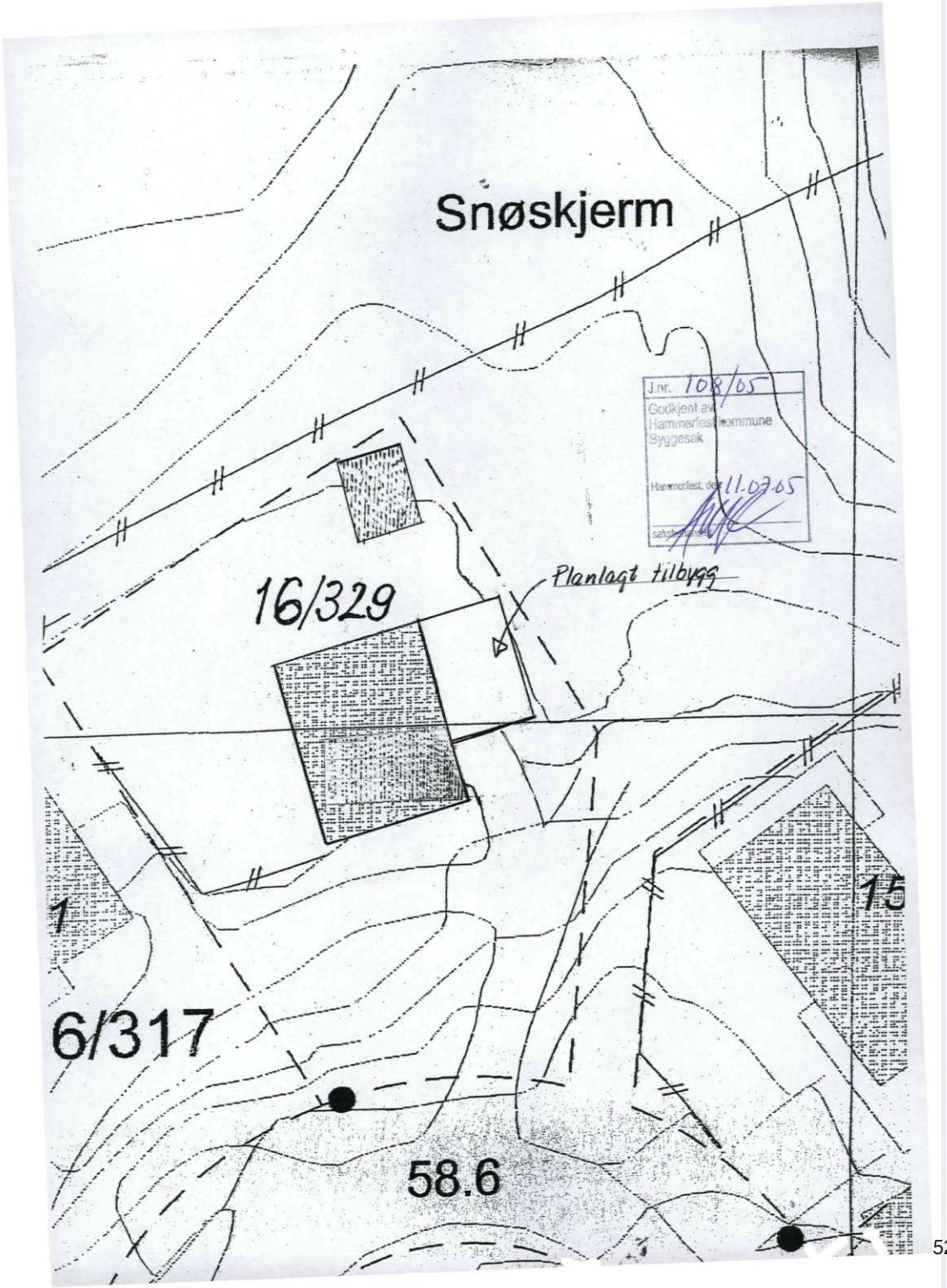
PLAN 1. ETG.

