PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

RØRVIKBAKKEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Festekontrakt

Målebrev

Matrikkelrapport

Eiendomskart

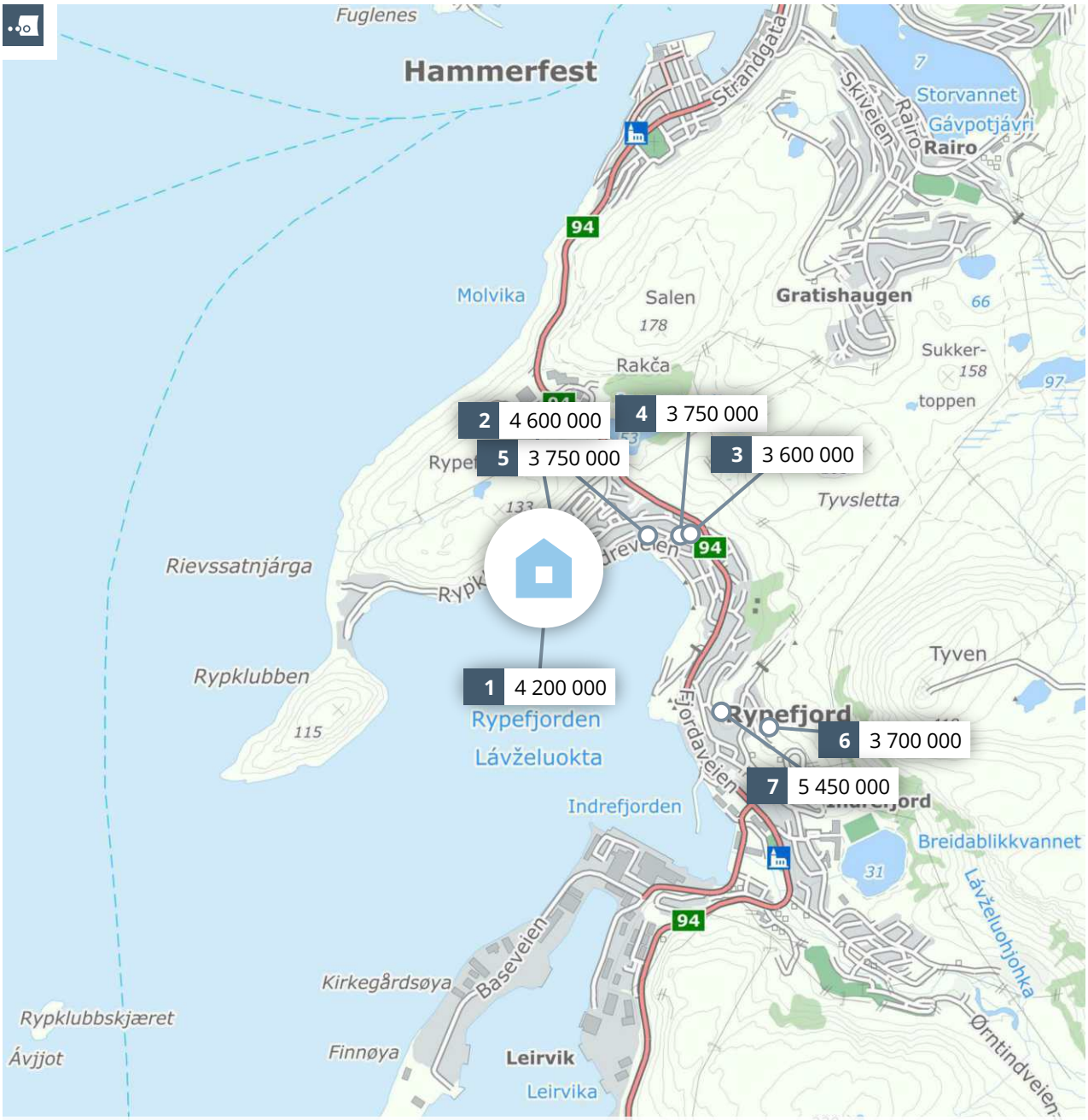
Planopplysninger

Energikarakter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

RØRVIKBAKKEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 30.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristine Knudsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rørvikbakken 7, 9610 RYPEFJORD

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1979

GNR 17 BNR 108 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS Rypefjord 1

Verdivurdert til

3 750 000

-	3 750 000	26 408
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	28 m²	- m²	31 m²	- m²	- m²
Tomt					596 m²	
Byggeår					1979	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rørvikbakken 8										
	127 m²	1980	705 m²	3 sov		26.09.2024	3 800 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**33 071**
2	Rørvikbakken 12										
	173 m²	1980	579 m²	5 sov		19.02.2025	4 550 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**26 590**
3	Mellomveien 10										
	122 m²	1968	385 m²	2 sov		18.03.2026	3 550 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**29 508**
4	Veita 7										
	139 m²	1961	540 m²	4 sov		04.10.2024	3 850 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**26 978**
5	Nedreveien 17										
	139 m²	1964	520 m²	4 sov		21.04.2022	3 750 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**26 978**
6	Rødsildreveien 29										
	163 m²	1985	617 m²	3 sov		19.09.2025	3 500 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**22 699**
7	Rødsildreveien 1										
	164 m²	1983	1 254 m²	4 sov		11.03.2026	4 250 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**33 232**

Innholdsrik enebolig med frittstående garasje, beliggende i et rolig og barnevennlig nabolag. Boligens planløsning er fordelt på 2 plan og har bl.a. 3 soverom, en romslig stuedel med kjøkken adskilt, et tidløst bad, separat toalettrom og vaskerom, godt med bodplass, walk-in-garderobe, terrasse og veranda.

Estimert prisintervall i dagens marked er kr. 3 650 000,- til kr. 3 850 000,-.

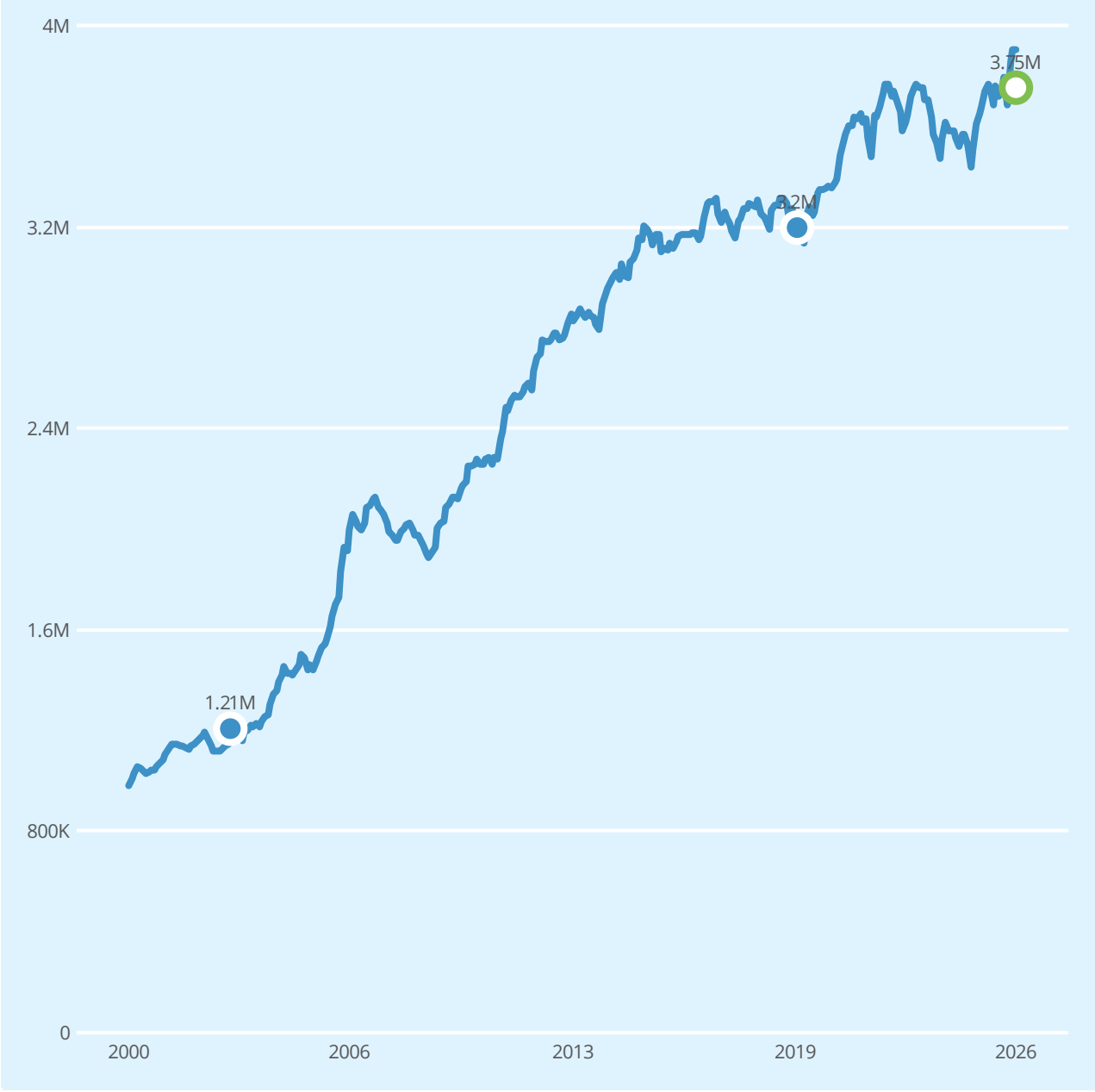
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.10.2019	28.10.2019	06.12.2019	3 050 000	3 200 000	0	3 200 000	
28.01.2003	19.02.2003	03.04.2003	1 320 000	1 210 000	-	1 210 000	
21.12.2000		21.12.2000	-	500 000	-	500 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 9610 RYPEFJORD nå

