

Velkommen til

Hvistendalsgate 38, 9800 Vadsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hvistendalsgate 38
9800 Vadsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 390 000,-
Omkostninger	kr	60 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 450 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1964
Etasje	1
BRA/BRA-i	87 / 87 m²
Soverom	2

Energimerke 

EiendomsMegler1 v/David Johnsen presenterer Hvistendalsgate 38 - en sentrumsnær enebolig med fantastisk sjøutsikt!

Her får du en enebolig på ett plan som inneholder stue/kjøkken, bad/vaskerom, tre soverom (hvorav to er godkjent) og bod med lagrings- og oppbevaringsmuligheter. Boligen ble renovert utvendig og innvendig i 2014. Eiendommen grenser mot sjøen og har fantastisk utsikt!
Ute finner du veranda og opparbeidet plenområde hvor du kan nyte gode solforhold og fantastisk utsikt utover Varangerfjorden. Det er parkering på biloppstillingsplass på eiendommen.

Kvaliteter verdt å merke seg:
- Store renovasjoner inn- og utvendig i 2014
- Gangavstand til sentrum
- God parkeringsplass
- Romslig, sørvendt veranda
- Sjøutsikt

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



David Johnsen
Eiendomsmegler

+47 473 49 077
david.johnsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hvistendalsgate 38, 9800 Vadsø

Registerbetegnelse
Gnr. 10, Bnr. 595, Vadsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 390 000,-
Omkostninger	kr	60 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 450 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 450 840,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 59 750,-

Sum omkostninger kr 60 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 14 246,- pr. år 2024
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, slam, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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

Areal
BRA - i: 87 m²
BRA totalt: 87 m²

TBA: 39 m²
GUA: 87.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på biloppstillingsplass på eiendommen.
Det påbegynt garasje på vestsiden av boligen, opplyste arealer er 7x8 meter (56 m²). Grunnmur og gulv av betong er ferdigstilt. Tiltaket er godkjent av kommunen. Se vedlagte vedtak om dispensasjon til oppføring av garasje.

Tomt
Tomtestørrelse er 321 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten er opparbeidet med plenarealer.

Tomteforhold:

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1964. Det er ikke informert om at det er utført arbeider med dreneringen/fuktsikringen siden byggeår, og det er ikke

informert om dreneringstype. Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.

Det er støpte og murede forstøtningsmurer tilknyttet trapp til
krypkjeller.

Terrenget rundt boligen er lett skrående mot sør.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og det er ikke opplyst om at det er utført arbeider på anlegget siden byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Byggeår
Enebolig oppført i ca. 1964 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje:
BRA-i: ca. 87 m²: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, tre soverom, gang/vindfang og bod.

Rom i kjeller på 34 m² har lav himlingshøyde på 1,85 meter. Arealer er ikke tatt med i arealberegninger.

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

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

Megler har kontrollert byggetegninger mot dagens bruk. Følgende avvik ble registrert:
- Soverom nordøst: Soverommet er opprinnelig ment som bod. Å ta i bruk soverommet er en bruksendring (søknadspliktig tiltak).
- Det største soverommet (ved badet) er opprinnelig to soverom. Veggen er tatt ned og rommene er slått sammen (ikke søknadspliktig).
- Vegg mellom stuen og kjøkkenet er delvis tatt bort for å åpne planløsningen (ikke søknadspliktig).
- Balkong/veranda: På originale tegninger er ikke verandaen inntegnet. Verandaen er bygd på i ettertid. Dette er et søknadspliktig tiltak.
Kjøper overtar evt. ansvar og risiko for ovennevnte forhold.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt med normal standard i henhold til byggeår.

- Ca. 2014, modernisering: Alt av innvendig overflater og innredninger ble skiftet ut.
- Ca. 2014, ombygging: Ombygd innvendig.

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

Bad/vaskerom:
Veggene har baderomsplater, taket har himlingsplater med spotter, gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med helstøpt servant, toalett, veggmontert dusjarmatur med dusjvegger/hjørne, opplegg for vaskemaskin og det er elektrisk styrt vifte montert i vegg.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat, veggene har malte plater og innvendige tak har himlingsplater. Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Noe gulvknirk ble registrert i gang.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe. Pipa er ikke i bruk og det er heller ikke tilknyttet ovn til pipa.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Første delen har gulv av betong, jord/pukk gulv i den midterste delen, plast/fuktsperre mot grunn mangler. Adkomst til krypkjeller via eldre dør uten dørhåndtak eller lås, videre til neste rom via luke med hengsler, innerste rommet via åpning i grunnmur, åpningen var stengt igjen med plate festet med spiker.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Det er ikke påvist rørskap. Hovedstoppekran for vann er i krypkjeller.

Oppvarming: Oppvarming er basert på strøm med varmekabler-/folie i gulv og elektrisk peis i stua. Funksjoner er ikke kontrollert.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger. Det er periodisk avtrekk via kjøkken og bad.

Varmtvannstank:
Eldre varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg:
Boligen har skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:

Brannvarslere og brannslukningsutstyr fra 2014.

Septiktank:
Det er septiktank på sørsiden av boligen. Tanken er av betong fra byggeår. Septiktank tømmes en gang i året.

Oljetank:
Det er oljetank av ukjent type. Tanken er ikke kontrollert, men etter opplysninger fra selger så er tanken tømt og delvis fylt med sand.

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

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det er avdekket avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger avvik som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Dører: Det er synlig mindre skade i nederkant av innvendig del på hovedytterdøra. Døra er noe treg å åpne.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Grunnmur og fundamenter: Det er synlige sprekker i utvendige overflater og på innsiden av grunnmuren. Årsak kan være setninger. Det er også åpninger i grunnmurens nederkant som tyder på feil i utførelse av støyping eller at det har oppstått skader i ettertid. I samme område er det synlig fritt eksponert armeringsjern. Det er malingsavflassinger på utvendige overflater, som tyder på at det har vært eller er aktivt saltutslag i grunnmuren.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. På nordsiden (asfaltert) og deler av vestsiden er det flatt terreng/dårlig fall fra grunnmuren.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det er påvist svellinger i gulvoverflate ved hovedytterdøra. Årsak er fukt. Det er også påvist noen mindre skader i overflate på laminatgulv.
- Etasjeskille/ gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt høydeforskjell på 19 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken.
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Pipe og ildsted: Pipen er undersøkt for sprekker og skader, men ikke om den oppfyller tekniske krav til brannsikkerhet.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Kjøkken (overflater og innredning): Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er montert komfyrvakt, men det er ikke montert sensor i kokesone. Vannrør er ikke plugget mot varerør ved tilkobling i kjøkkeninnredningen. Det er løs skapdør i hjørneskap under benken. Årsak er ødelagt hengsel. Det er påvist svellinger i innredning nede ved gulvet.
- Våtrom - bad (overflater vegger og himling): Det er dør og vindu inkl. omramming med uegnede materialer innenfor våtsone. Det er ikke informert om eller påvist bruk av fuktbestandige materialer/overflater. Det er tydelige svellinger i omramming rundt dør og vinduet pga. fuktpåkjenningen plasseringen medfører. Det er påvist sprekker i skjøter mellom baderomsplater i dusjen og sprekker i fuger i nederkant av baderomsplater.
- Våtrom - bad (overflater gulv): 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Svertesopp er registrert. Det er sprekker i flisfuger rundt slukramme.
- Våtrom - bad (sluk, membran og tettesjikt): Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Vannrør med rørgjennomføring i vegg under servanten er ikke tilstrekkelig festet.
- Våtrom - bad (sanitærutstyr og innredning): Det er påvist skader på innredning. Innredningen har svellinger i nederkant av front.
- Våtrom - bad (ventilasjon): Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG3 - Innvendig:
- Krypkjeller: Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
Det er dører som tar i karm og er trege å åpne/lukke. Dør til soverom har stor skade.
- Branntekniske forhold: Det er ikke påvist brannslukningsapparat i boligen. Det må plasseres minst ett brannslukningsapparat i boenheten.

TG3- Utvendig:
- Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Observasjoner i krypkjeller tilsier at det det mangler drenering, eller at dreneringen har sært begrenset effekt. Se avsnitt "Krypkjeller" for mer informasjon.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Nivåforskjeller i forstøtningsmurer er over 0,5 meter, som betyr at det er krav om sikring mot fall i form av rekkverk eller annen godkjent sikring.
- Forstøtningsmurer -2: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er støpt såle og grunnmur for garasje som i dag har nivåforskjeller over 0,5 meter til underliggende terreng, som betyr at det er krav om sikring mot fall i form av rekkverk eller annen sikring.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 1: Ufaglært totalrenoverte boligen i ca. 2014.
Pkt. 3: Ufaglært bygde terrasse i ca. 2014.
Pkt. 5: Faglært oppgraderte det elektriske anlegget i ca. 2014.
Pkt. 7: Ufaglært bygde ut terrasse/balkong og satt inn større vinduer.
Pkt. 10: Faglært skal bytte 6-7 stikkontakter ifm. reklamasjonssak.
Pkt. 12: Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk på badet.
Pkt. 13: Det er ikke pipe i boligen. - Feil i selgers egenerklæring. Det er pipe i boligen, men pipen er ikke i bruk. Det er heller ikke tilknyttet ovn til pipa.
Pkt. 33: Septiktank sør for verandaen. Denne tømmes en gang i året.

Beliggenhet
Boligen ligger ca. 1 km fra Lomakka barnehage, ca. 2,2 fra Vadsø barne- og kulturskole, ca. 1,6 km fra Vadsø ungdomsskole og ca. 1,8 km fra Vadsø videregående skole. Det er ca. 6 minutter gange til nærmeste dagligvarehandel som er Joker Vadsø, ca. 14 minutter gange til Hami Kjøpesenter som byr på flotte servicetilbud og fasiliteter, og det er kun 4 minutter i bil til Vadsø lufthavn. I tillegg er det gode aktiviseringsmuligheter på treningssenter, i Vadsøhallen og flotte turmuligheter like i nærheten.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Taktekkingen er av pappshingel, samt takrennesystem, takfotbeslag og pipebeslag i stål. Det er plassbygde takstoler med undertak av taktrobord. Konstruksjonen er opplagret på yttervegger og bæring i midten. Det er gulv av heltre over deler av kaldloftet. Loftet er ventilert via ventiler i røstvegger. Adkomst via luke med stige i himling.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade har liggende bordkledning.

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser: Terrassen er av impregnert treverk med innfesting i bygningskropp og opplagring på stolper med fundamenter av lettklinkerblokker. Det er adkomst via balkongdør i stua og via trapp fra terreng. Det er beisede trykkimpregnerte terrassebord. Det er glassrekkverk i front og malt rekkverk av tre ved inngang. Det er malt levegg mot vest. Front og sider under platting er tettet igjen med stående lekt.

Trapper: Det er trapp i forbindelse med hovedinngang, Konstruksjoner er av tre med innfesting i terrasse og opplagring på betongdekke. Det er impregnerte trinnbord og malt rekkverk.

Pipe og ildsted:
Det er mursteinspipe med sotluke i krypkjeller.
Pipen er Ikke i bruk, og det er ikke tilknyttet ildsted. Det er fyringsforbud på eiendommen ifølge kommunen.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår. Det er synlige sprekker i utvendige overflater og på innsiden av grunnmuren. Årsak kan være setninger.

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

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

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

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.
Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger godkjente byggetegninger for eiendommen, datert 22.05.1963. Det foreligger i midlertid ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for forholdet. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med elektriske varmekabler i gulv på bad og elektrisitet. Boligen har mursteinspipe. Pipa er ikke i bruk og det er heller ikke tilknyttet ovn til pipa. Det er fyringsforbud på eiendommen ifølge kommunen.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Internett- og tv-leverandør
Boligen er tilknyttet fiber ifølge selger.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for Vadsø. Ifølge kommuneplanens arealdel med plan-ID 2012001, datert 24.06.2013, skal reguleringsplan fortsatt gjelde.

Eiendommen ligger innenfor regulert samferdsel for hovedvei og andre sikringssoner med plan-ID 2012001.

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

Septiktank hvor tømming betales via kommunale avgifter.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.
Verdien gjelder som primærbolig.
kr 427 067,- for 2022
Sekundærverdi kr 1 622 854,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Eier
Sarmad Jamal Ameen Alribati

Heftelser og servitutter
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 4302
Dato: 19.12.2002
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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

Andre relevante opplysninger
Det påbegynt garasje på vestsiden av boligen, opplyste arealer er 7x8 meter (56 m²). Grunnmur og gulv av betong er ferdigstilt. Det er ikke fremlagt byggesøknad, dette bør undersøkes nærmere.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 9 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 01-08-2025 av Svein Kandola i Varjjat Takst AS.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 01.08.2025
Selgers egenerklæring, datert 18.04.2024
Energiattest, datert 26.06.2024
Bygningstegninger, datert 22.05.1963
Matrikkelrapport, datert 04.04.2024
Matrikkelkart, udatert
Reguleringsplan, datert 05.08.1956
Reguleringsbestemmelser, datert 09.08.1946
Vedtak om dispensasjon til oppføring av garasje
Nabolagsprofil

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

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

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

Oppdragsansvarlig
David Johnsen
Eiendomsmegler
Telefon: 473 49 077
Epost: david.johnsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Kirkenes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Pasvikveien 2, 9900 Kirkenes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø






LOVE


BOSCH
SIEMENS


LAVENDEL
ELVITA


ELVITA











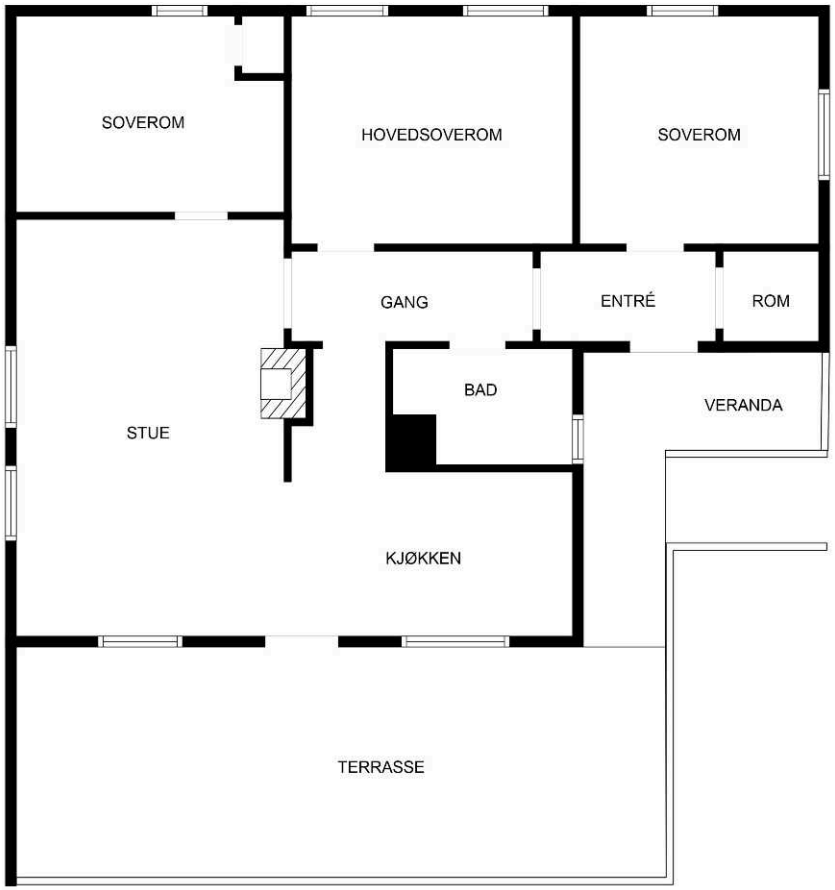








Plantegning



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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hvistendalsgate 38, 9800 VADSØ
VADSØ kommune
gnr. 10, bnr. 595

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 22.07.2025 **Rapportdato:** 01.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22025-1163 **Referansenummer:** AR4248

Autorisert foretak: Varjjat takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Kandola **Vår ref:** 22025-1163

VARJJAT TAKST AS
EIENDOMSTAKSERING

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

VARJJAT TAKST AS

Selskapet ble stiftet i 2023 av Ingvald Andersen og Svein Kandola med formål å utføre taksering av eiendommer og bygningsrådgiving.
Vi utfører reklamasjons- og tilstandsrapporter og verdi- og forhåndstakster samt tomtetakster i hele Øst-Finnmark.

Vi har lang erfaring innen taksering og takstingeniør Ingvald Andersen er et godt kjent navn i bransjen, og har lang erfaring fra byggebransjen.
Takstingeniør Svein Kandola er utdannet byggingeniør og har utover taksering erfaring blant annet innen lovverk, prosjektering og byggesøknader.

Vi har hovedkontor i Nesseby med filial i Vadsø.



Rapportansvarlig

Svein Kandola
Uavhengig Takstingeniør
kandola.svein@gmail.com
414 78 092

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

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

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

Hvistendalsgate 38, 9800 VADSØ
Gnr 10 - Bnr 595
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel med undertak av taktrobord.

Boligen har takrennesystem, takfotbeslag og pipebeslag i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade har liggende bordkledning.

Det er plassbygde takstoler med undertak av taktrobord.
Konstruksjonen er opplagret på yttervegger og bæring i midten. Det er gulv av heltre over deler av kaldloftet.
Loftet er ventilert via ventiler i røstvegger.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrassen er av impregnert treverk med innfesting i bygningskropp og opplagring på stolper med fundamenter av lettklinkerblokker.
Det er adkomst via balkongdør i stua og via trapp fra terreng.
Det er beisede trykkimpregnerte terrassebord. Det er glassrekkverk i front og malt rekkverk av tre ved inngang. Det er malt levegg mot vest.
Front og sider under platting er tettet igjen med stående lekt.

Det er trapp i forbindelse med hovedinngang, Konstruksjoner er av tre med innfesting i terrasse og opplagring på betongdekke.
Det er impregnerte trinnbord og malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater (MDF-plater).

Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er mursteinspipe med sotluke i krypkjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med spotbelysning.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har ikke fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med glassdører og veggmontert armatur og det er opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.
Hulltaking er foretatt fra tilliggende gang bak dusjens våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er innenfor normalverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålservant med oppvaskkum og forkrommet kjøkkenkran.
Vegger over benkeplate har kitchen-wall plater. Det er kjøl -/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Det er ikke påvist rørskap.
Hovedstoppekran for vann er i krypkjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger. Det er periodisk avtrekk via kjøkken og bad.

Oppvarming er basert på strøm med varmekabler-/folie i gulv og elektrisk peis i stua. Funksjoner er ikke kontrollert.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Tanken står i krypkjelleren.

Boligen har skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

Det er påvist røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1964.
Det er ikke informert om at det er utført arbeider med dreneringen/fuktsikringen siden byggeår, og det er ikke informert om dreneringstype.

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.

Det er støpte og murede forstøtningsmurer tilknyttet trapp til krypkjeller.

Terrenget rundt boligen er lett skrående mot sør.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og det er ikke opplyst om at det er utført arbeider på anlegget siden byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er septiktank på sørsiden av boligen. Tanken er av betong fra byggeår.

Hvistendalsgate 38, 9800 VADSØ
Gnr 10 - Bnr 595
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Beskrivelse av eiendommen

Det er oljetank av ukjent type.
Eier opplyser at tanken som ligger på østsiden er tømt og delvis fylt med sand.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

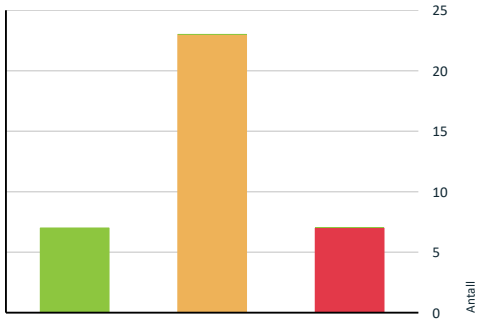
Enebolig

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

Det er foretatt bruksendringer i boligen i 2014.
Pga. avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger tas det spesifikt forbehold om at det kan være ulovlige bruksendringer som krever søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Sammendrag av boligens tilstand

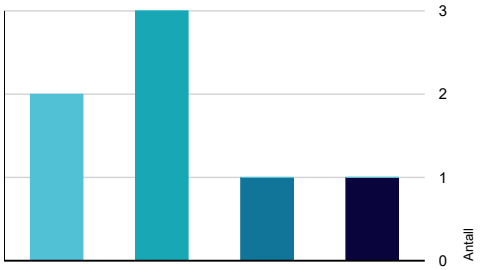
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er eldre og materialer som er benyttet til isolering av bl.a. rør, vegger samt overflater kan være av eller inneholde asbestholdige materialer. Asbest skal behandles som spesialavfall og er helseskadelig dersom det ikke benyttes riktig verneutstyr ved behandling. Det anbefales å få undersøkt boligen for asbestholdige materialer før renovering/oppussing, og det anbefales i høyeste grad at eventuelle arbeider med asbest utføres av fagfolk.

Alle bygningsdeler er i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. I mange tilfeller kan forventet brukstid på bygningsdeler være både lengere og kortere enn antatt. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering. Normalt vil konstruksjonene være bygget opp etter gjeldende forskrifter fra byggeåret.
Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger om årgang på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysning til takstingeniøren vil dette være vurdering fra takstingeniør, og her kan det avvike fra faktiske forhold.
Det forutsettes at bygningen har offentlig godkjenning, dette er noe som ikke er kontrollert utover at byggemeldte og godkjente tegninger bes framlagt til takstingeniøren.
Dersom bygningsdelers alder ikke er formidlet til takstingeniør, vil det tas utgangspunkt i byggeår.

Arealer er målt med laser avstandsmåler (Bosch GLM 50-27 C) med automatisk summering av arealer, og er kvalitetssikret med minst 2 målinger fra forskjellige målepunkter der dette er mulig.
Høydeforskjeller er målt med nivålaser (Bosch GLL 2-15 G) med referansehøyde 50 mm, supplert med meterstokk.
Fuktmålinger med pigger og ev. fuktindikasjoner i materialer og relativ fuktighet (RH) er målt med PROTIMETER MMS3.

Kostnadsestimater for TG3-avvik er basert på at arbeider utføres av fagfolk

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Tømt oljetank og delvis fylt med sand
2024	Modernisering	Isolert og støpt såle til garasje
2023	Modernisering	Lukket med spiler under terrasse
2014	Modernisering	Alt av innvendig overflater og innredninger ble skiftet ut. Alt av utvendige overflater ble skiftet ut
2014	Ombygging	Ombygd innvendig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel med undertak av taktrobord.

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:

Undertaket er over 30 år gammelt og over halvparten av forventet brukstid er derfor passert.

Det er påvist mosevekster på taktekket. Årsak er manglende vedlikehold.

Det er synlige løse shingellepper. Årsak kan være manglende heft eller vær og vind.

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

Mosevekster på taktekket kan føre til nedsatt levetid og bør fjernes med egnede kjemikalier/verktøy.

Løse shingellepper bør festes med egnede midler (f.eks. taklim) for å unngå videre utviklinger som kan føre til skader og utettheter.



Taktekking på hovedtaket



Taktekking over inngangspartiet

Hvistendalsgate 38, 9800 VADSØ
Gnr 10 - Bnr 595
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport



Løse shingellepper på hovedtaket

TG 2 Nedløp og beslag

Boligen har takrennesystem, takfotbeslag og pipebeslag i stål.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Manglende bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur kan forårsake skader i grunnmuren dersom vann trekker inn, og kan forårsake f.eks. frostsprengning og/eller fukt i konstruksjoner. Vann fra taknedløp bør føres bort fra grunnmur.



Nedløp inntil grunnmur

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Utvendig kledning og innvendige overflater har vært fjernet og tilbakeført med ny
isolasjon, etterisolert med 50 mm. Utvendig med ny vindtett, asfaltplater, lekt og liggende trepanel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Kledningen har stedvis malingsavflassinger i området ved hovedytterdør.

Det er stedvis ingen lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen for å hindre oppbygging av fukt bak kledningen og potensielt i konstruksjoner.

Kledning med malingsavflassinger bør utbedres slik at treverk ikke står bart. Ubeskyttet/ubehandlet treverk har kortere levetid pga. vær- og klimapåkjenninger.



Manglende lufting i nederkant av kledning mot grunnmur

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er plassbygde takstoler med undertak av taktrobord.
Konstruksjonen er opplagret på yttervegger og bæring i midten. Det er gulv av heltre over deler av kaldloftet.

Loftet er ventilert via ventiler i røstvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Avløpsluftingen er avsluttet på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Avløpslufting bør avsluttes over yttertaket for å unngå kondensproblematikk som kan føre til fuktskader i bygningsdeler.

Fuktskjolder og misfarginger bør holdes under oppsyn for utviklinger. Dersom det utvikler seg til et større område kan det være utettheter i taktekkingen/beslag, og det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og nødvendige tiltak.

Manglende lufting mellom undertaket og isolasjonen kan medføre oppbygging av fukt som kan medføre mugg-, soppdannelser og råte. Det bør etableres lufting.

Avvik i dampsperre medfører lekkasje av varm, fuktig inneluft opp til det kalde loftet utgjør en fare for skadelig oppfukting av taket (Byggforsk 525.106). Dampsperre bør utbedres.



Takkonstruksjonen



Avløpslufting avsluttet på kaldloftet



Misfarginger og fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon



Avvik i dampsperre

TG 1 Vinduer

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

Vinduer med synlig produksjonsstempel er fra 2011, 2012 og 2014.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Hovedytterdør og balkongdør er fra 2012.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlig mindre skade i nederkant av innvendig del på hovedytterdøra.
Døra er noe treg å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan utbedres lokalt.
Dør bør justeres for å utbedre treghet ved åpning.



Mindre skade i nederkant av hovedytterdøra

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hvistendalsgate 38, 9800 VADSØ
Gnr 10 - Bnr 595
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport

Terrassen er av impregnert treverk med innfesting i bygningskropp og opplagring på stolper med fundamenter av lettklinkerblokker.
Det er adkomst via balkongdør i stua og via trapp fra terreng.
Det er beisede trykkimpregnerte terrassebord. Det er glassrekkverk i front og malt rekkverk av tre ved inngang. Det er malt levegg mot vest.
Front og sider under platting er tettet igjen med stående lekt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Rekkverkshøyde på rekkverk av tre er målt til 0,96 m. Dagens forskriftskrav er at balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Åpninger i rekkverk av tre er målt til 0,13 m. Dette er over forskriftens krav til maksimalt 0,10 m åpning i rekkverk i en høyde på inntil 0,75 m. Bestemmelsen er gitt for å unngå at små barn kommer seg gjennom eller blir sittende fast i rekkverket.

Glassrekkverket har utilstrekkelig innfesting i terrassen. Det er festet i terrassebord, som gjør at det er løst.
Det er etablert provisorisk avstiving med jekkestroppe.

Stående kledningslekter er stedvis ført helt ned til terrenget.

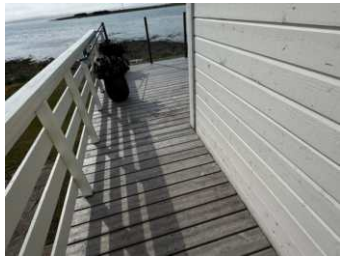
Terrassebord er kun delvis beiset.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:

Glassrekkverket må festes tilstrekkelig for å unngå skader i rekkverk og konstruksjoner og fare for at det løsner.

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og kledningslekt for å unngå at materialer tar opp fukt som over tid kan medføre råteskader.

Terrassebord som mangler beis bør beises for å unngå at det oppstår slitasje og for å forlenge levetiden.



Terrasse



Terrasse



Provisorisk avstiving



Konstruksjon

TG 2 Utvendige trapper

Det er trapp i forbindelse med hovedinngang, Konstruksjoner er av tre med innfesting i terrasse og opplagring på betongdekke.
Det er impregnerte trinnbord og malt rekkverk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:

Det er målt åpninger i rekkverk på over 10 cm som er maksimalt tillatt åpning i rekkverk etter dagens forskriftskrav.
Åpninger mellom trinn i trappen er over 10 cm som er største tillatte åpning mellom trinn i dagen forskriftskrav.
Formål med at åpninger ikke skal være større enn 10 cm er at små barn ikke skal komme seg gjennom eller bli sittende fast.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:

Åpninger i rekkverk og mellom trinn må endres, og der må monteres håndløper for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater (MDF-plater).
Innvendige tak har himlingsplater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svellinger i gulvoverflate ved hovedytterdøra. Årsak er fukt. Det er også påvist noen mindre skader i overflate på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Laminatbord med svellinger og skader kan skiftes ut.