Jnr. 108/05

1,8 x 4 = 7
2,5 x 6 = 15
(48)

TILBYGG: VINDFANG/BOD
BYGGHERRE: TON ARE NILSEN
ADRESSE: RØDSILDREVEIEN 13

MÅLESTOKK: 1:100



STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og rettelser av tidl.)
NB! Gule felt må alltid fylles ut

Sendes til lyktesk. artikol

231 77

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 2004	Bygningsnr. 116799443	Løpenr. 01			Utfyllingsdato			Bruksnr.			
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 1.1.07	Dato for igangsetting 2005		Dato for ferdigattest			Status	Påbegynt	Bygget	Rammetillatelse X		
3 Byggherrens navn og adresse	Rolle B	Type E	Byggherrens navn Nilsen Jon Arve									
	Byggherrens adresse Rødsildveien 13						Postnr. 9610	Poststed Rypefjord				
4 Ansvarshavendes navn og adresse	Rolle A	Type A										
	Ansvarshavendes adresse						Postnr.	Poststed				
Maks. antall brysø	5 Koordinater	Kartblad 66.294-1-17	Koordinatsystem N60-VII	X-koordinat 1409449	Y-koordinat -44529							
(3)	6 Materialer i bærekonstruksjoner	Endelige bæreknstruksjoner: 1 Tre, 2 Lett betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet										
(3)		Midlertidige bæreknstruksjoner: 1 Tre, 2 Lett betong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet										
(3)	7 Materialer i yttervegger	1 Tre, 2 Lett betong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet										
(1)	8 Fundamentering	1 Grunnmur, 2 Bankett/såle, 3 Påler, 9 Annet										
(1)	9 Vannforsyning	1 Tilknyttet off. vannverk, 2 Tilknyttet privat vannverk, 3 Annen privat vannforsyning, innlagt vann, 4 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann										
(1)	10 Oppvarming	0 Ved, 1 Oljefyr anlegg, 2 Oljefyr ildsted, 3 El, 4 Oljefyr anlegg/el, 5 Oljefyringsanlegg/ved, 6 Oljefyr ildsted/el, 7 Oljefyr ildsted/ved, 8 El/ved, 9 Annet										
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	Kode	Nr. (7 pos.)	Kode	Nr. (7 pos.)							

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal likestilt enhetlig	Bruk
Hol	1	26		
Kol		22		
Sum				

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom (Se baksiden)

Boligspesifikasjon: Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall Bad	Antall WC	Tilhørende adresse: Adressenavn	Adresse navnekode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Undernummer	Tilhørende eiendom: Gnr	Bnr	Festenr
						Rødsildveien	5164	13			16	329	

Tilleggsopplysninger (kreves ikke meldt, - for kommunal bruk):

(1)	14 Kilde for annen privat vannforsyning	1 Elv/bekk, 2 Innsjø, 3 Cisterne, 4 Borebrønn, 5 Vanlig brønn/oppkommer					
(1)	15 Kloakk	1 Off. kloakk, 2 Privat kloakk, 3 Ikke tilknyttet kloakk					
(1)	16 Rensing ved privat kloakk	Infiltrasjons-1 grøft, Lukket 2 anlegg, 3 Sandfilter/grell, 9 Andre renseltiak					
-	17 Sanit.utstyr Helser Rørkjøp	Antall bad	Antall vannklosett	Antall heiser	Antall rørkjøp	Antall etasjer	Alternativt areal
(1)	18 Renovasjon	1 Offentlig renovasjon, 2 Felles/privat renovasjon, 3 Ikke felles renovasjon					

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

Vedlegg nr C-

Kommunens saksnr

Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune: HAMMERFEST

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
16	329		

Eiendommens adresse: RØDSILDREVEIEN 13

Postnr: 9610 Poststed: RYPEFJORD

Eier/fester: JON ARE NILSEN

Det varsles herved om

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93

- [x] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [ ] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [ ] Skilt
- [ ] Eiendomsdeling eller bortfeste
- [ ] Innhengning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Dispensasjoner
- [ ] Annet. Beskriv: x TILBYGG. VINDFANG/BOD I SIDE Inkl. trapper

- [ ] Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven
  - [ ] Driftsbygning i landbruket pbl § 81
  - [x] Mindre byggearbeid
  - [ ] Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B		
Situasjonsplan	D	x	
Fasadetegninger og snitt	E	x	
Andre vedlegg	J		

Adresser

Ansvarlig søkers postadresse

- [ ] Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen)

Kommunens adresse

- [ ] Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
x HAMMERFEST	x 7/7-05 x	

© NBR nr 5155 Juli-2003

Hammerfest kommune
Plan, kultur og utvikling

Melding om enkeltvedtak

Jon Are Nilsen
Rødsildreveien 13
9610 RYPEFJORD

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	05/01328-2	Jan Wiggo Pedersen, 78 42 25 79	16/329	11.07.2005

Melding om tiltak - tilbygg i Rødsildreveien 13

Det vises til ovennevnte registrert hos teknisk etat 07.07.05, vedrørende bygging av tilbygg i 2 etasjer. Tiltakets bruksareal er på ca 48 m^2.