1
eneboliger til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 790 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Eneboliger solgt i 9610 RYPEFJORD siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

4.2M
4.0M
3 909 000 Salgspris i snitt
3 623 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.2M
3.0M

Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 6.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

26 408 Rørvikbakken 7 Totalpris 3 750 000
26 021 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

23 643 HAMMERFEST kommune i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hammerfest

Oppdragsnr.
124260017

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne-Berit Lemika	Jørn Lemika

Gateadresse
Rørvikbakken 7

Poststed	Postnr
RYPEFJORD	9610

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124260017

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pål Knudsen støpte gulv og la belegg på vaskerom, mens Arctic rør gjorde alt rørarbeid

Arbeid utført av: Arctic rør og Pål Knudsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk på gulv på vaskerommet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er sprekk i muren under verandaen. Gulvet på boden og walk inn er ujevnt. Gulvet i stua er høyere der støttebjelken går gjennom huset.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Er skiftet innmat i sikringsskap, og i alle rom som vi har pusset opp har vi hatt elektriker til å gjøre alt det elektriske arbeidet.

Arbeid utført av: Gagama elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter skifting av innmat i sikringsskap

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er ikke ladeboks, men det er lagt klar strømkurs for el bil lader i garasje.

Document reference: 124260017

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	La nytt tak i 2020
Arbeid utført av	Bygg og design +

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rypefjord marina

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124260017

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 124260017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Berit Lemika	2724c8d11b321978f96b8f c338f18f3f241a9d59	11.03.2026 16:04:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Lemika	8c44dfbe7aba4f26196af2 9ab88206c033680c95	11.03.2026 16:31:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 124260017

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Rørvikbakken 7 , 9610 RYPEFJORD
HAMMERFEST kommune
gnr. 17, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 19.03.2026 **Rapportdato:** 22.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1432 **Eiendomsverdi ref nr:** XP8775

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

Byggtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget etter vanlig byggeskikk og standard for oppføringstidspunktet. Når det gjelder varmeisolering, vindsperresjikt og ventilasjon, vil disse egenskapene være svakere enn i bygg som oppfyller dagens krav. Huset fremstår som godt vedlikeholdt. Normal slitasje og aldring regnes som en naturlig tilstand og er derfor ikke beskrevet. Det er imidlertid registrert enkelte behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold. For mer informasjon henvises det til beskrivelser og vurderinger av de ulike bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takavrenning mot utvendige renner og nedløp i plastbelagt stål.
Takstige i metall montert på yttertak.
Ny pipebeslag samt takstige.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldloft over underliggende innredet areal
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Varierende alder på vinduer
Bygningen har malt formpresset hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue samt mark terrasse på bakkeplan bygd opp av trykkimpregnert bjelker og dekke samt malt rekkeverk med stående rekkverkspiler
Pvc rekkverk ved inngangsparti
Frittliggende kald garasje

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat,belegg, click vinyl samt teppefliser.
Veggene har trepanel,malte plater og Strie.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag samt støpe plate på mark i underetasjen
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt men det ble målt etter fukt i eksisterende åpning og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.
Boligen har malt tretrapp.
De innvendige dørene er formpressede fabrikk malte dørblad med malte karmer
De fleste dinnvendig dører fra perioden 2020 2024

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura Artic rør samt Pål knudsen.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Belegg på,gulv fra 2020
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekks vifte over benkeskap
Det er ingen ventilering utover kjøkken vifte
Hulltaking er ikke foretatt med det ble målt etter fukt i våtsone i eksistere hull og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon fremlagt,
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv med lokalt fall til sluk
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt med det ble målt etter fukt i våtsone i eksistere hul og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN Gå til side

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

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv samt malte vegg og takplater.
Frittstående toalett samt servantskap

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Deler av boligens drenssystem er fra byggeåret, men dreneringen er utbedret langs to vegger ifølge tidligere salgsoppgave.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtning/hagegjedemurer er av betongstein.
Boligen liggere i skrående terreng
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav

Beskrivelse av eiendommen

på byggetidspunktet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 13.03.1979
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Hammerfest kommunes arkiv.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

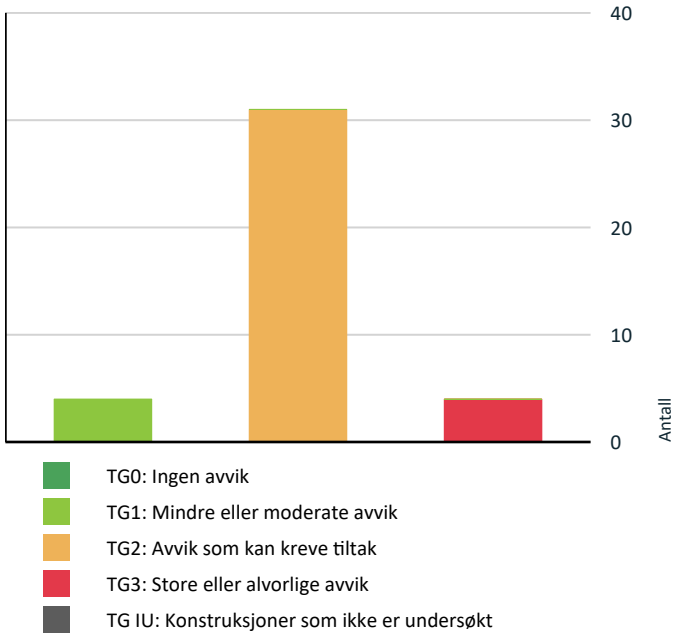
Garasje

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

Tegninger fra 1981 virker å stemme med dagens bygg uten om en ekstra dør i front. Fassaden
Garasjen er plassert litt over tomtegrensen til nabo men dette er tinglyst

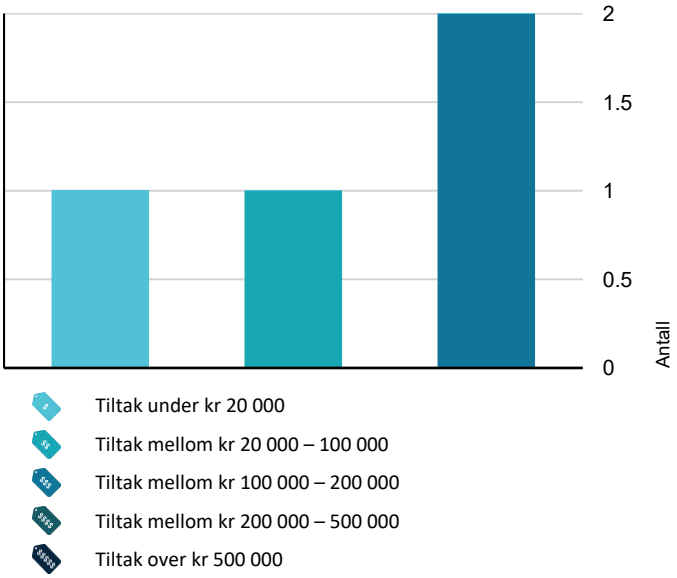
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.
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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tegn fra innvendig fuktmålinger viser at drensen er svekkes spesielt langs vegg med eldre drens

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist skader på innredning.
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er avvik:

Mindre fuktsvellinger på innredning
Løst belegg samt åpninger rundt eldre rørføringer

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Det er ingen ventilering utover kjøkken vifte.
Kjøkken vifte bør byttes med mekansik vifte

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er ukjent om undertaket er byttet, byggingsdel bør holdes under observasjon

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Ikke fagmessig montering av panel, ujevnheter samt manglende skråkapping i nedkant

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Avstanden mellom taksperrene er større enn dagens krav. Bygningsdelen bør holdes under observasjon, og dokumentasjon bør innhentes. Forsterkning kan ikke utelukkes. Svakt forhøyede fuktverdier ble målt i et begrenset område. En del sand ble registrert over isolasjonen, og nærmere undersøkelser av hvor dette kommer fra bør utføres.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelt eldre vinduer som har kort gjennlevende funksjonstid igjen

Utvendig > Dører Gå til side

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

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konstruksjonene har skjevheter.