Svellinger i laminatgulv



Mindre skade i laminatgulv



Mindre skade i laminatgulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt etter høydeforskjeller i tilfeldige områder i minst 2 rom i hver etasje. Høydeforskjeller måles på tilfeldige punkter og gjennom hele rommet mot yttervegger, der det er tilgang. Det utføres ikke fullstendig måling av etasjeskillere, og det må foretas ytterligere målinger for å få fullstendig oversikt. Referansehøyde er 50 mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 19 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken.

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 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygget er oppført før det kom krav om radonsikring i alle nye boliger.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Hvistendalsgate 38, 9800 VADSØ
Gnr 10 - Bnr 595
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en luktfri og usynlig gass som ved høye konsentrasjoner er bevist å forårsake lungekreft. Der det ikke foreligger radonmålinger anbefales det at dette utføres. Dersom boligen skal leies ut er det krav om radonmålinger og tiltak ved målte verdier over en viss grense.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er mursteinspipe med sotluke i krypkjeller.
Pipen er Ikke i bruk, og det er ikke tilknyttet ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipen er undersøkt for sprekker og skader, men ikke om den oppfyller tekniske krav til brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipen må kontrolleres og godkjennes av brannvesen før den kan tas i bruk.

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er påvist tydelige tegn på vanninnsig i krypkjelleren, samt råteskadet trevirke på gulvet. Det er også mye saltutslag på grunnmur, som indikerer fukt.

Det er montert understøtter av etasjeskiller. Støttestolper er opplagret direkte på terreng og betong.

Fuktmålinger med pigger i treverk viser at det er høyt fuktinnhold. Fuktig klima i krypkjelleren har årsakssammenheng med at det også er synlige sopp-/muggdannelser i stubbegulv (himlingen).

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Bedre ventilering må etableres.
• Tiltak:

Manglende fuktsperre på bakken og utilstrekkelig ventilering bidrar til høy luftfuktighet som påvirker trevirke.

Understøtter av treverk som er lagt direkte på terreng bør fundamenteres fagmessig for å unngå setninger.
Understøtter på terreng og underlag av betong bør skilles fra underlaget med et kapillærbrytende skille for å unngå at treverket tar opp fuktighet og over tid kan ta skade.

Det er målt 23,2 % fuktinnhold i trevirke. Når det påvises over 20 % fuktinnhold i trevirke betyr det at trevirket har høyt fuktinnhold.
En vedvarende høy fuktighet legger til rette for biologisk nedbrytning, noe som kan føre til bl.a. råte som kan svekke materialets styrke over tid.
Spesielt i bærende konstruksjoner kan høy fuktighet gi problemer med dimensjoner og stabilitet, og stresse sammenføyninger og festemidler.
Det er viktig å undersøke kilden til fukten, enten det er lekkasjer, dårlig ventilasjon eller andre forhold, for å iverksette tiltak og forhindre videre skader.

Kostnadsestimat er for TG3-avvik: Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne fastslå årsak til at det kommer vann inn i krypkjelleren, enten det er pga. defekt fuktsikring/drenering, åpne sprekker i grunnmur, eller andre årsaker, så må tiltak utføres for å hindre at fukt kommer inn i krypkjelleren og forårsaker skader på bygningsdeler.
Estimatet er for ytterligere undersøkelser for å kunne fastslå kostnad for tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tydelige tegn på innsig av vann i krypkjelleren



Tydelige saltutslag på grunnmur

Tilstandsrapport



Høyt fuktinnhold

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Det er dører som tar i karm og er trege å åpne/lukke.

Dør til soverom har stor skade.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimatet er fro TG3-avvik: Det må påregnes utskifting av skadet dørblad.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skadet dørblad

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater med spotbelysning.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er dør og vindu inkl. omramming med uegnede materialer innenfor våtsone. Det er ikke informert om eller påvist bruk av fuktbestandige materialer/overflater.
Det er tydelige svellinger i omramming rundt dør og vinduet pga. fuktpåkjenningen plasseringen medfører.

Det er påvist sprekker i skjøter mellom baderomsplater i dusjen og sprekker i fuger i nederkant av baderomsplater.

Det mangler fuge i nederkant av baderomsplater i servantens våtsone.

Det er foretatt fuktsøk i nederkant av baderomsplater i dusjen hvor det er påvist avvik i fuger og sprekk mellom baderomsplater. Fuktsøk indikerer at det er fukt i baderomsplatene pga. utette skjøter og fuger.

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

Hvistendalsgate 38, 9800 VADSØ
Gnr 10 - Bnr 595
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport

Sprekker mellom baderomsplater i dusjen og i fuger i nederkant av baderomsplater i dusjen må tettes for å unngå skadeutviklinger pga. fukt.

Det må legges fuge i nederkant av baderomsplater innenfor servantens våtsone.
Dusjens våtsone strekker seg 1,0 m ut fra dusjvegg/-dør helt ned til gulv og opp til taket.
Servantens våtsone strekker seg 0,5 m ut fra servantens ytterkant helt ned til gulv og 0,5 m over topp servant.



Vindusmramming i våtsone



Sprekk i skjøt mellom baderomsplater i dusjen



Sprekker i fuger i dusjen



Fuktsøk i nederkant av baderomsplater i dusjen

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har ikke fall mot sluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:
• Svertesopp er registrert

Det er sprekker i flisfuger rundt slukramme.

Høydeforskjell fra synlig topp membran til topp slukrist er under 25 mm.

Det er fliser med hulromslyd.

Konsekvens/tiltak
• Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Tiltak:

Flisfuger med sprekk må utbedres.

Det bør etableres tett oppkant ved dørterskel på minimum 25 mm. Manglende høydeforskjell mellom synlig topp membran og topp slukrist betyr at det ikke er etablert tett oppkant for å hindre eventuelt lekkasjevann i å komme ut av rommet. Lekkasjevann fra servant, toalettet eller lignende , vil ikke kunne ledes effektivt til sluket. Dette øker risikoen for at vann kan bli ledet ut av rommet og medføre fuktskader på tilliggede konstruksjoner.

Fliser med hulrom under bør kartlegges nøye og holdes under oppsyn for utviklinger. Dersom hulrom utvikler seg eller det oppstår sprekker i fliser eller flisfuger, må det foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og egnede tiltak.

Tilstandsrapport



Ikke fall mot sluk, sant sprekker i fuge

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Vannrør med rørgjennomføring i vegg under servanten er ikke tilstrekkelig festet.

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

Det må innhentes dokumentasjon på utførelse av membran i gulv, eller det må påvises på annen måte. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Løst rør medfører bevegelser i rør og koblinger som over tid kan medføre lekkasjer. Rør må festes tilstrekkelig for å unngå framtidige skader.



Sluk med synlig slukmansjett



Løst rør i vegg under servanten

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med glassdører og veggmontert armatur og det er opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Innredningen har svellinger i nederkant av front.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fronter med svellinger kan skiftes ut.



Gulvmontert toalett



Innredning med servant

Hvistendalsgate 38, 9800 VADSØ
Gnr 10 - Bnr 595
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport



Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel



Dusjhjørne med glassdører

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2014

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.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilliggende gang bak dusjens våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er innenfor normalverdier.



Fuktmåling i tilliggende kosntruksjon

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålservant med oppvaskkum og forkrommet kjøkkenkran.
Vegger over benkeplate har kitchen-wall plater. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er montert komfyrvakt, men det er ikke montert sensor i kokesone.

Vannrør er ikke plugget mot varerør ved tilkobling i kjøkkeninnredningen.

Det er løs skapdør i hjørneskap under benken. Årsak er ødelagt hengsel.

Det er påvist svellinger i innredning nede ved gulvet.

Front (skapdør) over kjøkkenavtrekket har skade.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Tiltak:

Det må monters ny hengsel på løs skapdør for å unngå videre skadeutviklinger.

Deler av innredningen med svellinger/skader kan utbedres lokalt, eller deler kan skiftes ut.

Det må monteres sensor i kokesone iht. krav ut ifra alder på kjøkkenet.

Manglende plugging av vannrør mot varerør kan medføre følgeskader dersom det oppstår lekkasje i rør hvor vann kommer ut i kjøkkeninnredningen. Vannrør bør plugges mot varerør, eventuelt bør det installeres automatisk vannstoppesystem.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet



Vannrør under servanten



Svellinger i nederkant av innredningen



Skade i front over avtrekksvifta

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Det er ikke påvist rørskap.
Koblinger er i krypkjeller.
Hovedstoppekran for vann er i krypkjeller.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Eventuelt lekkasjevann føres til gulv i krypkjeller. Gulvet har ikke sluk eller membran og det er ikke påvist lekkasjedeteksjon/automatisk lekkasjestopper.

Vannrør i krypkjeller mangler stedvis isolering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Vannrør må isoleres i kalde rom.



Røropplegg i krypkjeller

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Hvistendalsgate 38, 9800 VADSØ
Gnr 10 - Bnr 595
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport



Avløpsrør i krypkjeller

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger. Det er periodisk avtrekk via kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming er basert på strøm med varmekabler-/folie i gulv og elektrisk peis i stua. Funksjoner er ikke kontrollert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Termostat for varme i gulv



Elektrisk peis i stua

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Tanken står i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Varmtvannstank i krypkjeller

TG 1 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.

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

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.
   2014

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?
   Ja

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Sikringsskap

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er påvist røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke påvist brannslukningsapparat i boligen.

   Det må plasseres minst ett brannslukningsapparat i boenheten.

   Alle boenheter skal ha slokkeutstyr som brannslange, eller brannslukningsapparat (skum eller pulver).
   Skumapparat som eneste slokkeutstyr må være minimum 6 liter med effektivitetsklasse 21 A.
   Pulverapparat som eneste slokkeutstyr må være minimum 6 kilo.
   Testede og godkjente skum- og pulverapparater skal være røde.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Hvistendalsgate 38, 9800 VADSØ
Gnr 10 - Bnr 595
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1964.

Det er ikke informert om at det er utført arbeider med dreneringen/fuktsikringen siden byggeår, og det er ikke informert om dreneringstype.

Vanlig løsning i byggeåret var med drenerende masser og påstrykningsmembran på grunnmuren. Dette er ikke påvist og er kun til informasjon.
Uten nærmere undersøkelser (oppgraving) kan det ikke konstateres om det er drenering rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Observasjoner i krypkjeller tilsier at det det mangler drenering, eller at dreneringen har sært begrenset effekt. Se avsnitt "Krypkjeller" for mer informasjon.

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

Kostnadsestimatet er for utskifting av drenering rundt hele boligen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Grunnmuren på innsiden



Grunnmuren på innsiden

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er synlige sprekker i utvendige overflater og på innsiden av grunnmuren. Årsak kan være setninger.

Det er også åpninger i grunnmurens nederkant som tyder på feil i utførelse av støyping eller at det har oppstått skader i ettertid.
I samme område er det synlig fritt eksponert armeringsjern.

Det er malingsavflassinger på utvendige overflater, som tyder på at det har vært eller er aktivt saltutslag i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpne sprekker i grunnmur kan medføre at vann kommer inn i konstruksjonen og til innenforliggende bygningsdeler, og dersom vann i sprekker fryser vil sprekker kunne utvikle seg ytterligere. Sprekker må utbedres, og det anbefales rådføring med fagperson for å fastslå årsak og metode for tiltak.

Synlig og korrodert armering må behandles og sikres for å unngå svekkelser i konstruksjonen.
Avviket må undersøkes av fagperson for å påvise omfang og kostnadsestimat for tiltak.

Grunnmurens overflater i de område hvor det er malingsavflassinger bør holdes under oppsyn for utviklinger. Det kan også overflatebehandles i de aktuelle områdene, for så å se om det oppstår igjen. Dersom problemet er aktivt, er dette en tydelig indikasjon på at det er fukt i grunnmuren, og tiltak for å sikre mot fukt må utføres.



Sprekker i utvendig overflate



Avflassinger

Tilstandsrapport



Sprekk i grunnmur



Større åpning i grunnmur og eksponert armeringsjern

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støpte og murede forstøtningsmurer tilknyttet trapp til krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjeller i forstøtningsmurer er over 0,5 meter, som betyr at det er krav om sikring mot fall i form av rekkverk eller annen godkjent sikring.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimatet er for sikring mot fall i de områder det er nivåforskjeller over 0,5 meter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forstøtningsmurer

TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Støpt grunnmur og såle for garasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er støpt såle og grunnmur for garasje som i dag har nivåforskjeller over 0,5 meter til underliggende terreng, som betyr at det er krav om sikring mot fall i form av rekkverk eller annen sikring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Et rekkverk eller annen sikring oppå sålen vil ikke være kostnadseffektivt med tanke på at dette vil måtte rives når garasjen skal bygges. Kostnadsestimatet er for fylling med masser (grus eller tilsvarende) inntil grunnmuren slik at nivåforskjeller ikke utgjør fare for fallskader, altså til under 0,5 meter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er lett skrående mot sør.

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

På nordsiden (asfaltert) og deler av vestsiden er det flatt terreng/dårlig fall fra grunnmuren.

I bunn av trapp til krypkjeller er det ikke påvist sluk eller annen form for bortleding av vann fra grunnmuren, og det er derfor muligheter for større vannansamlinger i området.

Deler av eiendommen ligger i NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Dette betyr at dersom det skal foretas spesifikke tiltak i området, må det avklares om et planlagt tiltak ligger i en mulig faresone for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Tiltak:

Hvistendalsgate 38, 9800 VADSØ
Gnr 10 - Bnr 595
5607 VADSØ

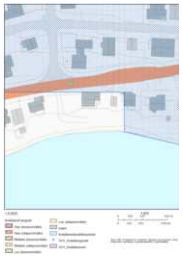
Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport

Det bør foretas terrengjusteringer for å lede overflatevann bort fra bygningen. Krav i dagens forskrift er helning bort fra bygningskropp på minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen, altså 6 cm fall over 3 meter. Hensikten er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Det bør etableres sluk eller annen form for bortleding av vann fra bunn av trapp til krypkjeller for å unngå større vannansamlinger. Hensikten er å hindre at overvann gir skade på byggverk.