Berørte naboer og gjenboere er varslet og har gitt sitt samtykke.

På bakgrunn av søknad fattes følgende vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes meldingen om tilbygg i 2 etasjer i Rødsildreveien 13, gnr.16 bnr.329.

Før arbeidet kan ta til vil vi gjøre oppmerksom på følgende:
- I h.h.t. Hammerfest kommunes avgiftsregulativ er behandlingsgebyret for meldingssaker på kr. 623,-. Regning vil bli sendt.
- Gravetillatelse må innhentes på Servicekontoret, Storgata Kommunehus.
- Tillatelse til plassering av overskuddsmasse må innhentes hos sektor for teknisk drift.
- BA-avfall må leveres på godkjent avfallsplass.

Som tiltakshaver er du selv ansvarlig for at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, eller annet lov- / regelverk.

Det må anmodes ferdigmelding når arbeidet er ferdig i samsvar med melding.

Med vennlig hilsen
HAMMERFEST KOMMUNE

Odd Edvardsen
Sektorleder

Jan Wiggo Pedersen
Avd.ing.

Postadresse:
Postboks 1224 K
9616 Hammerfest

Telefon: 78 42 25 00
Telefaks: 78 42 25 20

Bankgiro: 4910 07 00416

HAMMERFEST KOMMUNE
PLAN, KULTUR OG UTVIKLING
Arkivkode: 05/1328 Dok.nr: 1

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Kommunens saksnr

Stempel: 07 JUL 2005

Ark.kode P: L42
Ark.kode S: 7786/05
Avdeling: PKU Saksbeh: JVP

Til kommune: HAMMERFEST

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/byggested

Gnr 16 | Bnr 329 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr

Adresse: Redsildveien 13 | Postnr: 9610 | Poststed: Rypefjord

Tiltakets art

- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
- ☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: Tilbygg Vindfang / Bod / ~~STUE~~ Inngang

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr E -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene — Vedlegg nr E -

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

- ☐ Prosent bebygd areal (%BYA)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- ☐ Annet

Oppmålt tomt: ☒ Ja ☐ Nei — Tomteareal: x

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)		1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	106 m²	~~x~~ 48 m²	m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 48

Vis beregning av grad av utnytting

J.nr. 108/05
Godkjent av Hammerfest kommune Byggesak
Hammerfest, den 11.07.05

© NBR nr 5153 Juli-2003

Arealdisponering (forts.)

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense | Vegmidte | Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand ☐ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr I -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☐ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

- ☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
- ☐ Kommunal veg — Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
- ☐ Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☐ - offentlig vannverk
- ☐ Privat vannverk
- ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

- ☐ Offentlig avløpsanlegg
- ☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei — Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann: Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: / Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forpliker seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn | Telefon (dagtid) | Mobiltelefon | Ev organisasjonsnr

Adresse | Postnr | Poststed

E-postadresse — ☐ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato | Underskrift — Gjentas med blokkbokstaver

© NBR nr 5153 Juli-2003

SØRØYSUND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

H.fest, den 22.11.85.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Tomt 275, Felt 13, Rypefjord
Journalnr.: 29/85

Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning

Bygningens art: Boligbygg
19.11.85

Byggherre: Gry Johansen, Rødsildreveien 13, 9610 Rypefjord Gnr. 16, Bnr. 329

Byggemelder: Gry Johansen

Ansvarshavende: A/S ANlegg, postboks 162, 9601 Hammerfest.
A/S Moelven Brug, v/Frank Åser, 2391 Moelv.

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

Kopi: Den Norske stats Husbank, boks 71, 9601 Hammerfest.
Sparebanken Nord, boks 103, 9601 Hammerfest.

Almar Martinsen
Bygningssjef

Odd Edvardsen
ing.