Mindre skader på pvc rekkverk.
Tegn til mindre råte i rekkverk
Rustskader på beslag

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Bygget er ikke tilstandsvurdert, garasjen er kun målt opp og det er en enkelt vurdering av byggemetode

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Mindre skader i gulv.
Boder med eldre belegg samt løs berongpuss under belegg.
ujevne overflater.
Stedvis manglende listverk
Blemmer/ buler under belegg

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Avvik i stue måles til rundt 18 mm i ett og samme rom. Avvik i gang i første etasje måles til nærmere 25 mm i samme rom. Det er stedvis knirk i gulvet.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger bør tettes for å forhindre skader

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Løse trykkførende vannledninger
Det er registrert løse vannledninger bak utforet vegg i kjelleren, og det er ukjent om det finnes skrukoblinger i veggen.

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 avvik:

Da tidens krav til ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luft utskifting. Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje. Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og
slitasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

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

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Lang strekk på avtrekkslange samt nedbøyninger

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:
Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke brukt våtromsmaling på vegger. Åpning i vegg rundt rørføringer

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Små skjevheter og ufagmessig montering av innredning

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Plast i vegg mellom vaskerom og bad

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Åpninger rundt rørføringer i vegg bak dusjkabinett

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er avvik:

Plast i vegg mellom bad og vaskerom

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Perioden 2022- 25 Utbedret store deler av hagegjerdet samt etablert ny rampe og rekkverk ved inngangsparti
2024	Modernisering	Murermester as har støpe nytt garasjegulv. Det er anlagt varmekabler ved portåpning. Gagama as
2021	Modernisering	Oppgradert trapperom. Murermesteren/ egeninnsats.
2020	Modernisering	Nytt taktekking inkl beslag,takrenner og takstig. Dette inkl også garasjesalg.
2020	Modernisering	Etablert ny luft til luft varmepumpe.
2020	Modernisering	Nytt vaskerom.
2020	Modernisering	Modernisert sikringskap. Ny automatsikringe.
2020	Modernisering	Ny varmtvannstank i følge eier.
2020	Modernisering	De innvendig dører er byttet i perioden 2020-2024. Egeninnsats.
2020	Modernisering	De fleste lyspunkt er byttet til Philips hue. (Smart belysning)
2007	Modernisering	Renovering av kjøkken i følge tidligere salgsoppgave
2007	Modernisering	De fleste vinduer er byttet i perioden 2006- 2016
2006	Modernisering	Badet ble høsten 2006 totalrenovert. Rommet ble strippet helt inn til mur og bygd nytt. Det ble lagt nytt gulv, varmekabler, veggplater og takplater. Alt det elektriske på badet ble byttet (varmekabler, spotter, stikkontakter etc.). Opplysninger fra tidligere salgsoppgave
2006	Modernisering	I følge tidligere salgsoppgave ble drens utbedret langs to vegger

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Det er ukjent om undertaket er byttet, byggingsdel bør holdes under observasjon

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det fremskaffes dokumentasjon på at undertaket er skiftes ut.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takavrenning mot utvendige renner og nedløp i plastbelagt stål. Takstige i metall montert på yttertak.
Ny pipebeslag samt takstige.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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

Ikke fagmessig montering av panel, ujevnheter samt manglende skråkapping i nedkant

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

Tilstandsrapport



Rust og over flate avvik på brystning beslag



Manglende skråkapp av endebord



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Ujevnheter i kuttender

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldloft over underliggende innredet areal

Vurdering av avvik:

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

Avstanden mellom taksperrene er større enn dagens krav. Bygningsdelen bør holdes under observasjon, og dokumentasjon bør innhentes. Forsterkning kan ikke utelukkes. Svakt forhøyede fuktverdier ble målt i et begrenset område. En del sand ble registrert over isolasjonen, og nærmere undersøkelser av hvor dette kommer fra bør utføres.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Avstand mellom taksperrer er større en dagens krav. Byggingsdel bør holdes under observasjon og dokumnetasjon bør fremskaffes, forsterking kan ikke utelukkes



Svak forhøyede fuktverider ble målt i ett begrenset område



En del sand ble registert over isolasjon og nærmere undersøkelser i forhold hvor dette kommer fra må utføres



Stedvis begrenset lufting

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Varierende alder på vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelt eldre vinduer som har kort gjennlevende funksjonstid igjen

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport



Værslitte karmer og omrammingsbord ned mot beslaget



Mindre skader i enkelt vinduskarmer



Antydning til innvendig kondensering på enkelte glass



Enkelt eldre vinduer som har kort gjennlevende funksjonstid igjen

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt formpresset hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.



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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue samt mark terrasse på bakkeplan bygd opp av trykkimpregnert bjelker og dekke samt malt rekkeverk med stående rekkverkspiler
Pvc rekkverk ved inngangsparti

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

• Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Mindre skader på pvc rekkverk.
Tegn til mindre råte i rekkverk
Rustskader på beslag

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

Forbedringer i henhold til anmerkningene må forventes.


Tegn til mindre råte i rekkverk


Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord.


Rustskader på beslag


Konstruksjonene har skjevheter.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Frittliggende kald garasje

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygget er ikke tilstandsvurdert, garasjen er kun målt opp og det er en enkelt vurdering av byggemetode

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvik må påregnes og ytterliger undersøkelser anbefalles med fagkyndig

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat,belegg, click vinyl samt teppefliser.
Veggene har trepanel,malte plater og Strie.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mindre skader i gulv.
Boder med eldre belegg samt løs berongpuss under belegg.
ujevne overflater.
Stedvis manglende listverk
Blemmer/ buler under belegg

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

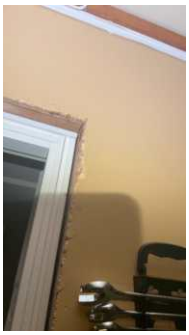
Overflater med slitasje og mindre skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og økte vedlikeholdskostnader oppstå over tid.



Stedvis skader i belegg



Boder med eldre belegg samt løs berongpuss under belegg.
ujevne overflater.



Stedvis manglende listverk



Blemmer/ buler under belegg

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag samt støpe plate på mark i underetasjen

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

Avvik i stue måles til rundt 18 mm i ett og samme rom. Avvik i gang i første etasje måles til nærmere 25 mm i samme rom. Det er stedvis knirk i gulvet.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

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.



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

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt men det ble målt etter fukt i eksisterende åpning og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier ble målt i vegg



Det registeres plast i vegger under terreng



Mindre råteskader i veggplater i ett begrenset område.



Høye fukt verdier måles i platelag

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger bør tettes for å forhindre skader

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at monteres håndløper langs vegg
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger bør tettes for å forhindre skader

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene er formpressede fabrikk malte dørblad med malte karmer
De fleste dinnvendig dører fra perioden 2020 2024

Vurdering av avvik:

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

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

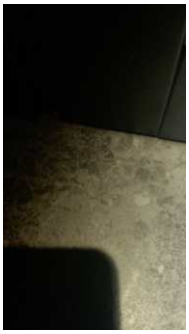
Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



Ikke fagmessig montering av enkelt dører



Enkelte dører tar i karmen.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura Artic rør samt Pål knudsen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke brukt våtromsmaling på vegger. Åpning i vegg rundt rørføringer

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Åpning i vegg under benkeskap bør tettes forsvarlig

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Belegg på,gulv fra 2020

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Andre tiltak:

Åpning i vegg rundt rørføring må tettes forsvarlig

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekks vifte over benkeskap

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Små skjevheter og ufagmessig montering av innredning

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer av foringer på innredning må utføres for at TG1 skal oppnås.