Kontakt kommunen eller NVE for mer informasjon vedrørende aktsomhet for kvikkleireskred ved tiltak på eiendommen.



Aktsomhetskart for kvikkleire

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent type og det er ikke opplyst om at det er utført arbeider på anlegget siden byggeår. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Med utvendige vann- og avløpsrør menes rør som er utenfor bygningskroppen, vanligvis fra grunnmur og ut. Disse ledningene er skjulte.

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.

Utvendige vann- og avløpsledniger har en alder som tilsier at over halvparten ev forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Vann- og avløp bør undersøkes av fagperson for å kunne fastslå tilstand og eventuelle tiltak.

TG 2 Septiktank

Det er septiktank på sørsiden av boligen. Tanken er av betong fra byggeår.

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

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

Tanken bør undersøkes av fagperson for å kunne fastslå tilstand og eventuelle nødvendige tiltak.



Septiktank i betong

TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

Eier opplyser at tanken som ligger på østsiden er tømt og delvis fylt med sand. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig røropplegg

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

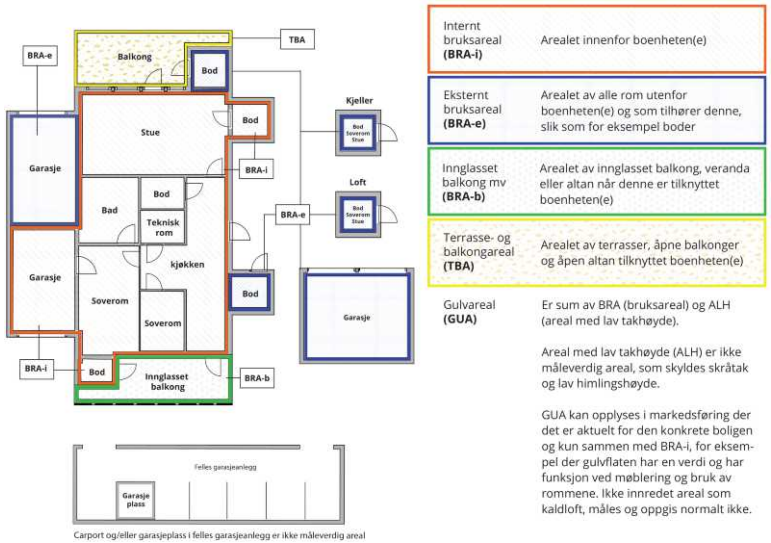
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Hvistendalsgate 38, 9800 VADSØ
Gnr 10 - Bnr 595
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	87			87	39
Krypkjeller					
SUM	**87**				**39**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		
Krypkjeller		Kryperom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt bruksendringer i boligen i 2014.
Pga. avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger tas det spesifikt forbehold om at det kan være ulovlige bruksendringer som krever søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se avsnitt "Tilbygg/modernisering"

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	85	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Svein Kandola	Takstingeniør
	Sarmad Jamal A Alribati	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	10	595		0	321.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hvistendalsgate 38

Hjemmelshaver
Alribati Sarmad Jamal Ameen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ytrebyen i Vadsø by. Boligen ligger tett inn til Hvistendalsgata (E75), som er hovedferdsel mot flyplassen og utover mot Vardø. Eiendommen grenser mot sjøen og har flott utsikt utover Varangerfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg (E75).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er eid tomt.
Terrenget er skrående mot sør.
Uteområdet er opparbeidet med plenarealer og treterrasser, samt asfaltert biloppstillingsplass mot nord. Innkjørsel har delvis betongdekke og grus.
Det er påbegynt garasje på vestsiden av boligen, opplyste arealer er 7x8 meter (56 m²). Grunnmur og gulv av betong er ferdigstilt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold utover hva offentlig tilgjengelig grunnbokutskrift viser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 900 000	2023	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.07.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Tidligere tilstandsrapport	22.04.2024		Gjennomgått	22	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

SIGNICAT

Egenerklæringsskjema Hvistendalsgate 38.pdf

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Alribati, Sarmad Jamal Ameen	BANKID	2024-04-18 23:29

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 2. Postboks 778 Sentrum. 0106 Oslo
fremtind.no

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/samei eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Selger av boligen

SELGER 1. fornavn og etternavn	Sarmad Al-Ribati
SELGER 2. fornavn og etternavn	
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her	

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse: Hvistendalsgate 38		Postnummer: 9800	Sted: Vadsø
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? ☒ Ja ☐ Nei	Året og måneden du overtok boligen: April 2023		

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 36 på side 8.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei	
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja"	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv navn på fullmektig
Kjenner du boligen? Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 36 på side 8.	☒ Ja ☐ Nei	

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB
Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Fagl ert ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller s uk ble fornyet e ler oppgradert? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere: Totalrenovert huset ca. 2014. Ihht av forrige eier, men vi en før det.
2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☐ Ja ☒ Nei	
3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Fagl ert ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere: Totalrenovert huset inn- og utvendig i 2014. Bygd terrasse av tidligere eier.
4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl ert ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dreneringsarbe det hele eller deler av boligen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere:
5. Vet du om det er gjort arbeider på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Fagl ert ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere: Oppgradert elektrisk anlegg av Vadsø installasjon i ca. 2014 av tidligere eier.
6. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Fagl ert ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere:

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Utført arbeid

7. **Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?** ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Fagkyndt ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om godkjent byggesøknad mangler for noen av arbeidene? (skriv hvilke i tekstboksen) ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Bygd ut terrasse/balkong, og satt inn større vinduer av tidligere eier.
8. **Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?** ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, skriv inn når målingen startet og sluttet, og hva ble resultatet av målingen ble.
9. **Vet du om ufaglærte har gjort arbeid på eiendommen som vanligvis bør gjøres av faglærte?** ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som gjorde hva, og når

Feil og mangler

10. **Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?** ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Vadsø installasjon kommer å bytter 6-7 stikkontakter på reklamasjon.
11. **Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?** ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Feil og mangler

12. **Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?** ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Ikke tilstrekkelig fall til sluk på badet.
13. **Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?** ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Det er ikke pipe i boligen.
14. **Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?** ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
15. **Vet du om det er eller har vært luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?** ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
16. **Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/boretslaget?** ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. **Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?** ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Feil og mangler

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB
Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Offentlige og private forhold

22. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
23. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
24. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/ boligen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må disse dette klart til den byggningssakkyndige (faktura til) sin bestilling.	Hvis ja, beskriv nærmere Takstrapport ble tatt for jeg kjøpte i 2023. Det er også tatt ny takst i 2024.
26. Vet du om sameiet/borettslaget/lagot/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak for eiendommen som kan øke husleien/festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Offentlige og private forhold

28. Er det installert el-billader på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, vet du om det er problematisk å installere el-billader på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv hvorfor dette er problematisk
29. Består eiendommen av flere selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, er alle godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggskommentar
30. Har eiendommen utleiedel? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, oppfyller den kommunens krav til utleiedel? ☐ Ja ☐ Nei	Tilleggskommentar
31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☒ Nei	Tilleggskommentar
32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei	Tilleggskommentar
33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, har du opplevd at dette har vært ustabilt? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis det har vært uregelmessigheter, beskriv nærmere. Septiktank sør for veranda en. Tømmes en gang i året av kommunen.

Offentlige og private forhold

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvilke deler av det elektriske anlegget gjelder dette?
35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere

Tilleggskommentarer

36. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Selgers egenerklæring
Salg av bolig

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du gå inn på SpareBank 1 sine nettsider.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen
- salget skjer i næringsøyemed
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept
- eiendommen allerede er lagt ut for salg

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☐ Ja	☒ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

SELGER 1: sted: Vadsø	SELGER 1: dato: 18.04.24	SELGER 1: underskrift: Sarmad A. Ribati
SELGER 2: sted	SELGER 2: dato	SELGER 2: underskrift
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her		

Versjon 1

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Foretaksnr. NO 9 5 6 al 282
Hammersborggata 7, Postboks
778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder fagutrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Vil e jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**
  Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**
  Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/samelet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

Utført arbeid

Spørsmål 1
Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på arbeid kan være bytte av sluk, arbeid med membran eller varmekabler, flislegging, boring i flisene, bytte av inventar og lignende.
Arbeid som har laget hull i membranen i våtrommet skal alltid tas med.

Spørsmål 3
Eksempler kan være reparasjon av tak, tilbygg, påbygg, utvidelse av terrassen, oppføring av bod, tette sprekker i mur eller ildsted og så videre.

Spørsmål 4
Drenering er konstruksjonen som ligger under bakken for å lede overvann, regnvann og lignende bort fra boligen. Drenering kan være drensrør, masser (stein, pukk, grus og lignende) og grunnmurspapp.

Spørsmål 5
Eksempler på arbeid kan være å legge opp ny kurs, ettermontering av lys eller andre elektriske installasjoner.

Spørsmål 6
Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, sikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og liknende.

Spørsmål 7
Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og liknende.

Spørsmål 8
For at må ingen skal være gyldig må den gjøres mellom oktober og april, og i to måneder i strekk. (Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet) Her kan du bruke cirka-tidspunkt.

Versjon 1

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 2 Postboks
778 Sentrum 0106 Oslo
fremtind.no

Feil og mangler

Spørsmål 11
Eksempler på feil kan være skringer som går ofte, en lår stat av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, eller at det lukter svidd.

Spørsmål 12
Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom.

Eksempler på feil eller mangler kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte eller soppskader.

Spørsmål 13
I dstedkan være for eksempel peis, kakkelovner, utepeis eller liknende.

Eksempler på feil og mangler kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, merker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

Spørsmål 14
Dreneringen kan bestå av drensrør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede overvann, regnvann og likrende bort fra eiendommen.

Eksempler på feil kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, at undergrasjon eller kjelleren opplevesfuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller at vinduer viser kondens eller dugg.

Spørsmål 15
Fasaden er yttervæggene på en bygning, inkludert vinduer, karmer, gesimser, vindskier og lignende.

Eksempler på luftlekkasjer kan være istapper fra tak, kuldebro eller heksesot.

Spørsmål 16
Eksempler kan være merker av fukt, svelling i treverk, sponplater eller lignende, lukt av fukt, vinduer som viser kondens eller dugg.

Spørsmål 17
Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende).

Eksempler på feil kan være skjeve gulv og vegger, større eller mindre sprekker i fliser/murpuss, eller dører som er vanskelig å lukke.

Spørsmål 18
Skadedyr eller sjenerende insekter kan være rotter, mus, maur, skjeggkre, sølvkre, perlekre, veggdyr, biller, jordrotter og lignende.

Eksempler på feil eller mangler kan være oppdagede skadedyr, spor av skadedyr som lyd, lukt, avføring, gnaging, hår eller tue, rester av feller, gift, åtestasjoner eller lignende.

Spørsmål 19
Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjeleanlegg.

Eksempler på feil kan være manglende varme eller ventilasjon, uvder, lekkasje, lukt av fyring, olje og/eller parafin.

Spørsmål 20
Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende.

Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

Spørsmål 21
Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persienner, solskjerming, hyller og lignende.

Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

Fremtind
Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 og DNB

Veileder til selgers egenerklæring
Salg av bolig

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 2 Postboks
778 Sentrum 0106 Oslo
fremtind.no

Offentlige og private forhold

Spørsmål 22
En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området.

Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

Spørsmål 23
Eksempler kan være bruksendringer som ikke er godkjent av kommunen, som for eksempel på kjellerbod, stue, kjøkken eller soverom (rom for varig opphold), tilbygg, påbygg, oppføring av garasje, bod, fasadeendringer, endring av tomt og så videre.

Spørsmål 24
Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakefylling av masser, utbedring av tidsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og liknende.

Spørsmål 25
Eksempler kan være rapport fra skadedyrfirma eller forsikringsselskap, rapporter etter tidligere salg, målinger av setninger eller støy og så videre.

Spørsmål 26
Eksempler kan være uenighet eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

Spørsmål 27
Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og liknende.

Spørsmål 28
Eksempler på slike utfordringer kan være begrensninger i det elektriske anlegget til boligen, eller på fellesparkering eller liknende.

Spørsmål 29
Hvis du lager en selvstendig boenhet må du ha godkjenning fra bygningsmyndighetene i kommunen.

Spørsmål 32
Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat (nve.no).

Spørsmål 33
Eksempler for vann kan være trykk, farge eller smak, eller at det forandrer seg fra sesong til sesong. Hvis det for eksempel er gjort vannanalyser, eller du har en vannbrønn som kan gå tom, kan du skrive det her.

Eksempler for pumpekum eller avløpskvern kan være tilbakeslag, kloakklukt, eller tett eller defekt pumpekvern.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Boligselgerforsikring

- Så du kan fokusere på fremtiden



Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 4 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av forsikringsselskapet vårt Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- → Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- → Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- → Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- → Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- → Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

Boligtype	Pris	Minimumspris	Maks'malpris
Andels- og aksjeboliger	2,5 ‰	4 200 kroner	31 000 kroner
Selveierleilighet og eierseksjon	4,3 ‰	6 500 kroner	37 000 kroner
Tomannsbolig, flermannsbolig og rekkehus med seksjonsnummer	4,3 ‰	6 500 kroner	37 000 kroner
Tomannsbolig, flermannsbolig og rekkehus med eget gårds- og bruksnummer	5,6 ‰	12 000 kroner	62 000 kroner
Enebolig	5,6 ‰	12 000 kroner	62 000 kroner
Hytte	6,2 ‰	9 600 kroner	62 000 kroner
Tomt	5,6 ‰	10 000 kroner	62 000 kroner

www.sparebank1.no

SpareBank 1

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET
Selskap: Fremtind Forsikring AS

Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers erstatningsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand.
- ✗ Salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ✗ Når salget skjer i *næringsøyemed*. Med næringsøyemed menes tilfeller hvor det selges fire eller flere eiendommer i løpet av 12 måneder, eller der selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom med profittformål.
- ✗ Ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk.
- ✗ Ansvar for bygninger på utmarks- eller setereiendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig.
- ✗ Ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus/og eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk.
- ✗ Ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring.
- ✗ Ansvar for forhold som boligselger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med boligkjøper.
- ✗ Ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger.
- ✗ Krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen.
- ✗ Ansvar for feil og mangler knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Hva som er tilbehør, følger av løsørelisten mottatt av eiendomsmegler.
- ✗ Nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse.
- ✗ Verditap som følge av insekter, som for eksempel skjeggkre. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket.
- ✗ Utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat.