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

S.H.B. 3-47. 20000

Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

Byggesak og oppmåling

Kim Kristian Thomassen Mikalsen
Rødsildreveien 13
9610 RYPEFJORD

Dato: 13.05.2024
Vår ref: 22/8188- 7
Deres ref:
Saksbehandler: Ingunn Larsen
Telefon: 78 40 25 53

Ferdigattest - gbnr. 16/329 - påbygg

Delegasjonsnr.	Behandlet i
60/24	Delegert Plan og Næring

Tiltak: Påbygg
Byggested: Gbnr: 16/329//
Tiltakshaver: Kim Kristian Thomassen Mikalsen
Rødsildreveien 13
9610 RYPEFJORD
Ansvarlig søker: Kim Kristian Thomassen Mikalsen
Rødsildreveien 13
9610 RYPEFJORD

Vi viser til søknad om ferdigattest for påbygg på eksisterende garasje mottatt 30.04.2024.

Tillatelse til tiltaket ble gitt i vedtak datert 09.08.2022.

Vedtak

Kommunen gir herved ferdigattest for påbygg i henhold til tidligere gitt tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Alminnelige bestemmelser

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Er ferdigattesten utstedt på uriktig grunnlag kan den trekkes tilbake av kommunen, og den ansvarshavende blir pålagt og rette de mangler som gjenstår. Dette kan skje inntil 5 år etter utstedelse av ferdigattest.

Klageadgang

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

Med hilsen

Arne Idar Sannvik
konstituert bygningssjef

Ingunn Larsen
byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

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

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

Klagefrist

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

En eventuell klage skal sendes til:

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

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

Klagens innhold og form

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

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket

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

Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket

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

Innsyn i saksdokumentene

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

HAMMERFEST KOMMUNE

Byggesak/oppmåling

Kim Kristian Mikalsen
Rødsildreveien 153
9610 RYPEFJORD

Vår ref.	Deres ref.	Saksbehandler	Direkte innvalg	Dato
2014/1926-7		Arild P. Johansen	78 40 25 58	16.11.2016

16/329 Rødsildreveien 13 - Ferdigattest på garasje

Saksnr: 16/200 Behandlet i: Delegert Plan og Utvikling

Byggested:	Rødsildreveien 13, 9610 RYPEFJORD	Gnr/Bnr:	16/329
Tiltakets art:	Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m² - garasje	Bruksareal:	31,5m²

Vi viser til søknad om ferdigattest for bygging av garasje på Rødsildreveien 13 mottatt 30.6.2016.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang
Vedlagt i eget skriv.

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2014/1926

Med hilsen

Sigmund J. Andersen
bygningssjef

Arild P. Johansen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor nødvendigvis ikke underskrift

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Bank
Hammerfest kommune	Rådhusplassen 1	78 40 20 00	7592.05.00080
Postboks 1224, 9616 Hammerfest		**Telefaks**	**Org.nr**
E-post: postmottak@hammerfest.kommune.no	www.hammerfest.no	78 40 25 17	964 830 533

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

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

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra vedtaksdato. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

En eventuell klage skal sendes til:

Hammerfest kommune, Plan og utvikling
Pb 1224 K
9616 Hammerfest

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

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

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

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR. 275, FELT 13	Beregnet areal	978
Etablert dato	08.03.1985	Historisk oppgitt areal	855
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	16/329
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/329
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	16.06.2016 22.06.2016	2015/2037		16/2 (-122,3), 16/329 (122,4) 16/173, 16/317
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	19.05.2015 15.07.2015	2015/907		 16/2, 16/299, 16/317, 16/329
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	 Var 2016 - 16/329/0/0		16/329
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.03.1985			16/2 (-855), 16/329 (855)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7840682.74	377147.14	0	Ja	978	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAMMERFEST KOMMUNE S964830533	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	Postboks 1224	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Grunneiendom 5603-16/329

Norkart
Utskriftsdato: 04.12.2025 08:05

Adresse

Vegadresse: Rødsildreveien 13

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11679943		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	10.12.1985
2	11679943	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	11.07.2006
3	23929791		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	06.07.2000
4	300459690		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	16.11.2016
5	300459690	1	Påbygg	Ferdigattest (FA)	13.05.2024

