

Velkommen til

Terje Wolds gate 20, 9803 Vadsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Terje Wolds gate 20
9803 Vadsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 000 000,-
Omkostninger	kr	51 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 051 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1971
BRA/BRA-i	249 / 246 m²
Soverom	3

Energimerke Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Velkommen til Terje Wolds gate 20 - Noe oppgradert enebolig med sentral beliggenhet ca 2 km fra Vadsø sentrum. Området er barnevennlig og rolig, med Stubben barnehage i nærheten. Det er også dagligvarebutikker, andre forretninger og flotte tur- og friluftsområder innenfor kort gangavstand.

Boligen ble oppført i ca 1971 og fremstår med normal standard. Her får du blant annet en romslig stue med vedfyring, et pent og tidløst kjøkken, bad, separat vaskerom og tre soverom, samt bodareal i kjeller. I tillegg er det etablert en hybel i opprinnelige boder i 1. etasje, denne er ikke omsøkt og godkjent av kommunen. Parkering i frittstående garasje fra ca 1973.

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
Terje Wolds gate 20, 9803 Vadsø

Registerbetegnelse
Gnr. 8, Bnr. 585, Vadsø kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 000 000,-
Omkostninger	kr	51 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 051 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 065 490,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 50 000,-

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

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 51 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 27 760,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, slam, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 246 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 249 m²
TBA: 8 m²

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 847 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten er relativt flat. Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Eier informerer om at det ikke er utført arbeider med dreneringen siden byggeår. Det er ikke informert om type

drenering eller påvist grunnmursplast eller drenskum.

Byggeår
1971 og garasje ca 1973 ifølge selger.

Innhold
1. etasje
BRA-i 114 m²: Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 3 soverom. Hybel: stue, kjøkken og bad. Hybel utgjør ca. 13 m2.
BRA-e 3 m²: Bod.

Kjeller
BRA-i 107 m²: Gang med trapp, gang 2, vaskerom, teknisk rom, 4 boder og uinnredet kjellerrom.
BRA-e 0 m².

I tillegg garasje på 25 kvm BRA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder ominnredning fra boder i 1. etasje til hybel. I kjeller er bodareal ominnredet til vaskerom og teknisk rom, og ikke utgravd areal er innredet til boder/kjellerrom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak, og nevnte endringer er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut ifra bygningens alder og konstruksjon. Deler av boligen har vedlikeholdsmangler. Boligen ble pusset opp i forbindelse med brannskader i 2018, dette gjelder deler av utvendig panel og takkonstruksjon, samt innvendige overflater, bad og vaskerom i 1. etasje hoveddel. Kjeller er også delvis innredet etter 2018.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble pusset opp i 2018 og har innredning med glatte fronter. Det er kitchenwall plater på vegg over benkeplaten. Benkeplaten er av laminat og det er stålservant med oppvaskkum, samt forkrommet kjøkkenkran. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkken, hybel:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er fliser på vegg i kokesone. Benkeplaten er av stål med integrert platetopp og servant. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Det må påregnes totalrenovering av kjøkkenet.

Bad:
Badet ble renovert i 2018. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelser. Gulvet har vinylbelegg med oppkant mot dørterskel,

veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt. Rommet er innredet med enkel servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er elektrisk styrt vifte i himling. Det er tilluftsløsning via spalte mellom dørblad og dørterskel.

Bad, hybel:
Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelser. Gulvet har vinylbelegg og det er våtromstapet på veggene. Det er plastsluk og dusjhjørne med dusjarmatur. Gulvmontert toalett og vegghengt enkel servant.

Vaskerom:
Det foreligger ingen dokumentasjon for utførte arbeider. Gulvet har vinylbelegg, veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt i himling og tilluftsløsning via spalte mellom dørblad og dørterskel.