Fremtind Forsikring AS
Org.nr. 915 651 232
Vi er eid av SpareBank 1 Gruppen og DNB

Hammersborggata 2
Boks 778 Sentrum
0106 Oslo

www.fremtind.no

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Er det noen begrensninger i dekningen?
! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.

Hvor gjelder forsikringen?
Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.

Hvilke forpliktelser har jeg?
I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.

Når og hvordan betaler jeg?
Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtagelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.

Når starter og slutter forsikringen?
Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også perioden mellom bud aksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Hvis perioden mellom bud aksept og overtakelse er lenger enn 12 måneder, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtakelse.

Hvordan sier jeg opp forsikringen?
Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

Boligselgerforsikring

Vilkårs id: PBK-220.100-002 av 02.03.2023

1. Hvem forsikringen gjelder for
Forsikringen gjelder for selger av den eiendommen som er angitt i forsikringsbeviset.

2. Hvor forsikringen gjelder
Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

3. Når forsikringen gjelder
Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen. Forsikringen dekker også perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Hvis perioden mellom budaksept og overtakelse er lenger enn 12 måneder, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtakelse.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (Oppgjørsoppdrag) gjelder forsikringen fra kjøpers overtagelse av eiendommen. . Forsikringen dekker også perioden mellom kontraktsinngåelse og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Hvis perioden mellom kontraktsinngåelse og overtakelse er lenger enn 12 måneder, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtakelse.

Forsikringen gjelder så lenge boligselger er ansvarlig for feil og mangler etter avhendingslova. Forsikringsdekningen opphører senest 5 år etter overtakelse.

4. Hva forsikringen omfatter

4.1 Hva forsikringen omfatter

Omfattes	Omfattes ikke
Forsikringen omfatter boligselgers mangelsansvar etter avhendingslova, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten.	• Salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand. • Salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder. • Når salget skjer i *næringsøyemed*. Med næringsøyemed menes tilfeller hvor det selges fire eller flere eiendommer i løpet av 12 måneder, eller der selger driver ometning/utvikling/utleie av eiendom med profittformål. • Ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk. • Ansvar for bygninger på utmarks- eller setereiendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig. • Ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus/og eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk. • Ansvar for bygning der mer enn 50 % av arealet benyttes i næring.

4.2 Hva forsikringen dekker

Dekkes	Dekkes ikke
• Boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven.	• Ansvar for forhold som boligselger har påtatt seg å utbedre i en skriftlig eller muntlig avtale med boligkjøper. • Ansvar som alene bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger. • Krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen. • Ansvar for feil og mangler knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.Hva som er tilbehør, følger av løsørelisten mottatt av eiendomsmegler. • Nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. • Verditap som følge av insekter, som for eksempel skjeggkre. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket. • Utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

5. Forsikringssum

Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men likevel ikke høyere enn forsikringssummen som er angitt i forsikringsbeviset. Utover dette dekkes:

- Forholdsmessige sakskostander i rettslige prosesser.
- Påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør (når kjøper ønsker å annullere kjøpet).

Forsikringen gjelder feil/mangler som konstateres i forsikringstiden.
Alle kjøpers krav mot selger regnes som ett forsikringstilfelle.

6. Behandling av krav under boligselgerforsikringen

6.1 Boligselgers plikter ved skadetilfelle
Blir det fremsatt krav mot selger, eller det kan ventes at krav vil bli fremsatt, må selskapet underrettes uten ugrunnet opphold, jf. Fal §§ 4-10, jf. 8-5.

Selskapet blir fri for ansvar dersom selger ikke fremsetter sitt krav mot selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen, jf. fal § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter selger for egen regning:

- å gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for selger.
- å utføre de undersøkelser og utredninger selskapet finner nødvendig.
- å møte ved forhandlinger eller rettergang.

Uten selskapets samtykke må selger ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet.

Dersom selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet når kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

6.2 Selskapets plikter ved reklamasjon
Når et krav omfattes av forsikringen, har selskapet rett til:

- å behandle kravet, herunder utrede om det foreligger mangelsansvar.
- å forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen skulle overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen. Er selskapet villig til å forlike saken eller stille forsikringssummen til disposisjon, erstattes ikke sakskostnader som senere påløper utover det som er fastsatt.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Framsettes krav direkte mot selskapet, skal selskapet varsle sikrede uten ugrunnet opphold og holde sikrede orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

7. Regress
Med regress menes retten til å kreve tilbake en pengesum som er innbetalt på vegne av en annen.

Hvis selger kan forlange at tredjepart erstatter tapet, trer selskapet inn i selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold jf. fal §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har tegnet forsikringen i strid med forsikringsvilkårene
- der selger har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet

Selv om vilkårene for regress er oppfylt vil ikke selskapet la det påvirke dekning og utbetaling til boligkjøper.

8. Klagemuligheter
Hvis det er noe du ikke er fornøyd med, kan du sende oss en skriftlig klage. Du finner klageskjema på www.fremtind.no/klage. Du kan også klage saken inn til Finansklagenemnda som er et bransjebasert klageorgan, men vi vil anbefale deg å ta kontakt med Fremtind først.

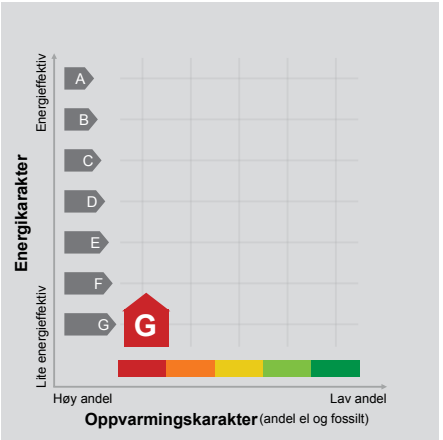
Dersom selskapet avslår forsikringsdekning, vil selger motta informasjon hvor det står gjeldende frister for å klage, kreve nemndsbehandling eller rettslig prosess.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Alribati, Sarmad Jamal Ameen

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Hvistendalsgate 38
Postnummer	9800
Sted	VADSØ
Kommunenavn	Vadsø
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	595
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	192353726
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4ddcf003-4ea2-42df-84ca-21461291b5ae
Dato	26.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hvistendalsgate 38
Postnummer: 9800
Sted: VADSØ
Kommune: Vadsø
Bolignummer: H0101
Dato: 26.06.2024 7:05:52
Energimerkenummer: 4ddcf003-4ea2-42df-84ca-21461291b5ae

Kommunenummer: 5607
Gårdsnummer: 10
Bruksnummer: 595
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 192353726

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VADSØ KOMMUNE
Eiendomsseksjon

Vår dato: 05.05.2022	Vår ref: 22/504- 7
Arkivkode: GBNR-10/595, FA-L42	Deres ref.:

Saksbehandler: Yngvar Mækelæ
Telefon: 78942458
E-Post: Yngvar Mækelæ

Sakspapir

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
60/22	PMK-utvalg for plan, miljø og kommunaltekniske saker	22.06.2022

DISPENSASJON TIL OPPFØRING AV GARASJE GBNR 10/595, HVISTENDALSGATE 38

Forslag til vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra utnyttelsesgrad til oppføring av garasje/redskapsbu på GBNR 10/595 som omsøkt.

Begrunnelse:
Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt da den omsøkte tomten er liten, og nærområdet sør og vest for tomta er ubebygd. Fordelene søker oppgir er fordeler ikke alle og enhver kan gjøre gjeldende og tillegges vekt. Fordelene er etter en samlet vurdering vesentlig større enn ulempene.

PMK-utvalg for plan, miljø og kommunaltekniske saker 22.06.2022:

Behandling:
Votering:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

PMK- 60/22 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra utnyttelsesgrad til oppføring av garasje/redskapsbu på GBNR 10/595 som omsøkt.

Begrunnelse:
Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt da den omsøkte tomten er liten, og nærområdet sør og vest for tomta er ubebygd. Fordelene søker oppgir er fordeler ikke alle og enhver kan gjøre gjeldende og tillegges vekt. Fordelene er etter en samlet vurdering vesentlig større enn ulempene.

Bakgrunn for saken:
Lars Emil Nilsen søker om dispensasjon til oppføring av garasje på GBNR 10/595, Hvistendalsgate 38.

I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelse § 8 i Vadsø byplan fra 1946 er den tillatte utnyttingsgrad på tomta 1/3 del.
«Våningshusets størrelse kan være inntil 25 % av tomtens areal på tomter inntil 500 m2, dog må ingen tomt bebygges mer enn 1/3 av arealet. Garasje (uthus, fløybygning) kan føres opp med det areal som er angitt på planen.»

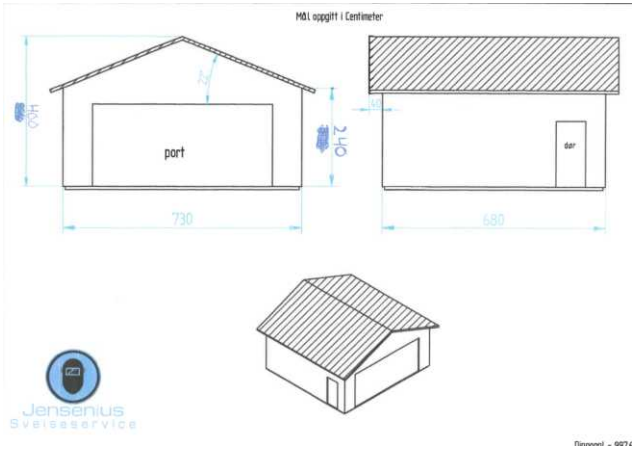
Oppføring av en 49,5m2 garasje på tomta (som er 322 m2) vil kreve en dispensasjon fra bestemmelsen om utnyttelsesgrad da bygningsmassen totalt (ca. 155 m2) på tomta vil overskride 1/3.

I henhold til veglovens bestemmelser som var gjeldende da reguleringsplanen ble vedtatt i 1946 var avstandskravet til riksvei da 7,5m målt fra veikant/ytterkant av fortau. Det omsøkte tiltaket er plassert like utenfor byggegrense mot vei i henhold til gjeldende veglov i 1946, og vurderes således å ikke kreve en dispensasjon fra vegloven. Ut fra bilde 3 kan det se ut som avkjørselen mot riksvei allerede er etablert. Da det foreligger usikkerhet vedrørende når avkjørselen ble etablert ble byggesøknaden likevel oversendt Statens vegvesen for uttalelse.

Saksopplysninger:
Eiendommen er bebygd med en enebolig på ca. 95m2 BYA. Tomta er på 322m2. Det søkes om oppføring av en frittstående garasje på 49,6m2. Det medfører at tomta får en utnyttelsesgrad på ca. 45%. Reguleringsbestemmelsene tillater en utnyttelsesgrad på 33%. Garasjen plasseres mot nabogrense i vest der det er ett friområde. Den plasseres 11,6m fra midten av riksvei. I bilde 3 kan det se ut som om avkjørselen mot riksvei allerede er etablert. Garasjen har mønehøyde på 4m, gesimshøyde på 2,4m og tak vinkel på 22 grader. Garasjen er 7,2 x 6,8m, dvs. ca. 49,6m2.



Bilde 1. GBNR 10/595. Garasje på 49,6m2. 11,6m fra midten av riksvei. Garasjen har samme avstand mot riksvei som nabo i øst.



Bilde 2. Fasadetegninger. 4m mønehøyde og 2,4m gesimshøyde.


Bilde 2. GBNR 10/595. Garasjen søkes etablert fra bil midt i bildet og sørover.

Søker skriver:
«jeg søker om dispensasjon for å bygge garasje. I følge reguleringsplanens utnyttelsesgrad har jeg ikke lov å bygge på mere enn 1/3 av tomten. Huset er allerede på 95m2, så jeg trenger dispensasjon for å bygge garasje.
Jeg er fisker så jeg har stort behov for en plass og lagre sakene mine og redskapene minst kunne slippe og ….. ute. Har bodd i Vadsø siden mai 2020 og får ikke tilgang til buene nede på kaien. Alle er fulle og det er nesten umulig å få en plass der nede til tingene sine.»

Søker opplyste muntlig at han hadde stått på venteliste til egnebuplass ett par år. Han har ett behov for å gå over redskaper, samt reparere redskaper innendørs, samt lagringsplass for fiskeriredskaper.

Nabovarsling:
5 naboer er varslet om tiltaket. 3 stykker har samtykket. Vadsø kommune har ikke mottatt merknader.

Høringer:

- Sametinget:

«Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen merknader til dispensasjonssøknaden.»

- Statsforvalteren:

«Vi har ingen faglige merknader til denne søknaden.»

- Vadsø Vann og avløp:

«Vi har ikke ledninger i grunnen der hvor garasjen er planlagt oppført. Garasjens plassering tilfredsstiller kravene til minste avstand fra vann- og avløpsledninger på 4 meter jf. Standard abonnementsvilkår. Vi har ingen innvendinger til garasjen.»

PBL § 19-1. Søknad om dispensasjon
Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

PBL § 19-2. Dispensasjonsvedtaket
Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjonen kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vilkår i lovene om dispensasjon
Det er to vilkår som skal oppfylles før dispensasjon kan gis:

Vilkår 1

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkår 2

- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det fremgår av lovens forarbeidet Ot prp.nr. 32 (2007-2008).

«*Skjønnsutøvelsen er underlagt omfattende begrensninger som følger av andre ledd.*

Dispensasjon kan gis varig eller midlertidig. En dispensasjon endrer ikke en plan, men gir tillatelse til å fravike planen for det aktuelle tilfelle søknaden gjelder. Videre står det: «etter den nye bestemmelsen må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.».

Det skjønn kommunene skal utøve når de vurderer om dispensasjon skal gis er underlagt omfattende begrensninger. Det er derfor viktig at det gis en utfyllende begrunnelse for vedtak om dispensasjon.