1: Bygning 11679943: Enebolig (111), Tatt i bruk 10.12.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	134
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	134
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.03.1985	01.03.1985	
Igangsettingstillatelse	03.06.1985	03.06.1985	
Tatt i bruk	10.12.1985	10.12.1985	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rødsildreveien 13	H0101	16/329	134	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	66	0	66	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0

2: Bygningsendring 11679943-1: Tilbygg, Tatt i bruk 11.07.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	48
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
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	11.07.2005	12.07.2005	
Igangsettingstillatelse	11.08.2005	31.08.2005	
Tatt i bruk	11.07.2006	23.02.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rødsildreveien 13	H0101	16/329	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	22	0	22	0	0	0
H01	1	26	0	26	0	0	0

3: Bygning 23929791: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 06.07.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	17
Vannforsyning		BTA Totalt	17
Avløp		Bebygd areal	17
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	06.07.2000	30.04.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/329	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	17	17

4: Bygning 300459690: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 16.11.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	66,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	49
Vannforsyning		BTA Totalt	49
Avløp		Bebygd areal	49,5
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	22.09.2014	26.09.2014	
Ferdigattest	16.11.2016	15.12.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/329	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	35	35	0	49	49
H01	0	0	31,5	31,5	0	0	0

5: Bygningsendring 300459690-1: Påbygg, Ferdigattest 13.05.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	49
Vannforsyning		BTA Totalt	49
Avløp		Bebygd areal	18
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.08.2022	12.08.2022	22/8188
Ferdigattest	13.05.2024	15.05.2024	22/8188

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	16/329	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	35	35	0	49	49

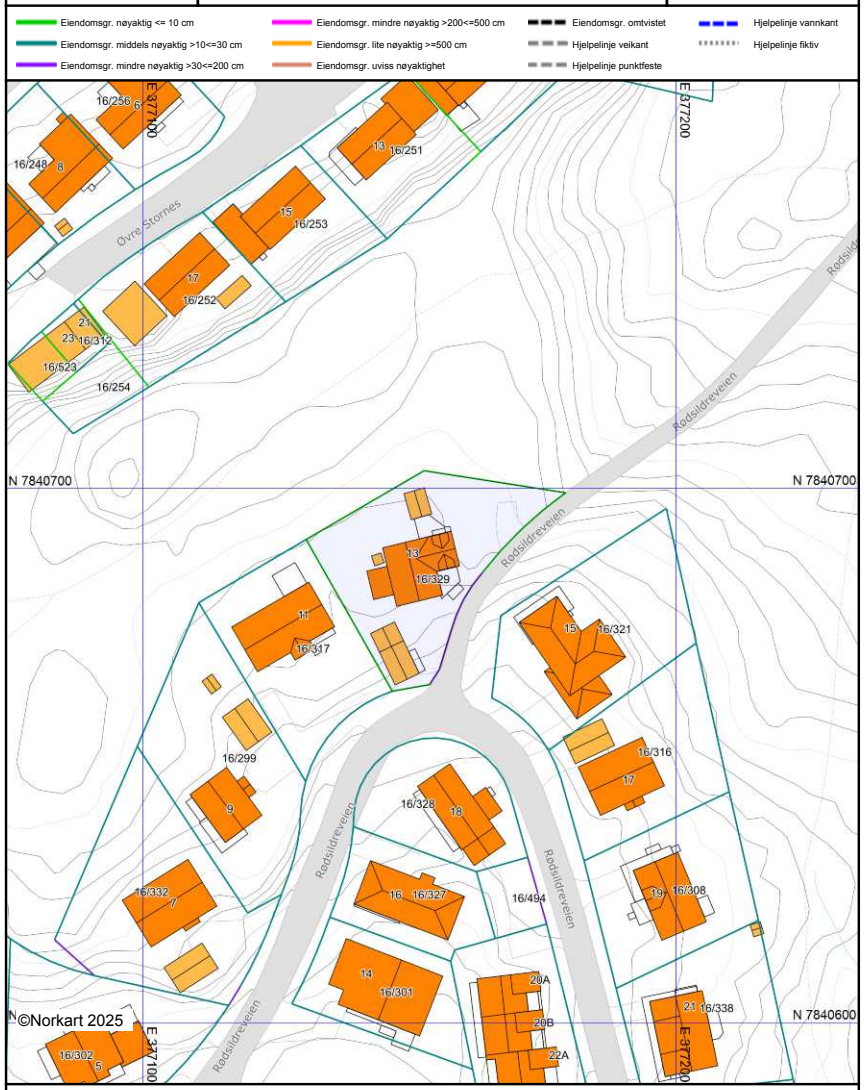
Grunnkart

Hammerfest kommune

Eiendom: 16/329
Adresse: Rødsildreveien 13
Dato: 04.12.2025
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: 04.12.2025

Oversiktskart for eiendom 5603 - 16/329//



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.