Skjevheter i innredningen og ufagmessig montering.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering utover kjøkken vifte

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Det er ingen ventilering utover kjøkken vifte. Kjøkken vifte bør byttes med mekansik vifte

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Andre tiltak:

Tilluft bør etableres via dør terskel

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



kjøkken vifte bør byttes ut med mekansik vifte



Avtrekkslange bør kuttes ned slik at det blir korte strekk

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt med det ble målt etter fukt i våtsone i eksistere hull og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Plast i vegg mellom vaskerom og bad

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å fjerne plast mot våtrommet ved eventuelle ombygginger, da dette kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.
Konsekvensen av å beholde plasten er at det kan oppstå kondens og fuktskader, noe som kan redusere levetiden til bygningsdelene og medføre kostbare utbedringer.



Det måles ikke forhøyede fuktverdier i vegg men det er benyttet plast i konstruksjon



Det måles ikke forhøyede fuktverdier i vegg men det er benyttet plast i konstruksjon

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpninger rundt rørføringer i vegg bak dusjkabinett

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpninger i vegg bør tettes forsvarlig.



Åpninger rundt rørføringer

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

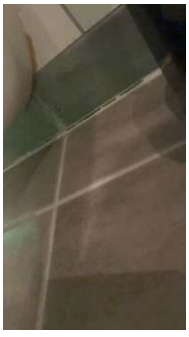
Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv med lokalt fall til sluk

Årstall: 2006

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

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Sprekk i fuge

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

• 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.



Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt med det ble målt etter fukt i våtsone i eksistere hul og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Plast i vegg mellom bad og vaskerom

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å fjerne plast mot våtrommet ved eventuelle ombygginger, da dette kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen.
Konsekvensen av å beholde plasten er at det kan oppstå kondens og fuktskader, noe som kan redusere levetiden til bygningsdelene og medføre kostbare utbedringer.



Det måles ikke fukt i vegg med det avdekkes plast i vegg mellom våtrom

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Løs folie.



Løs folie

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Lang strekk på avtrekkslange samt nedbøyninger

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avtrekksslangen til viften bør kuttes ned for å få god effekt fra viften, og nedbøyinger bør unngås.



Viften funger

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv samt malte vegg og takplater.
Frittstående toalett samt servantskap

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

• Det er avvik:

Mindre fuktsvellinger på innredning
Løst belegg samt åpninger rundt eldre rørføringer

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mindre fuktsvellinger på innredning



Løst belegg samt åpninger rundt eldre rørføringer

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

• Det er irr på rør.

Løse trykkførende vannledninger
Det er registrert løse vannledninger bak utforet vegg i kjelleren, og det er ukjent om det finnes skrukoblinger i veggen.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

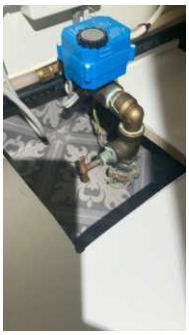
Løse vannrør bør festes skikkelig.



Skjult kobberrør i vegg



Løse vann rør



Eldre stoppekran med irr

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Da tidens krav til ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luft utskifting. Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje. Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utskifting stedvis av enkelte ventiler

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979 Deler av det elektriske anlegget er oppgradert gradvis. sist oppgradering i 2024

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Dokumentasjon fra perioden 2019 til dags dato finnes i boligmappen, men dokumentasjon fra tidligere eier mangler.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det ikke finnes dokumentasjon fra tidligere eier på anlegget, bør det vurderes å utføre en elkontroll. Noen deler av anlegget er eldre og har ujordede kontakter. Det er også et løst deksel registrert over ett punkt.

Generell kommentar

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



Åpning rundt en ledning i skap



Manglende dekksel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Deler av boligens drenssystem er fra byggeåret, men dreneringen er utbedret langs to vegger ifølge tidligere salgsoppgave.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tegn fra innvendig fuktmålinger viser at drensen er svekkes spesielt langs vegg med eldre drens

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Høye fuktverdier måles



Mindre råteskader langs vegg med eldre drens

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

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

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.



Sprekker/overflate avflassing samt manglende overflatebehandling av grunnmuren registreres

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtning/hagegjedemurer er av betongstein.

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

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



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

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen liggere i skrående terreng

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.



Terreng rundt grunnmur bør justeres slik at det blir fall bort fra huset

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1979. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1979. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

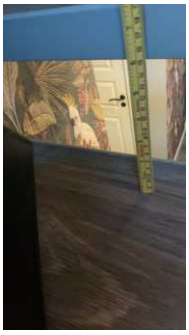
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Utvendig rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.



Åpinger mellom trinn for stor



Manglend håndlist

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lager og biloppstillingsplass.

Byggeår
1981

Kommentar
I følge tegninger

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført med grunnmur i plasstøpt betong. Yttervegger over mur i 98mm uisolert bindingsverkskonstruksjon samt utvendig stående kledning. Yttertak saltaksform plassbygd trekonstruksjon. Yttertak tekket med stålplatetekking samt takrenner og nedløp i stål. I front 1 stk garasjeporter med el.portåpner. Ytterdør furu karmer samt uisolert dørblad. Vinduer med furu karmer og isolerglass. Elektrisk anlegg med åpent fordelingsnett i garasje.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

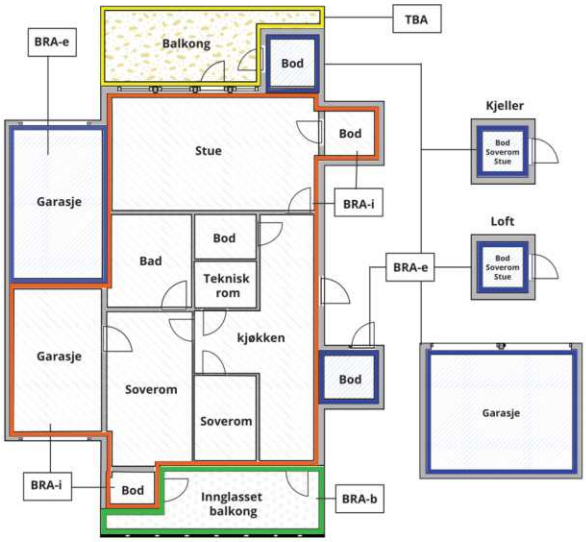
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	75			75	17
Kjeller	67			67	14
SUM	**142**				**31**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Gang, toalettrom, soverom, stue, kjøkken, trapperom		
Kjeller	Vaskerom, trappegang, bad, bod, bod 2, soverom, soverom 2, walk-in closet		

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, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 13.03.1979
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Hammerfest kommunes arkiv.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger fra 1981 virker å stemme med dagens bygg uten om en ekstra dør i front. Fassaden
Garasjen er plassert litt over tomtegrensen til nabo men dette er tinglyst

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Murmesteren as har støpt ny gulv i garasjen

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Anne-Berit Lemika	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	17	108		0	595.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rørvikbakken 7

Hjemmelshaver
Lemika Anne-Berit, Lemika Jørn, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint i landskapet - i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Rypefjord, ca. 2,5 km fra Hammerfest sentrum. Området har nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikk, samt kort vei til flotte friluftsområder som kan benyttes gjennom hele året.