Fra fylkesmannen i Finnmark sin veileder fremgår det at: «Det må foreligge fordeler som er spesielle i det enkelte tilfellet, og som ikke alle og enhver kan gjøre gjeldende.» Videre står det: «Eksempler på
hensyn som er relevante er miljøhensyn, økonomiske og næringsmessige hensyn, trafikkmessige forhold, estetiske hensyn, hensynet til friluftsliv og helse, barns interesser og lignende, jf. § 1-1. Spesielle sosialmedisinske, personlige og medisinske forhold kan tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

Videre skriver Fylkesmannen: «Det er ikke tilstrekkelig bare å vise til Pbl. § 19-2 eller bare å gjengi lovens ordlyd. Begrunnelsen skal også omtale de faktiske forhold som er lagt til grunn for vedtaket. Videre bør kommunen nevne de *"hovedhensyn som har vært avgjørende ved utøving av forvaltningsmessig skjønn".*

Fylkesmannens NB:
Fylkesmannen skriver: «Det er særlig viktig å være oppmerksom på kravet til begrunnelse dersom et politisk utvalg går mot administrasjonens innstilling. Utvalget må da begrunne sin avvikende oppfatning. Det stilles samme krav til begrunnelsens innhold i disse sakene som i de sakene der administrasjonen har begrunnet dispensasjonsvedtaket».

Vurdering av vilkår:

Vilkår 1:
Utnyttelsesgrad:
Hensikten bak bestemmelsen er å hindre for stor utbygging på tomter. Eiendommen er liten. Naboeiendom i øst GBNR 10/583 har en utnyttelsesgrad på ca. 27%. Naboeiendom GBNR 10/172 har en utnyttelsesgrad på ca. 38%. Hvistendalsgate 36, 38, 40 og 42 har alle relativt små tomter under 400m2. Det omsøkte tiltaket vil ende opp med en utnyttingsgrad på ca. 44%. Hensynet bak bestemmelsen er tilsidesatt, men ikke vesentlig når størrelsen på tomta legges til grunn, avstanden til nabobebyggelse i vest er ca.15m, samt at området sør for tomta mot sjøen er ubebygd.

Vilkår 2:

Ulemper:
- Rådmannen ser ingen vesentlige ulemper.

Fordeler:
- Søker trenger lagringsplass til redskaper og utstyr som har forbindelse med hans yrke som fisker. Han har stått på venteliste i påvente av å få tildelt egnebu i to år.

Rådmannens vurdering:
Vadsø byplan fra 1946 er 76 år, og må vurderes med dette hensynet. Tomta er liten og grenser til ett friområde i vest. Hadde senere metode BRA vært lagt til grunn, ville bebyggelsen hatt en utnyttelsesgrad på ca. 30%.
Garasjen plasseres mot grensen til friområdet, og vil ikke gå på bekostning av snørydding. Det er stor avstand til nabobebyggelse vest for tomta, ca.15m. Området sør for tomta er ubebygd. Disse forholdene gjør at selv om utnyttelsesgraden blir relativt stor på tomta vil den ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Søker oppgir at han er en ung aktiv fisker som ikke har fått tildelt noen egnebu/redskapsbu for utøvelsen av sitt yrke. Dette er forhold normalt ikke skal tillegges vekt.
Rådmannen tilrår innvilge søknaden som omsøkt, med begrunnelse om at tomta har betydelig reelt større areal en tomtegrensene tilsier. Da er deler av friområdet tatt hensyn til.

Vedlegg:

18.05.2022	Hovedyrke-kommune-1983-2019	1515825
12.05.2022	Statsforvalterens innspill til Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad - 10/595 - Vadsø kommune	1515189
06.05.2022	Uttalelse vedrørende søknad om dispensasjon til oppføring av garasje, Gbnr 10/595, Vadsø kommune	1514199
06.05.2022	Kvittering for nabovarsel del 3	1514116
05.05.2022	Oversendelse av søknad til uttalelse - Dispensasjon fra utnyttelsesgrad GBNR 10595	1513961
05.05.2022	1946001 Bestemmelser for Vadsø byplan	1513967
05.05.2022	1946001 Vadsø byplan	1513968
05.05.2022	Fasadetegning	1513969
05.05.2022	Situasjonsplan	1513970
05.05.2022	Søknad om dispensasjon	1513971
05.05.2022	Fasadetegning	1513950
05.05.2022	Kvittering for nabovarsel del 1	1513951
05.05.2022	Kvittering for nabovarsel del 2	1513952
05.05.2022	Opplysninger gitt i nabovarsel	1513953
05.05.2022	Situasjonsplan	1513954
05.05.2022	Søknad om dispensasjon	1513955
04.05.2022	Nabovarsel for Hvistendalsgate 38	1513537
04.05.2022	img20220503_13075939	1513539
04.05.2022	img20220503_13085518	1513540
04.05.2022	img20220503_13044633	1513541
04.05.2022	img20220503_13071022	1513542
04.05.2022	e-post	1513538
18.05.2022	Alder-hovedyrke-kommune-1983-2019	1515917

Andre dokumenter i saken:

02.06.2022 Uttalelse til søknad om dispensasjon dispensasjon fra utnyttelsesgrad - gbnr. 10/595, Vadsø kommune

11.05.2022 Statsforvalterens innspill til Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad - 10/595 - Vadsø kommune

06.05.2022 Uttalelse vedrørende søknad om dispensasjon til oppføring av garasje, Gbnr 10/595, Vadsø kommune

06.05.2022 Kvittering for mottatt nabovarsel del 3

VADSØ KOMMUNE
Eiendomsseksjon

Vår dato: 23.06.2022	Vår ref: 22/504- 12
Arkivkode: GBNR-10/595, FA-L42	Deres ref.:

Saksbehandler: Madelene Norbeck Stock
Telefon: 78942459
E-Post:
madelene.n.stock@vadso.kommune.no

Lars-Emil Nilsen

Hvistendalsgate 38
9800 VADSØ

Melding om vedtak - Søknad om oppføring av garasje

Hovedutvalget for plan, miljø og kommunaltekniske saker (PMK) har i møte 22.06.2022, sak 60/22 gjort følgende vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra utnyttelsesgrad til oppføring av garasje/redskapsbu på GBNR 10/595 som omsøkt.

Begrunnelse
Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt da den omsøkte tomten er liten, og nærområdet sør og vest for tomta er ubebygd. Fordelene søker oppgir er fordeler ikke alle og enhver kan gjøre gjeldende og tillegges vekt. Fordelene er etter en samlet vurdering vesentlig større enn ulempene.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. En eventuell klage skal fremsettes skriftlig, begrunnes og sendes Vadsø kommune v/ PMK, Postboks 614, 9811 Vadsø. Klage kan også sendes på e-post til postmottak@vadso.kommune.no.

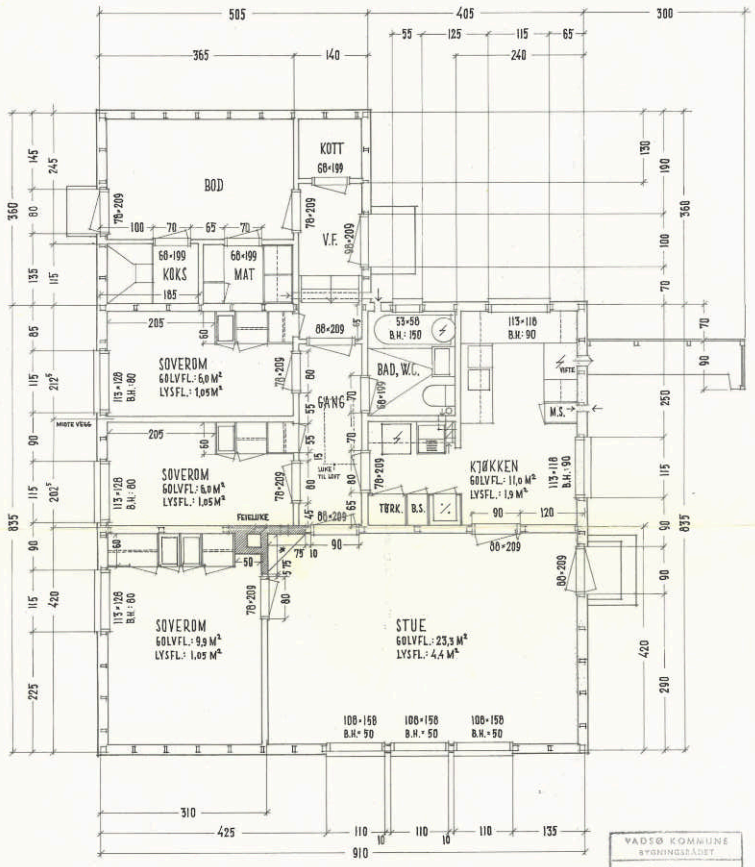
Med hilsen

Madelene Norbeck Stock
Ingeniør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og derfor uten underskrift

Kopi til

Arne Johan Vikki	Sivert Nielsens Gate 56 C	8007	BODØ
Bjørg Kristine Korvanen	Hvistendalsgate 36	9800	VADSØ
Lilly Sofie Eilertsen	Postboks 129	9811	VADSØ
Mads Einar Halvari Niska	Hvistendalsgate 45	9800	VADSØ
Rune Mikkelsen	Hvistendalsgate 40	9800	VADSØ



PLAN AV 1. ETASJE

VADSØ KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Godkjent i møte
dato 22.5.1963

BYGGHERRE

STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

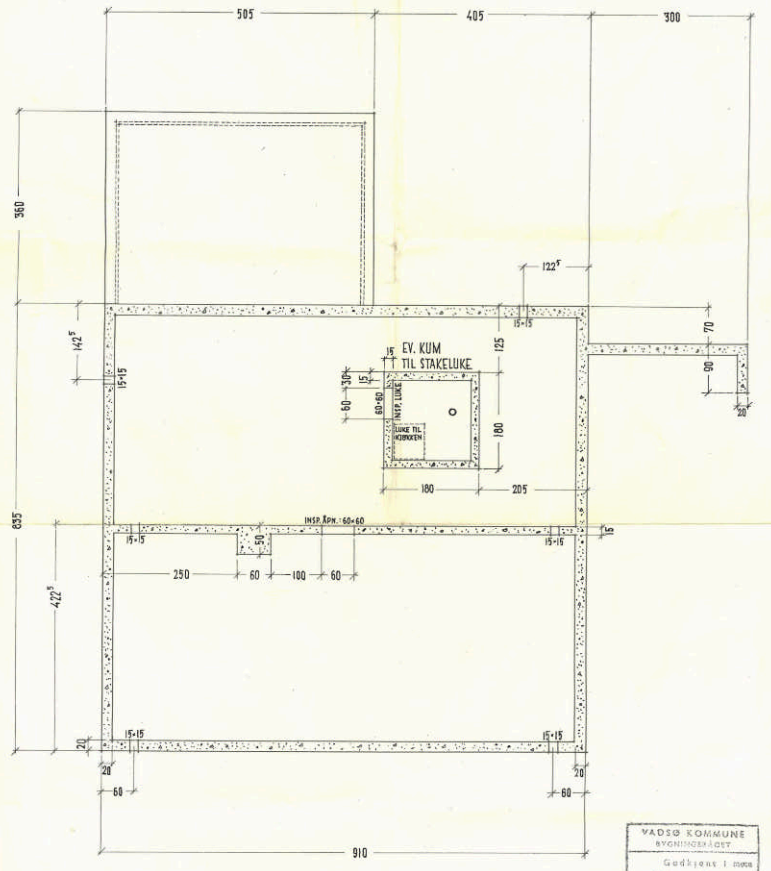
MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER RØMGSVERK, OG ER UTEN YRSS
MÅL PÅ VINDUER OG DØRER GJELDER UTVENDIG MÅRH
ETASJEHØYDEN I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GULV
BRYSTNINGSHØYDER REGNES FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT ÜVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN

108 ÷ TEGNING NR. 1
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-8-1956.



FUNDAMENTPLAN

VADSØ KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Godkjent i møte
dato 22.5.1963

108 ÷ TEGNING NR. 2
FUNDAMENTPLAN
MÅL 1:50
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-8-1956.

J.nr. 84/63
Ark: 522-H.
HSJ/ah.

Herr Hans Heiskala,
V a d s ø.

Byggeanmeldelse for våningshus - Hvistendahls gt. 28.
Deres eksp. av 6/5-63.

Ovennevnte byggeanmeldelse ble behandlet i bygningsrådets møte den 22. ds. hvor følgende vedtak ble fattet:

"Godkjennes".

Godkjent byggeanmeldelse m/tegninger følger vedlagt i retur.

Gjenpart av dette skriv er sendt distriktsarkitekten, D.VI, her.