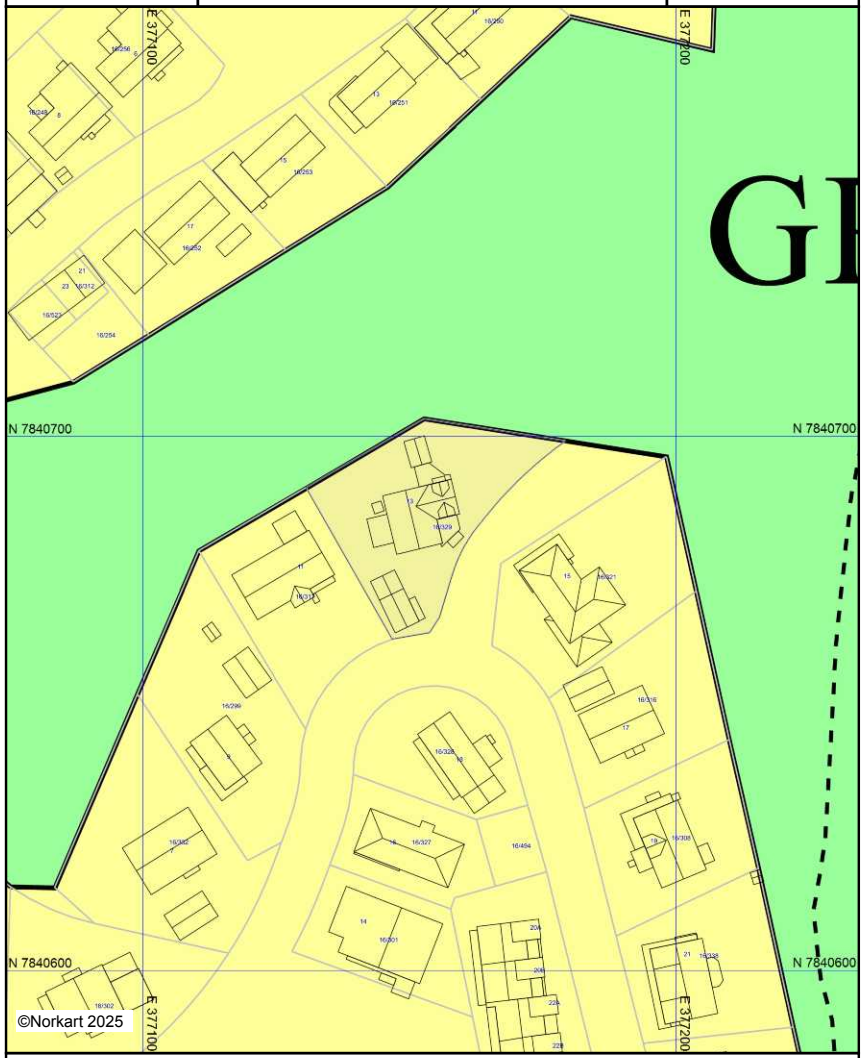
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/329
Adresse: Rødsildreveien 13
Utskriftsdato: 04.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Gjennomføringgrense
Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Abc Påskrift områdenavn

Returneres til

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Underfestenr
2004	Hammerfest	16	329		

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

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

2. Bortfestes av

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

3. Til

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

4. Festeavgift pr år

Kr 1.112,00

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften 3)

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

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

7. Supplerende tekst 4)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester.

Tomteverdien er anslått til kr. 150.000,- og er inkludert i kjøpesummen.