Vaskerom, kjeller:
Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelser. Gulvet har vinylbelegg, veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet er innredet med servant og det er opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, malte MDF-plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater i hoveddel i hovedetasje er fra 2018, og i hybel er fra byggeår. Deler av kjelleren er innredet etter 2018. Boligen har en innvendig tretrapp mellom hovedetasje og kjeller. Det er malte fyllingsdører og dør med glass. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe med luftekanal, det er vedovn i stuen og sotluker i kjelleren.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er ikke rørskap. Varerør er avsluttet i himling i teknisk rom (rom med sluk) i kjelleren. Det er påvist hovedstoppekran for vann i bod innenfor teknisk rom. Stoppekranen er funksjonstestet og fungerer. Det er også innvendige vannledninger av kobber. Kobberrør er av forskjellige aldre og de eldste kan være fra byggeår. Deler av anlegget er nyere alder.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og i vinduer. Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Varmesentral:
Det er fyrkjele i kjelleren som er utkoblet og ikke i bruk.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Branntekniske forhold:
Det er påvist røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur og det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er påvist lekkasje i takrenne ved hovedinngangen. Trevirke ved enden av renna er råteskadet.
- Veggkonstruksjon: Det er spredte råteskader i bordkledning og påvist større åpninger i musesperre. Musesperren er også stedvis deformert. Det er stedvis malingsavflassinger på kledningsbord. Årsak er manglende vedlikehold eller fuktpåkjenninger.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen og påvist misfarginger, samt muggsopp på konstruksjonen i kaldloftet. Det er påvist høyt fuktinnhold i takkonstruksjoner over hybel.
- Vinduer: Det er avvik rundt innsettingsdetaljer, glassruter som er punktert eller sprukne og slitte karmer med sprekker i trevirket. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Utvendig vindusomramming er lagt helt ned på beslaget på det nederste vannbrettet, noe som kan føre til at treverket tar opp fukt og det kan danne seg fukt-/råteskader i treverket. Vinduer med koblet glass er tydelig slitte pga. alder og manglende vedlikehold. Vindu i bod i kjeller er punktert.
- Dører: Det er påvist skader på hovedytterdør rundt låsemekanismen. Skader er forsøkt utbedret.
- Balkonger og terrasser: Rekkverkshøyden er ikke i henhold til forskriftskrav.
- Utvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg og åpningene mellom trinnene er ikke i henhold til forskriftskrav.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Området ligger i NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.

TG2 - Innvendig:
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Utkraging i etasjeskiller er for å oppnå tilstrekkelig avstand mellom pipens røykrør til brennbart materiale. Det er påvist rør som ligger inntil pipen i teknisk rom i kjelleren.
- Innvendige dører: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til forskriftskrav og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vaskerom: Det er ikke foretatt hulltaking.
- Bad: Fallforhold til sluk er ikke i henhold til forskriftskrav og det er målt motfall fra dusjkabinettet til døren. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Avløpet fra servanten er tregt grunnet manglende vedlikehold.
- Vaskerom, kjeller: Det er uegnede materialer i våtsoner. Luke i vegg (til avløpet) er innenfor skyllekarets våtsone og har ubehandlet

trevirke. Veggen er skille mellom oppvarmet (vaskerom) og kaldt rom (bod), og det er ikke påvist dampsperre eller tilstrekkelig damptetthet ved bruk av lokket, som er et ventillokk. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken, hybel: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. I tillegg har kjøkkeninnredningen generelt stor slitasjegrad. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone.
- Kjøkken: Det er påvist svellinger i veggoverflater. Årsaken er vannsøl på plater som ikke er tilstrekkelig behandlet. Det er påvist slitasje og svellinger på kjøkkenfronter og rustdannelser på innredning for avfallsdunker under servanten.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Varerør er avsluttet i himling i teknisk rom. Rommet har sluk i gulv, men det er ingen tettesjikt/membran. Det er påvist varerør som er avsluttet i vegg i innerste bod i kjeller. Dette tyder på ufagmessig arbeid.
- Vannledninger 2: Det bør foretas en aldersmessig vurdering. Arbeider på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Avløpsrør: Arbeider på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom mangler ventilering.
- Varmtvannstank: Det bør foretas en aldersmessig vurdering.