Ved skolen ligger Breidablikk fotballstadion med kunstgressmatte, og Breidablikkhallen som byr på en rekke innendørsaktiviteter, deriblant svømming. Her er også skiløyper og en populær akebakke. Landskapet rundt Rypefjord har slake stigninger og et oversiktlig terreng der en rekke stier, veier og scooterløyper gir deg gode turmuligheter både sommer og vinter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Boligen har en inngjerdet feste tomt på 596 m² opparbeidet med plen og busker og trær vekster

Tinglyste/andre forhold

Rettigheter på andre eiendommer:

Rettigheter på 5603-17/107

Servitutter:
07.04.2003
ERKLÆRING/AVTALE
Gjelder feste
RETTIGHETSHAVER: KNR:5603 GNR:17 BNR:108
Bestemmelse om garasje/parkering

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	19.03.2026	Tegninger med mer	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave	21.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

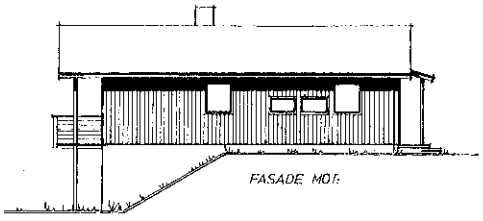
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

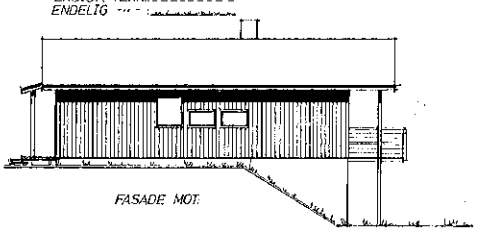
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XP8775

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

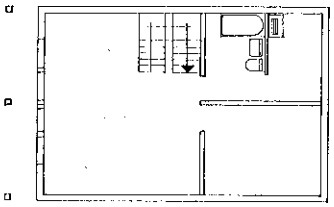


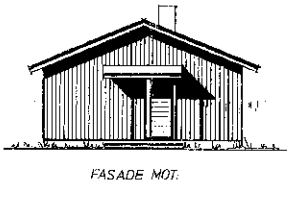
EKSIST. TERR.: _____
ENDELIG ---- : _____

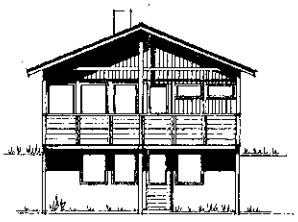


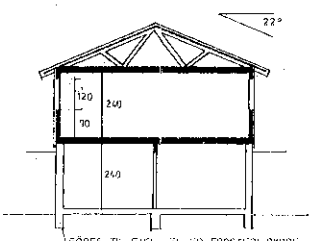
AKTUELL VARIANT



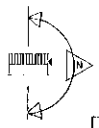








FØRES TIL FJELL ELLER FROSTFRI DYBDE
SE GRUNNMURSTEGNING

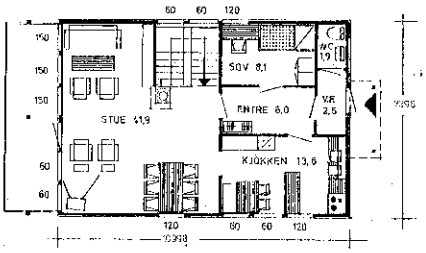


ORIENTERING

Arkiv nr. 5031
Godkjent av
Sarpsborg bygningsråd
I møte den
18/5
med forbehold.
Sarpsborg den 19/5-76
Bygningssjef

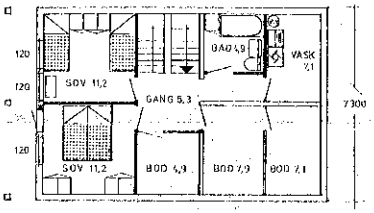
DPPR. 5-7-76 KEC.

NORMALVARIANT



MÅL UTV. STAV (168 MM)

9900



BOLIGTYPE: 4 - roms enebolig for skrått tørven, med inngang i plan, gavl. Egner seg spesielt for smale, dype tomter. 5 sengeplasser.

STØRRELSE: Bruttoareal 146 M². Leiseareal: 98 M²

UTEPLASS: Balkong langs hele fronten, med utgang fra stue.

Planvarianter tegnes inn på aktuell variant. Karmmål vindu: lo§o mm. Hvis piktrer tegning. Karmmål dører 9oo x 2o9o mm; innvendige dører terskelfri.

SERIE 2 PREBO 22.+

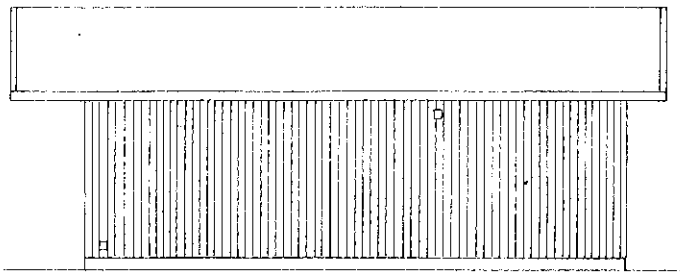
HUSBANKENS REG.NR. 162-76

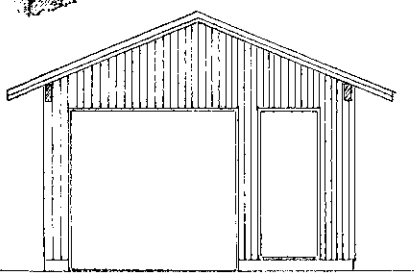
BYGGHERRE	KUNDE NR.	TEGNING	SIGN.	DATO
BYGGESTED		REGN. Kane-oo	TEGN. NR.	
PREBO-GRUPPEN AS TLF. 052 61 700 - 1901 HALDEN		VAL 1:100		
		DATO Juni 76.		

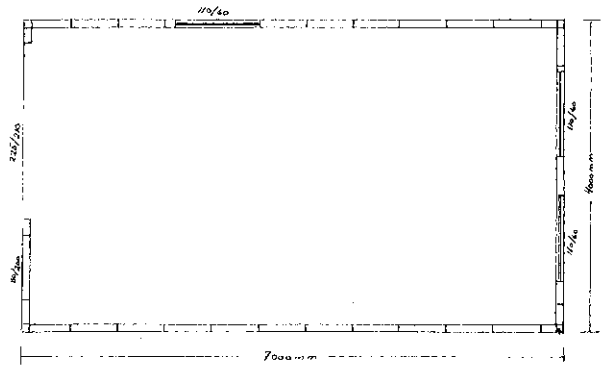
Tegningen och rätten helt eller delvis kopiera eller benyttes ved utforelse av arbeider som PREBO ikke medvirker i.

100 Prolell i størrelsesorden 1:1 er denne malen 100 mm.
Canon Scanning A-S

Ark. nr. 5031.448







Arkiv nr. 5031

Godkjent av
Sørøysund bygningsråd
i møte den

uten/med forbehold.

Hammerfest den 6/4-81

Bygningssjef

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk

Erstatning for: | Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

Tom Håkvik Rørlikk.

C 50 100 Plottet størrelsesorden 1:1 er denne linja en 100 mm
Dansk Scanning A/S

Festekontrakt

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
2004	Hammerfest	17	108		

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]	Margaret Olsen	1/1

4. Festeavgift pr. år

Kr. 644,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
80	21.12.2000

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/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester.

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.

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-95

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Innløsningsrett (sett X)

☒ Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

☐ Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

Overdragelse og pantsettelse

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.

Vilkår til fordel for panthavere

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkostninger

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:

Festeren

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

Tvister etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses

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

9. Underskrifter

Sted, dato: Hammerfest den 21.12.2000

Bortfesters underskrift

HAMMERFEST KOMMUNE TEKNISK ETAT

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hammerfest kommune
v/Jan Tor Pedersen

Sted, dato: Hammerfest den 21.12.2000

Festers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Margaret Olsen

17-108

29

Tomt nr. 224, matr.nr. 2059.

Nr.

Prt.koll nr. side

MÅLEBREV

Nr. 2254 Enerett Sem & Stenersen f. Oslo 7-66.

MÅLEBREV

År 19 79 den 8. februar ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Tomt nr. 224 i Ytre Rypefjord, utmålt av eiendommen matr.nr. 1589 i Sørøysund kommune.

Forretningen er rekvirert av Sørøysund kommune v/ordføreren, som er heimelshaver/~~med fullmakt fra heimelshaveren~~.*

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:
Ingeniør Svein-Harald Eliassen.

Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Grensebeskrivelse:

Mot nord	: 1 - 2 =	17,36 m (bue)
" øst	: 2 - 3 =	27,57 "
" sør	: 3 - 4 =	25,08 "
" nordvest	: 4 - 1 =	30,00 "

Arealet utgjør 596,0 m^2.

Skylddeling

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

Grensene er som beskrevet ovenfor. Parsellen skal anvendes til:

Skylden for den fraskilte del er bestemt til:

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

Forretningen sluttet den 8.2 19 79

Almar Martinsen
oppmålingssjef

Svein-Harald Eliassen
kartvitne

*Stryk det som ikke passer

MÅLEBREV – KART

M.nr. .....