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

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

Nr 445 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11.1997

8. Rettigheter og vilkår

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

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

9. Underskrifter

Sted: Hammerfest	Dato: 25.05.2004
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Hammerfest kommune Jan Tor Pedersen Sektorleder
Sted: Hammerfest	Dato: 25.05.2004
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Jon Are Nilsen

Nr 44E Sem & Stenersen Forlag AS Oslo 11.1997 Side 2 av 2

RØDSILDREVEIEN 13

Nabolaget Rypefjord sør/Breidablikk - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Stornes Rypefjord Linje 30, 33, 100, 130, 140	**5 min** 0.5 km
Hammerfest lufthavn	**11 min**
Alta lufthavn	**1 t 47 min**

SKOLER

Fjordtun skole (1-10 kl.) 245 elever, 20 klasser	**12 min** 0.9 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**10 min** 6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

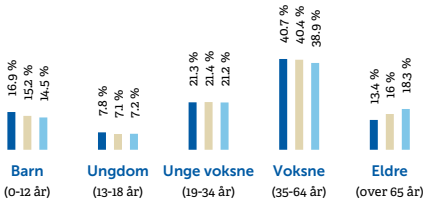
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

NABOSKAPET

Høflige 62/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Rypefjord barnehage (1-5 år) 37 barn	**12 min** 0.9 km
Fjordadalen Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	**15 min** 1.2 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	**8 min** 4.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rypefjord Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**2 min** 0.9 km
Rema 1000 Storsvingen	**4 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

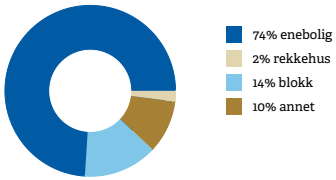
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Breidablikk stadion, krøllgress Aktivitetshall, fotball	12 min 0.9 km
Breilia skole Aktivitetshall	8 min 4.4 km
Gym1 Hammerfest	7 min
Feel24 Hammerfest	8 min

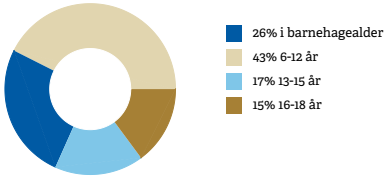
BOLIGMASSE



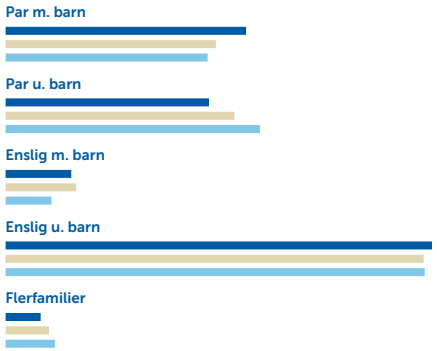
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	7 min
Apotek 1 Hammerfest	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