VADSØ BYGNINGSRÅD, den 24. mai 1963

Hans S. Johnsen

Matrikkelrapport MAT0001 **Samlet rapport for matrikkelenhet** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5607 - VADSØ	Utskriftsdato/klokkeslett:	04.04.2024 kl. 12:58
Gårdsnummer:	10	Produsert av:	Heidi Zamudio Pettersen - 5405
Bruksnummer:	595		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BYGR. T1290
Etableringsdato:	02.07.1963
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 10 / 595	321,9 m2	

Eierforhold

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 35)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7776576	605396		321,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 5607 - 10/595 Omnummerert fra: 5405 - 10/595			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 5405 - 10/595 Omnummerert fra: 2003 - 10/595			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Matrikuler umatrikulert grunn som grunneiendom	02.07.1963				
Nymatrikulering					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	2003 - 10/595	336

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Hvistendalsgate	11500	38						Nei
			EUREF89 UTM Sone 35	7776575	605405	Grunnkrets:	0105	Fengselsområdet	
						Stemmekrets:	1	VADSØ	
						Kirkesokn:	11080101	Vadsø	
						Postnr.område:	9800	VADSØ	
						Tettsted:	8521	Vadsø	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

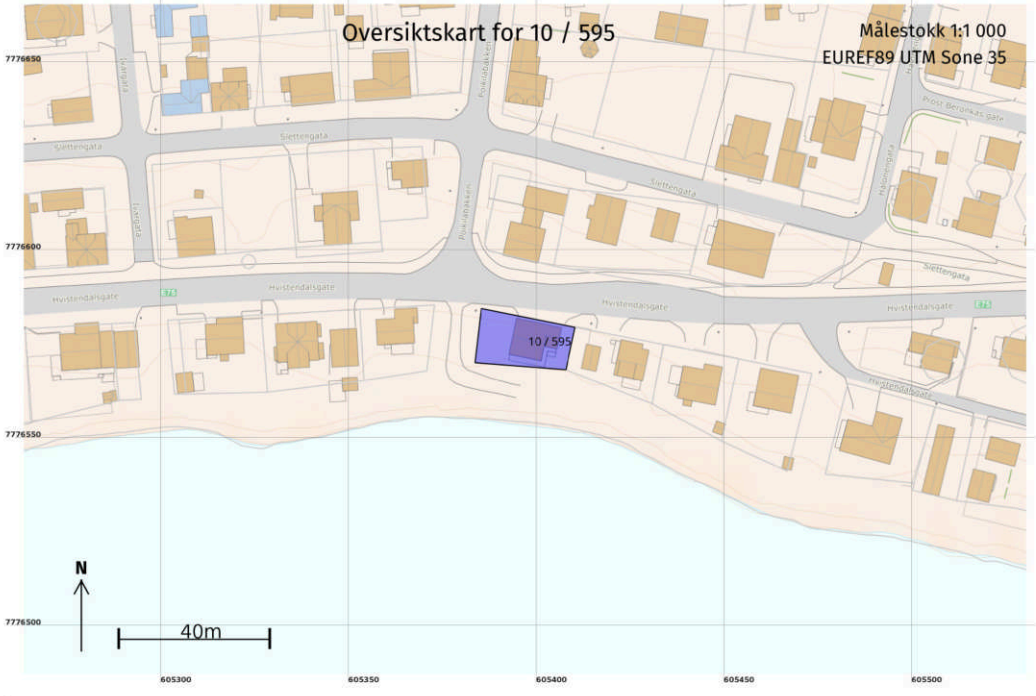
Bygningsnr:	192 353 726	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	87	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	22.05.1963
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7776580 Øst: 605400	Bruksareal totalt:	87			Tatt i bruk:	22.05.1964
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

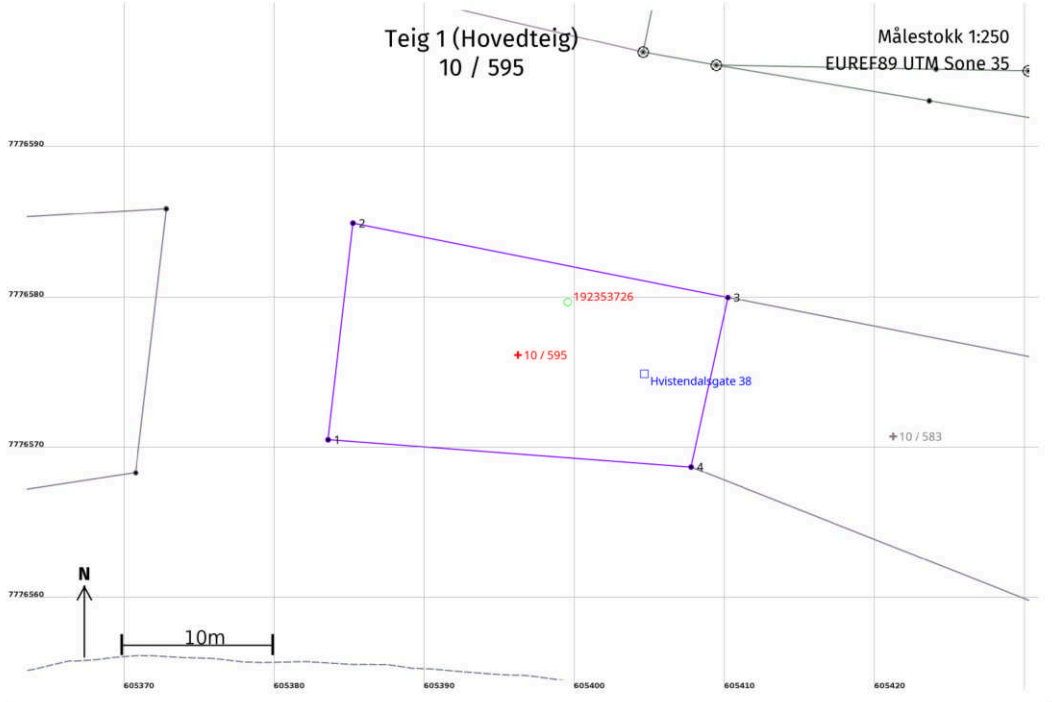
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	87	0	87	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11500 Hvistendalsgate 38	H0101	Bolig	87	4	Kjøkken	1	1	10/595


Oversiktskart for 10 / 595
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 35
10 / 595
N
40m
7776650
7776600
7776550
7776500
605300
605350
605400
605450
605500


Teig 1 (Hovedteig)
10 / 595
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 35
192353726
10 / 595
Hvistendalsgate 38
10 / 583
1
2
3
4
N
10m
7776590
7776580
7776570
7776560
605370
605380
605390
605400
605410
605420

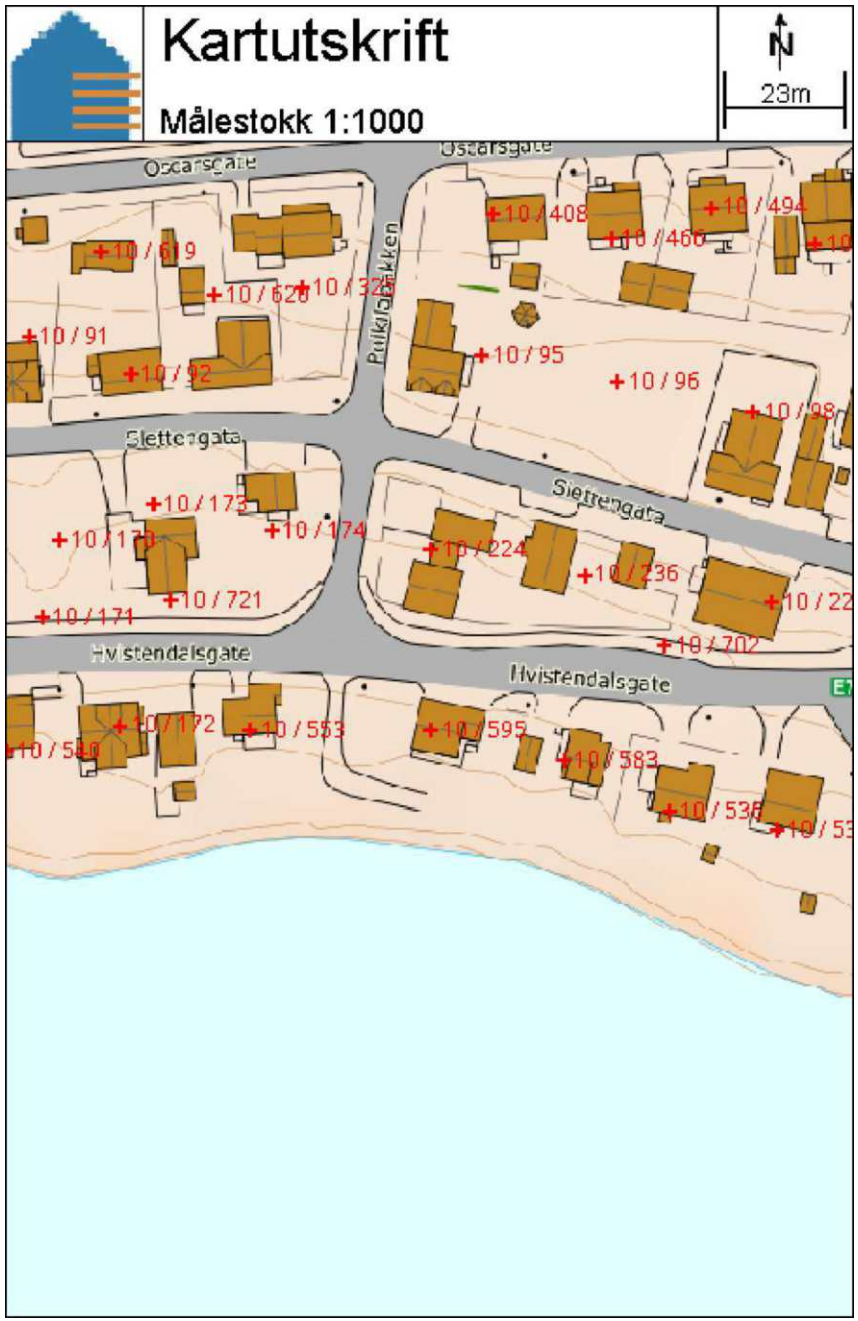
Areal og koordinater

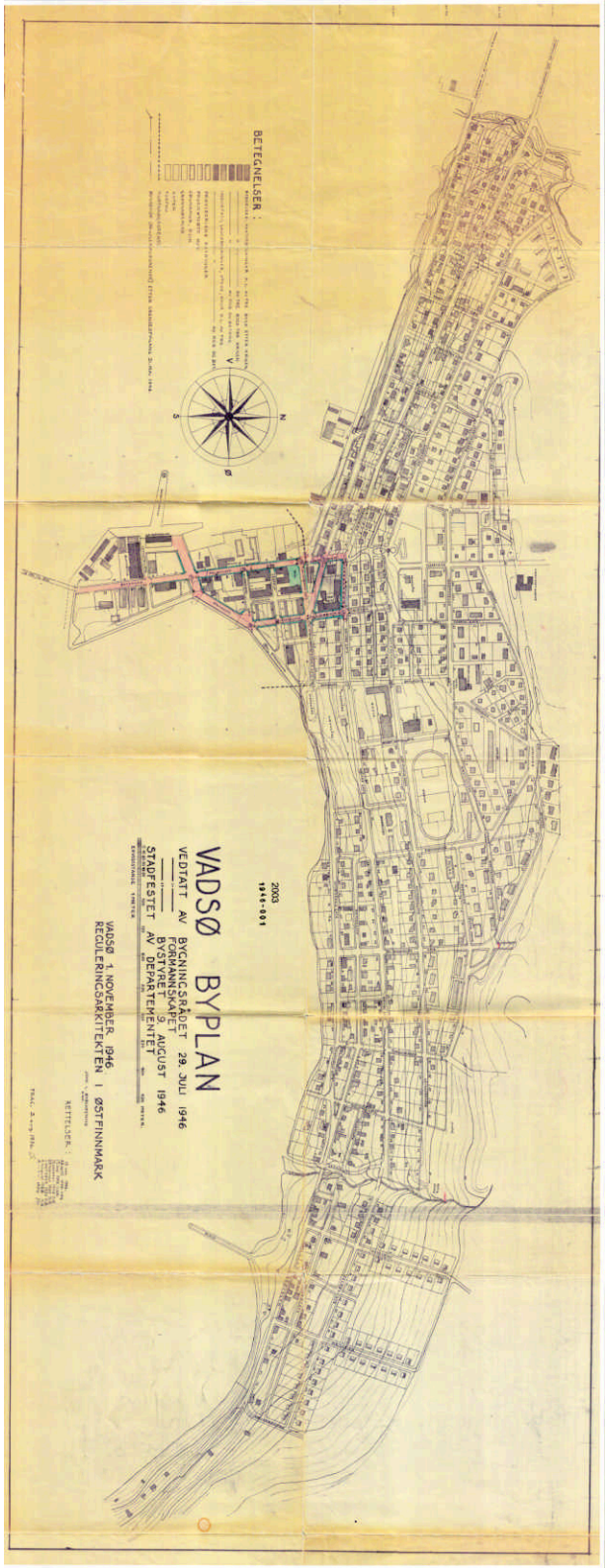
Areal: 321,9 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 35 **Nord:** 7776576 **Øst:** 605396

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7776570,70	605383,60	14,49	Umerket	10 Terrengmålt	36	
2	7776585,10	605385,25	25,42	Umerket	10 Terrengmålt	36	
3	7776580,16	605410,19	11,53	Umerket	10 Terrengmålt	36	
4	7776568,89	605407,75	24,22	Umerket	10 Terrengmålt	36	





BYPLANVEDTEKTER FOR VADSØ

Vedtatt av Vadsø bystyre den 9.august 1946. Stadfestet av departementet (med en del endringer foretatt av departementet) den 30.desember 1946.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne reguleringslinjen skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, plasser og nabogrenser, som vist på planen.

§ 2

Det regulerte område er delt i 3 soner som får forskjellige vedtekter, nemlig:

- Boligsonen
- Forretningsstrøket
- Industristrøket.

Vedtekter for boligsonen

§ 3

Boligsonen omfatter hele det regulerte område nord for Havnegata - Hvistendahlsgate.

§ 4

Forretningsbygg i boligsonen er bare tillatt i de på planen viste kvartaler for like bygg. Bygningsrådet kan dog tillate mindre utsalg samt kiosker av enhver art utenom forretningskvartalene.

§ 5

Mindre verksteder eller handverksbedrifter kan plasseres i boligsonen, hvis bygningsrådet finner at de ikke ved lukt, røyk eller larm eller på annen måte vil være sjenerende for boligstrøket og etter at helserådet og brannstyret har uttalt seg.

§ 6

Fra hjørnetomter som vender til gate eller plass av minst 8 meters bredde, tillates bygning plassert direkte i gatelinjen, hvis ikke det er fastlagt byggelinjer i kvartalet.

§ 7

I boligsonen kan hus ikke oppføres i mer enn 2 etasjer. Unntatt fra denne regelen er offentlige bygninger som kan bygges høyere hvis bygningsrådet finner at de ikke vil sjenere naboer eller gjenboer. Bygningsrådet kan videre tillate høyere boligbygg innenfor bygningslovens ramme, hvis de går inn i en felles plass for et helt strøk. En-etasjes hus er tillatt.

§ 8

Våningshusets størrelse kan være inntil 25 % av tomtens areal på tomter inntil 500 m2, dog må ingen tomt bebygges mer enn 1/3 av arealet. Garasje (uthus, fløybygning) kan føres opp med det areal som er angitt på planen.

§ 9

Oppføring av nye husdyrbygninger er ikke tillatt i et område som mot vest begrenses av Esbensensgate mot nord Damsveien-Amtmannsgate, mot øst Nyveien.

§ 10

Der det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedenfor tillate frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrenser oppnås.

Vedtekter for forretningsstrøk

§ 11

Forretningsstrøket omfatter et område som mot sør begrenses av den nye Strandgata og Kaigata, mot vest av en linje som følger vestsiden av forretningsgårdene langs Tollbugatas vestside, innover regnes område mellom nedre og øvre Havnegata, mot nord Havnegata-Hvistendahlsgata og mot øst Prestegata.