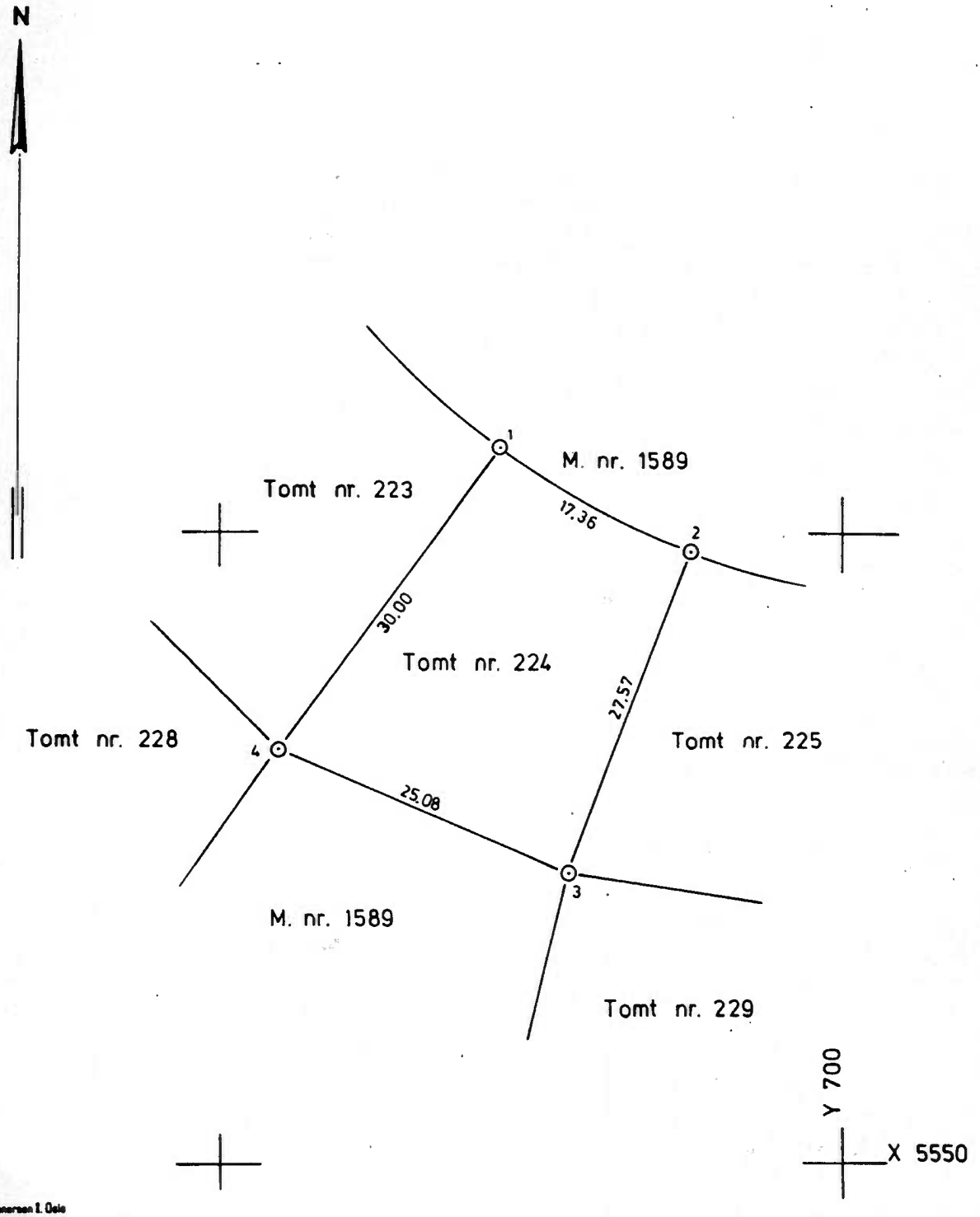
Kartpl. B. 55 - 7

Parsell ..... av matr.nr. 1589 i Sørøysund gnr. ..... bnr. .....

Bruksnavn tomt nr. 224 i Ytre Rypefjord gnr. ..... bnr. .....

Areal 596,0 m^2 Mål 1:500

PKT.NR.	Y	X	AVSTAND	RADIE
1	672,51	5606,81086		
2	687,74	5598,60 087	17,36	65,00
3	678,00	5572,81 091	27,57	
4	654,88	5582,54088	25,08	
1	672,51	5606,81	30,00	



M.nr.

MÅLEBREV - KART

Bruksnavn:		gnr.	bnr.
Parsell	av	gnr.	bnr.
Areal		Målestokk	1:

Påtegninger:

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	M2059 TOMT NR. 224	Beregnet areal	595.7
Etablert dato	27.02.1979	Historisk oppgitt areal	596
Oppdatert dato	17.01.2026	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	17/108
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	17/108
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	11.07.2012 03.10.2012			17/55 (-14075,8), 17/174 (14075,8) 17/5, 17/56, 17/65, 17/71, 17/78, 17/83, 17/89, 17/95, 17/97, 17/106, 17/108, 17/114, 17/117, 17/120, 17/130, 17/167, 17/168
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2016 - 17/108/0/0		17/108
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.02.1979			17/55 (-596), 17/108 (596)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7841335.77	376434.29	0	Ja	595.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LEMIKA ANNE-BERIT	Fester (F) 1/2	RØRVIKBAKKEN 7 9610 RYPEFJORD	Bosatt (B)
LEMIKA JØRN	Fester (F) 1/2	RØRVIKBAKKEN 7 9610 RYPEFJORD	Bosatt (B)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Rørvikbakken 7

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9610 RYPEFJORD	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	502 Rypefjord 1	Tettsted	8571 Rypefjord
Valgkrets	12 Rypefjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192418429		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	192418437		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192418429: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	147
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	147
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rørvikbakken 7	H0101	17/108	147	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	76	0	76	0	0	0
U01	0	71	0	71	0	0	0

2: Bygning 192418437: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

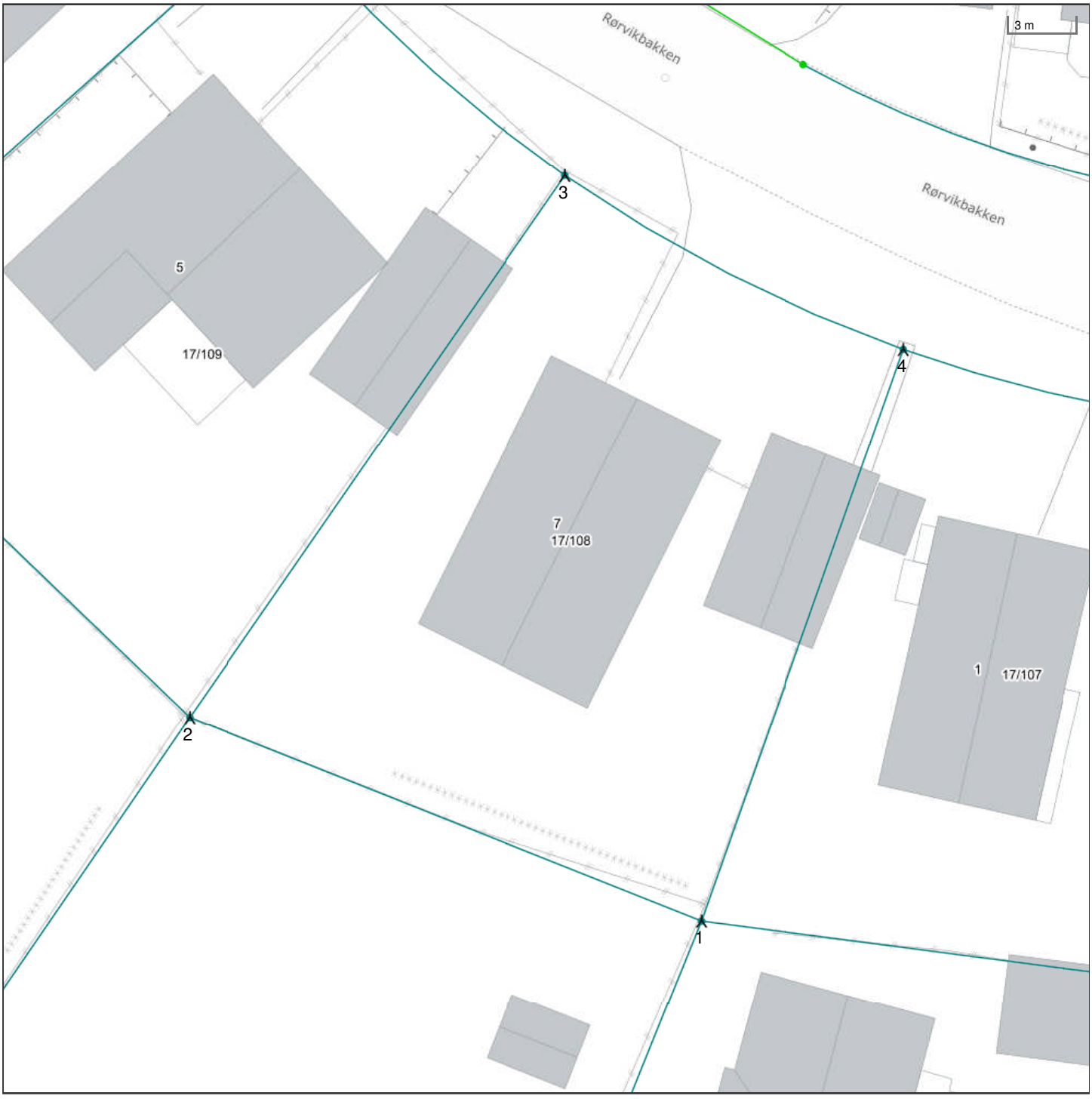
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/108	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 11.03.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 17/108//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	595,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7841335,77	**Øst**	376434,29	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7841318,56	376440,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,55	
2	7841329,08	376417,63	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	25,08	
3	7841352,72	376436,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	29,98	
4	7841343,99	376451,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,36	64,75