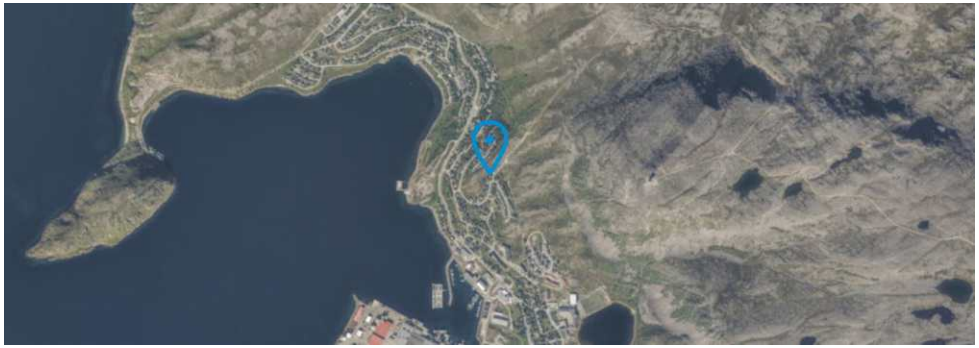
FAMILIESAMMENSETNING

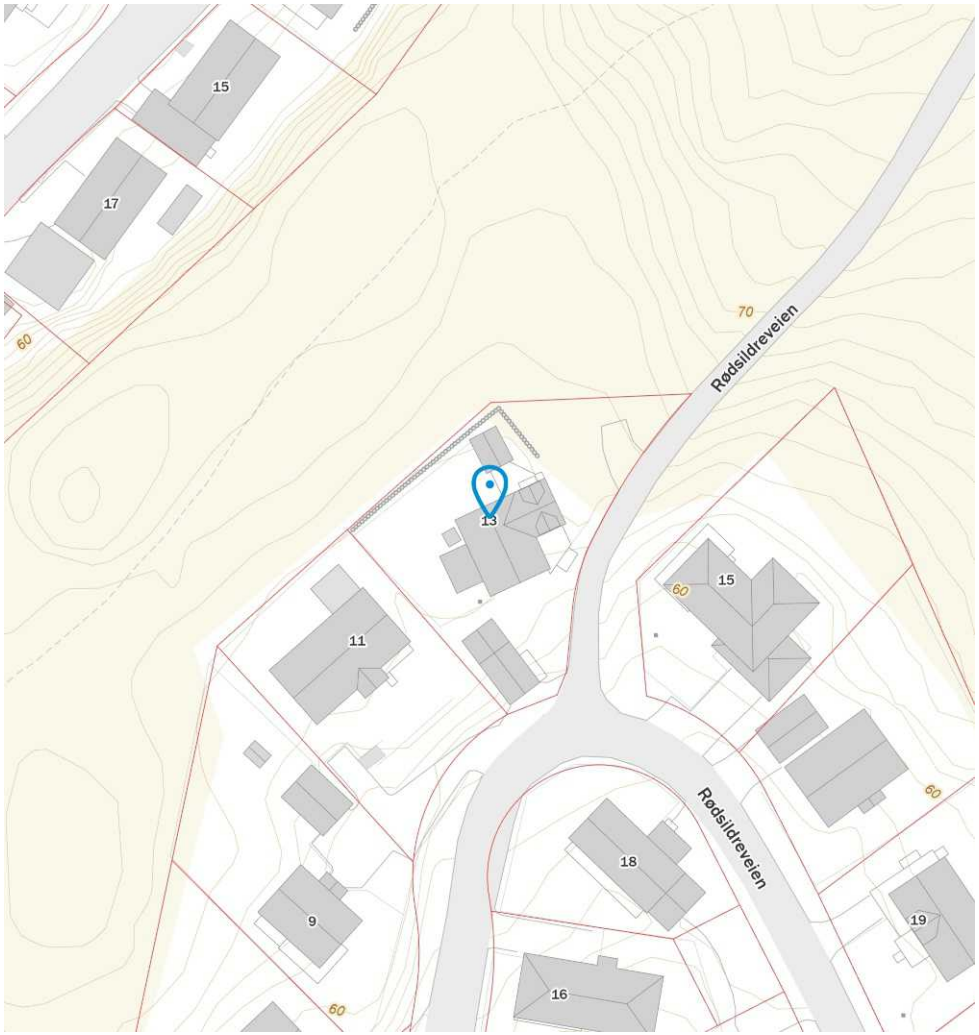


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

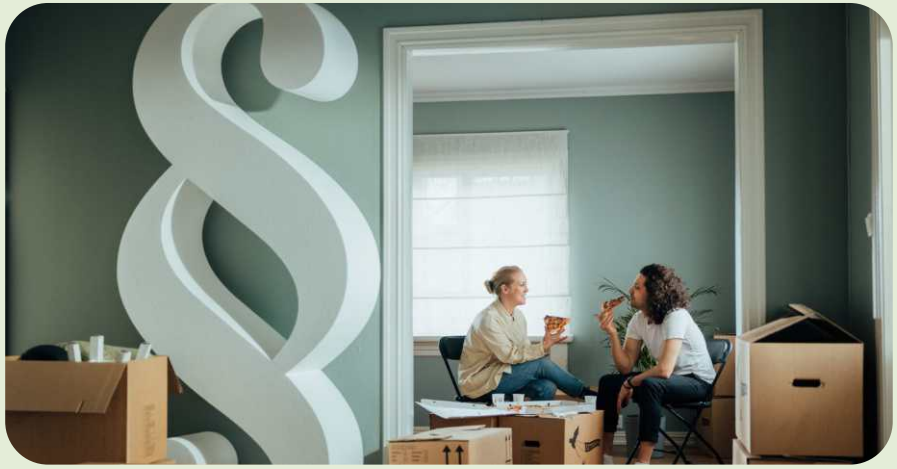
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4250202 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Rødsildreveien 13, 9610 Rypefjord.
Gnr. 16, Bnr. 329, 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: 4250202
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.01.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no