§ 12

Bygningene skal oppføres av mur eller betong og med ildfaste etasjeskillere.

§ 13

1. Bygningene skal oppføres i 2 etasjer. Det fastlegges ikke noen bestemt gesimshøyde. Der det på planen er vist forbindelsesbygninger mellom 2 blokker, skal disse forbindelsesbygningene oppføres i en etasje.

2. Bygningenes bredde må ikke overskride 12 meter.

3. Fra bestemmelsene i punkt 1 og 2 kan bygningsrådet, med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom. Bygningsrådet skal, når det gjøres unntak fra bestemmelsene om byggedybder og etasjeantall, sende underretning om de foretatte endringer til vedkommende departement.

4. Hvis bygningsrådet tillater oppført bygninger i forretningsstrøket med mindre etasjeantall enn forutsatt på planen, skal bygningene konstrueres slik at de senere kan bygges på til full regulert høyde og byggemeldingen skal inneholde tegninger av den fullt utbygde bygning.

§ 14

Det tillates bare forretningsbygg. 1 etasje skal utnyttes til butikker, ekspedisjonslokaler og lignende. Beboelse i 2.etasje er tillatt.

Vedtekter for industristrøket

§ 15

Industristrøket omfatter hele Ørtangen, arealene vest for forretningsgårdene langs Tollbugatas vestside samt arealene sør for nedre Havnegate.

§ 16

Bygningsrådet skal se til at industritomtene får en regelmessig form.

§ 17

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 18

Bygningsrådet kan også innenfor det utlagte industriområdet nekte oppføring av bedrifter som antas å ville medføre ulemper for byen. Helserådets og brannstyrets uttalelse må innhentes.

§ 19

Bygningsrådet fastsetter bygningenes høyde i industristrøket innenfor den rammen av bygningsloven.

§ 20

I industristrøket tillates ikke beboelse. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen etter at helserådet og/eller brannstyret har uttalt seg.

§ 21

Bygningsrådet kan, hvis det etter uttalelse fra brannstyret finnes ubetenkelig, tillate at det oppføres åpne skur av tre i industristrøket utenfor murtvangsstrøket. Skurene må i tilfelle ikke være over 150 m2 og gesimshøyden ikke over 7 m. Slik tillatelse kan gis på betingelse av at det utstedes tinglyst erklæring om at skuret kan rives, når det forlanges av bygningsrådet eller departementet.

Pakkhus, sjøboder og lignende som tillates oppført i murtvangsstrøket, skal oppføres i mur.

§ 22

I industristrøket tillates oppført staller til brukshester.

Vedtekter som gjelder for alle sonene

§ 23

Murtvang gjelder for strøket sør for øvre Havnegate og Hvistendahlsgate, begrenset i vest av Prestelva og i øst av Prestegata.

§ 24

1. Ingen tomt må bebygges før det foreligger godkjent tomteplan for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.

2. Bygningsrådet kan forlange utarbeid bebyggelsesplaner med høydeoppriss for enkelte kvartaler før melding av et enkelt bygg behandles.

§ 25

Større planeringsarbeider, forstøtningsmurer, lysgraver og lignende som antas å bli skjemmende, tillates ikke.

§ 26

De isolasjonsbelter (parkbelter) som er vist på planen må ikke bebygges.

§ 27

Forhager, mellomrom mellom frittliggende bygninger, gårdsrom m.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeid felles plan for like områder som viser uthus, plantninger, tørkeplasser, plass til søppelkasser o.l.

§ 28

Inngjerding av tomtene må meldes til bygningsrådet som skal godkjenne både gjerdenes plassering, høyden og utførelsen.

§ 29

Etter at vedtektene har trått i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å opprette forhold som strider mot disse vedtektene.

§ 30

Byplanvedtektene supplerer bygningsloven og byens bygningsvedtekter.

HVISTENDALSGATE 38

Nabolaget Ytrebyen vest - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Vadsø lufthavn	**4 min**
Hvistendahlsgate Linje 150, 276	**0 km**

SKOLER

Vadsø barne- og kulturskole (1-7 kl.) 371 elever, 15 klasser	**4 min** 2.2 km
Vadsø ungdomsskole (8-10 kl.) 156 elever, 7 klasser	**22 min** 1.6 km
Vadsø videregående skole 270 elever	**23 min** 1.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Vadsø	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

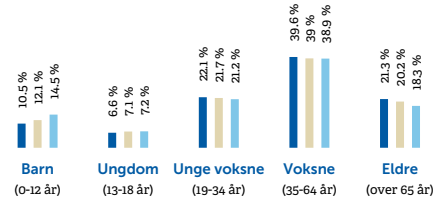
NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ytrebyen vest	626	383
Vadsø	4 612	2 527
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lomakka barnehage (1-5 år) 52 barn	**13 min** 1 km
Maurtua barnehage (1-5 år) 51 barn	**19 min** 1.5 km
Stubben barnehage (1-5 år) 54 barn	**5 min** 3 km

DAGLIGVARE

Joker Vadsø PostNord	**5 min** 0.4 km
Coop Extra Vadsø	**14 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

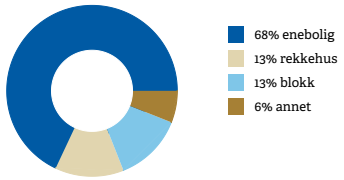
GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Vadsøhallen Aktivitetshall	**10 min** 0.7 km
Melkevarden balløkke Ballspill	**11 min** 0.8 km
Vadsø Treningssenter	**23 min**
Friskusen	**5 min**

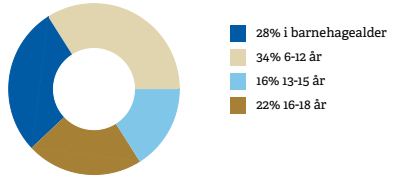
BOLIGMASSE



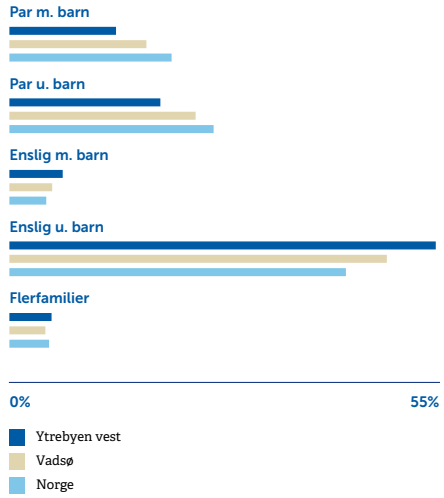
VARER/TJENESTER

Hami Kjøpesenter	**15 min**
Apotek 1 Vadsø	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



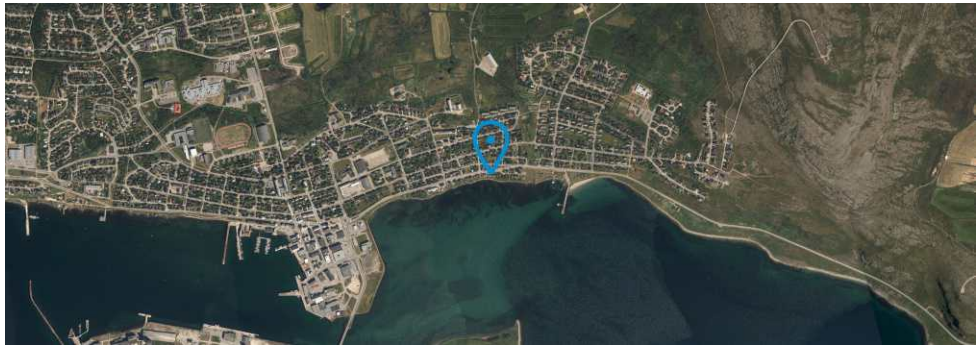
FAMILIESAMMENSETNING

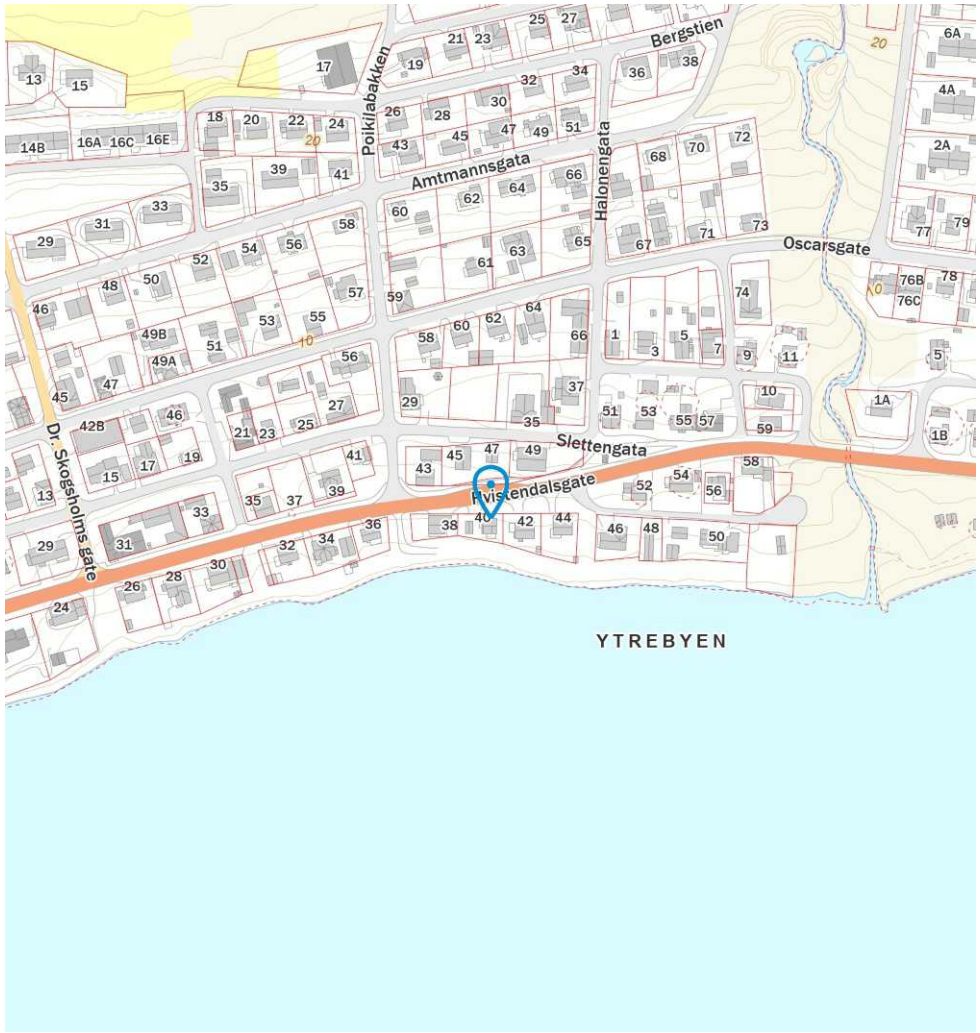


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**23%**	**33%**
Ikke gift	**58%**	**54%**
Separert	**14%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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 2024

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Boligkjøperforsikring

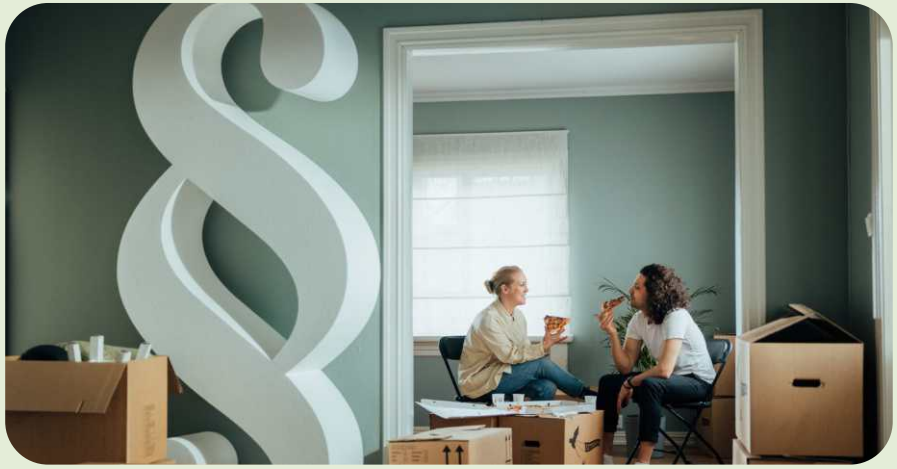
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

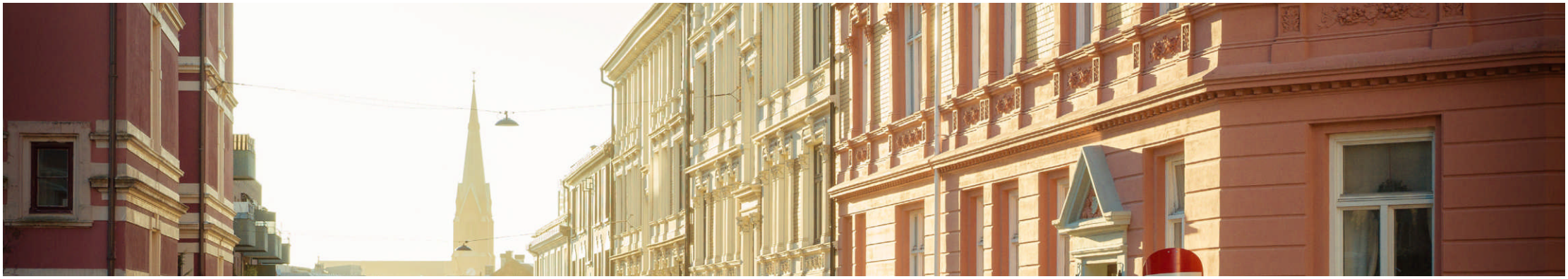
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 forbruker myndighetene 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 budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet 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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 7240032 / David Johnsen, tlf. 473 49 077
Hvistendalsgate 38, 9800 Vadsø.
Gnr. 10, Bnr. 595, Vadsø kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 13 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 7240032
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.08.2025

David Johnsen
Eiendomsmegler

473 49 077
david.johnsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Kirkenes
Pasvikveien 2, 9900 Kirkenes

eiendomsmegler1.no