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 17/108
Adresse: Rørvikbakken 7
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

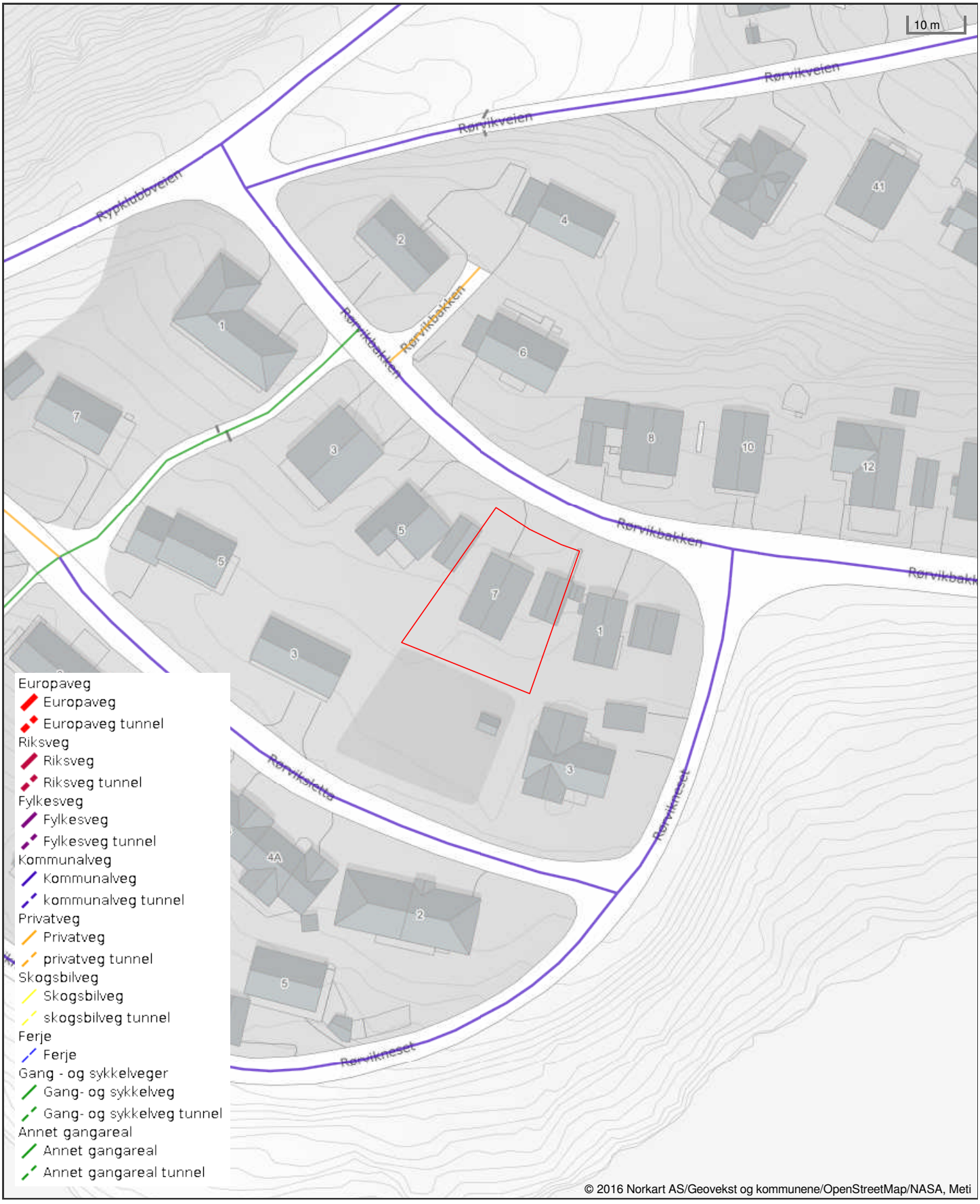
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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: 11.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 17/108//



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

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	108	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rørvikbakken 7, 9610 RYPEFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	**Delareal** 596 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

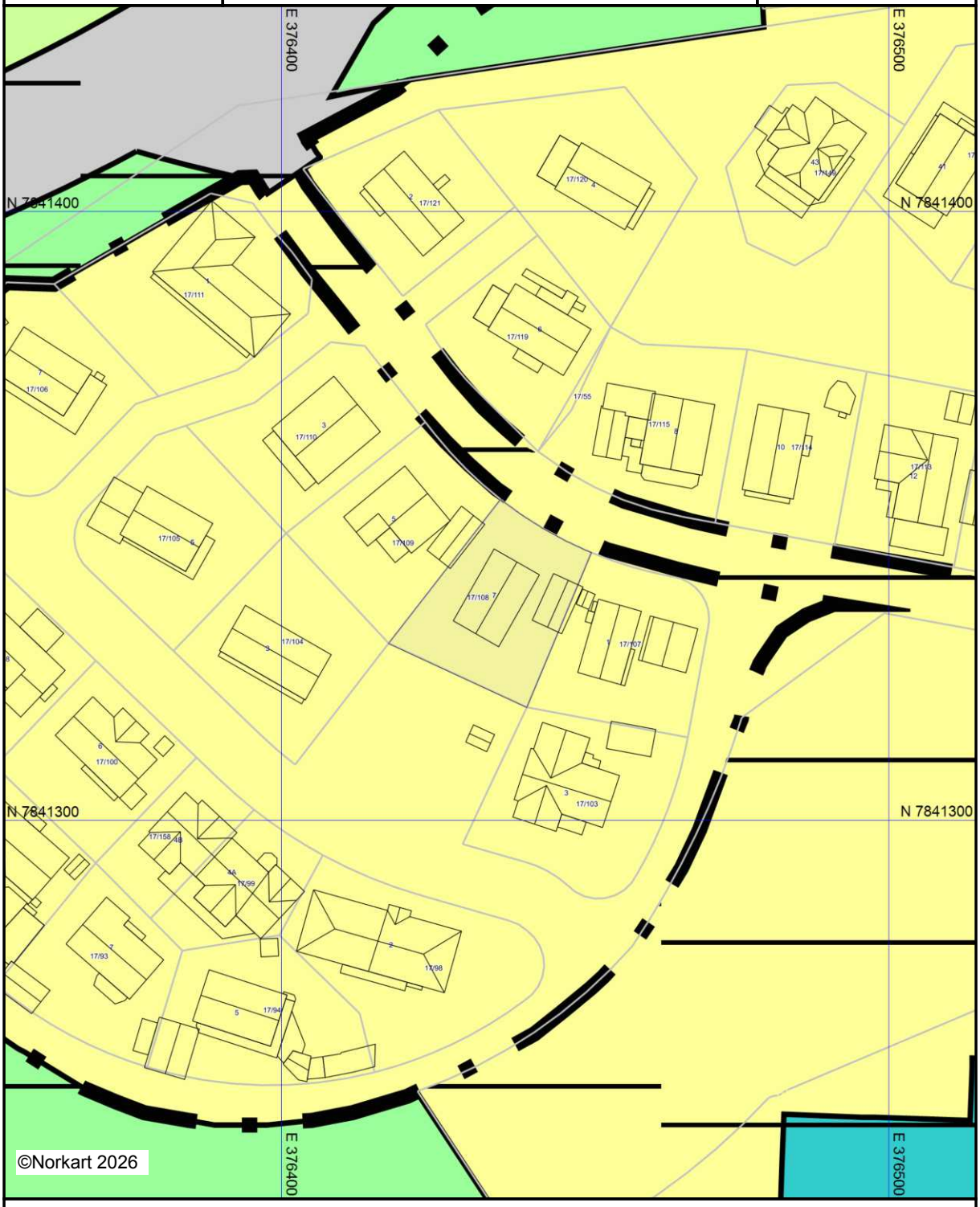
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/108
Adresse: Rørvikbakken 7
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



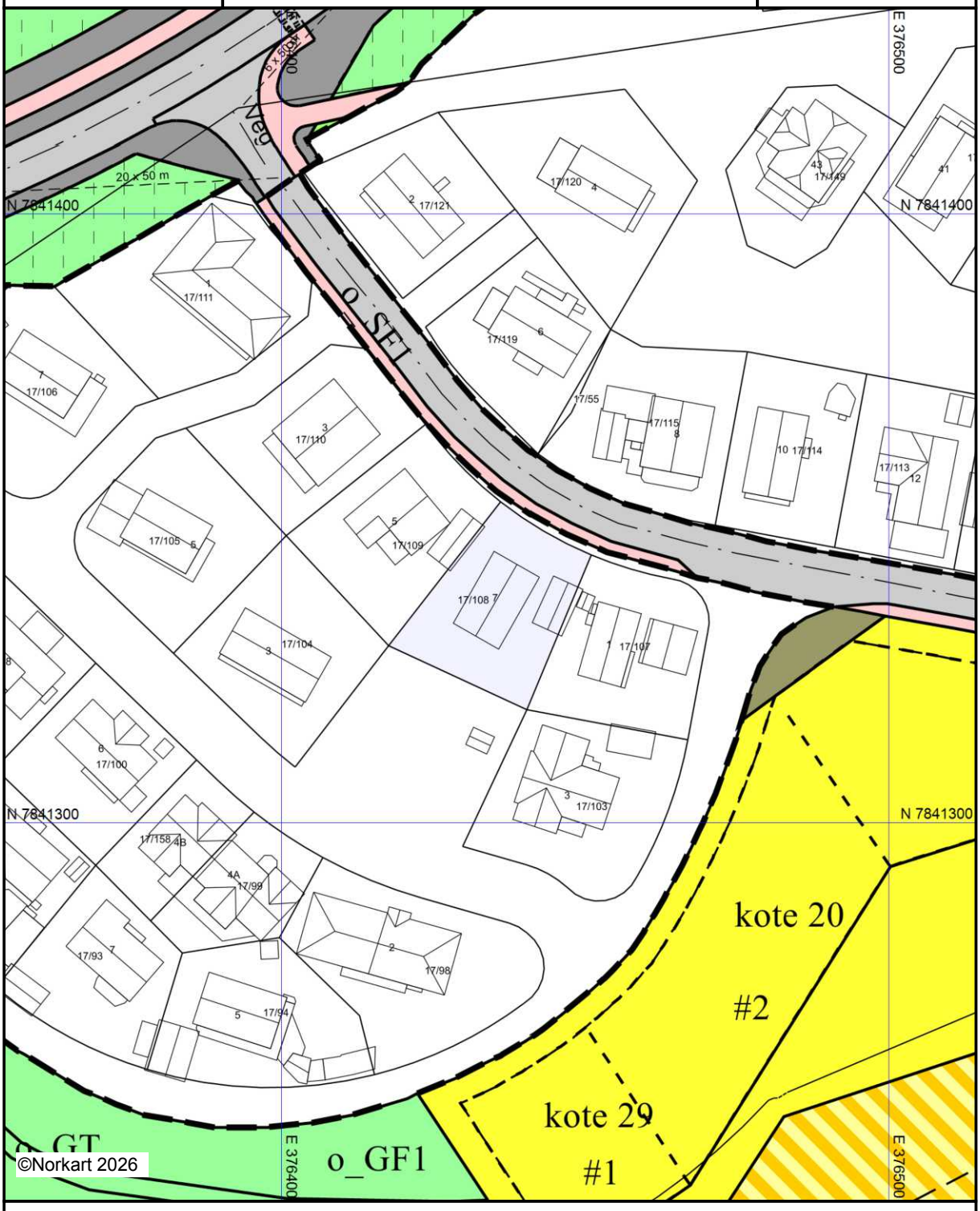
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 17/108
Adresse: Rørvikbakken 7
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Rørvikbakken 7, 9610 RYPEFJORD**	
Dato for energimerking **22.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273323**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192418429**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **108**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **207,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **284,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **40 452 kWh**

Rørvikbakken 7

Nabolaget Rypefjord nord - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Fjordtun skole (1-10 kl.) 241 elever, 20 klasser	4 min 2.3 km
Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	8 min 4.1 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	6 min 3.5 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	8 min 5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Extra Storsvingen	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jansvannet Linje 30, 33, 100, 130, 140	7 min 0.6 km
Hammerfest lufthavn	10 min
Alta lufthavn	1 t 48 min

BARNEHAGER

Rypefjord barnehage (0-5 år) 28 barn	4 min 2.1 km
Fjordadalen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	5 min 2.6 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 77 barn	7 min 3.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rypefjord	10 min
Rema 1000 Storsvingen	15 min

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

VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	5 min
Apotek 1 Hammerfest	5 min
Hammerfest Vinmonopol	5 min

SPORT

Breidablikk stadion, krøllgress	4 min
Breilia skole	6 min
Gym1 Hammerfest	5 min
Feel24 Hammerfest	7 min

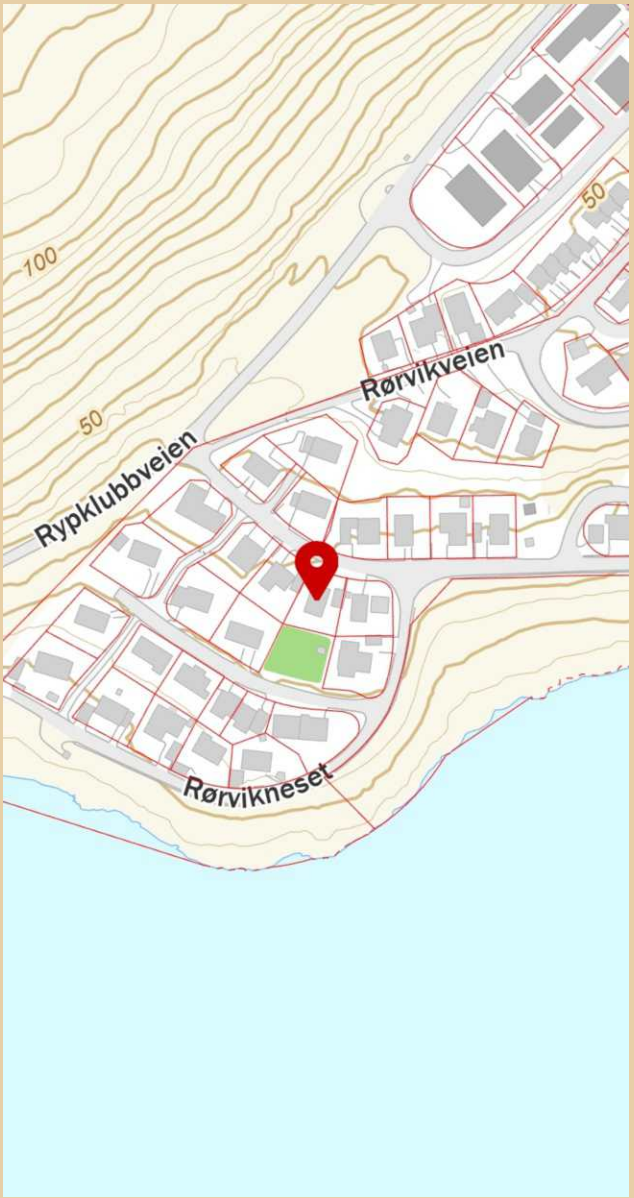
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rørvikbakken 7, 9610 Rypefjord
Gnr. 17, Bnr. 108, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124260017

Meglerforetak: PrivatMegleren Hammerfest

Saksbehandler: Kristine Knudsen

Telefon / Mobil: 97 47 01 79 / 974 70 179

E-post: kristine.knudsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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