TG3 - Utvendig:
- Fuktsikring og drenering: Drenering ar begrenset effekt og det er påvist vann i kjeller.
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

TG3 - Innvendig:
- Overflater: Det er stedvis synlige skader på overflater. Vegger med tapet i hybel har skader i overflater. Tapet er delvis revet av. Overflater i hybelen har mugg/sopp. Gulv på kjøkkenet i hybelen har vannskader grunnet tidligere vannlekkasje og er revet opp. Himling i innerste bod i kjelleren har fuktskader og mugg/sopp. Det er tydelig at vann fra hybel over har trengt gjennom, men det er også påvist vann på gulvet i rommet, som kan tyde på defekt drenering. Himlinger i boder ellers i kjelleren har tegn til mugg/sopp.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller mellom hybel og kjeller har fuktskader som følge av vannlekkasje.
- Rom under terreng: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller og fukt på gulv og vegger i boder. Det er også påvist vann på gulv og vegg i innerste bod i kjeller. Årsak kan være defekt fuktsikring/drenering av grunnmur.
- Bad, hybel: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist indikasjoner på fuktskader. Rommet under bad har sopp/mugg i himling.
- Elektrisk anlegg: Det anbefales utvidet el-kontroll med bakgrunn i avvik og at det er utført arbeider på el-anlegget i boligen som ikke er dokumenterte. Det mangler samsvarserklæringer som dokumentasjon på at arbeider er utførte i samsvar med regelverk.

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.

Selgers egenerklæring
Egenerklæring er ikke utfylt da dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid, eller at de ikke har bebodd eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort i forbindelse med overtagelsen.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er undertak av tresponplater og delvis av taktrobord. Eier informerer om at det er utført arbeider på undertaket i 2018 i forbindelse med forsikringssak etter brann. Taktekkingen er av pappshingel, besiktiget fra bakkenivå. Eier informerer at det er utført arbeider på taktekking i 2018 i forbindelse med forsikringssak etter brann. Bygget har takrennesystem i stål og det er pipebeslag i metall. Yttertaket er fra ca 2010.

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

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass fra henholdsvis 2018 og byggeår.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med glass.

Balkonger og terrasser:
Boligen har terrasse på baksiden med adgang fra vaskerom. Konstruksjonen er i trevirke med innfesting i bygningskropp. Det er gulv av terrassebord og malt rekkverk. Boligen har også terrasse tilknyttet hovedinngangen. Terrassen av trekonstruksjoner med innfesting i bygningskropp og opplagring på stolper som er fundamentert på støpt betongplate. Det er gulv av terrassebord og malt rekkverk. Boligen har trapp tilknyttet hovedinngangen. Trappen er av strekkmetall og det er malt rekkverk.

Garasje, byggeår ca 1973:
Det er en garasje på eiendommen med uisolert bindingsverk og stående utvendig bordkledning. Bygget er på støpt såle med betonggulv og det er sperretak tekket med stål. Det er vippeport og malte tredører. Innvendig er det garasjedel med bod og egen inngang i bakkant. Bygget har innlagt strøm. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Vadsø, ca. 2 km fra Vadsø sentrum. Terje Wolds gate er et etablert boligområde som består av ene- og tomannsboliger og har moderat gjennomgangstrafikk. Boligområdet er barnevennlig og rolig, med Stubben barnehage som nærmeste barnehage. Det er også dagligvarebutikker og andre forretninger innenfor kort gangavstand. Nord for eiendommen er det naturområde, ski-, sykkel- og turstier.

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

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

Møbler, løsøre og inventar som står på visning vil medfølge handelen.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger godkjent byggemelding for våningshus datert 11.09.70 og for garasje datert 13.07.72. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ifølge kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Det opplyses å være oljetank på eiendommen. Det er 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.

Adgang til utleie
Det er registrert kun en bruksenhet i boligen. Utleiedel i boligen er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at slik godkjennelse vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål i eldre reguleringsplan med plan-ID 1965001, datert 25.05.65. I henhold til kommunedelplan skal

reguleringsplanen fortsatt gjelde. Delareal er regulert til offentlig friområde.

I henhold til områdeanalyse utarbeidet av Norkart er eiendommen berørt av følgende datasett: FKB-AR5, lufthavn, marin leire, reindrift, tettsteder, løsmasser, landskap og vernskog. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige. Kontakt megler for å få oversendt rapporten.

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

Skattemessig formuesverdi
Ligningsverdi kunne ikke innhentes.

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

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

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet/tømt eller rengjort før overtagelse.

Eier
Trond Ivar Johansen, Jan Ludvik Johansen og Bjørn Egil Ramse Berg

Heftelser og servitutter
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 4257
Dato: 17.12.2002
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
Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtakelse til ny eier.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 11 990,- (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 oppdragstaker 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 29-05-2025 av Svein Kandola i Varjjat Takst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 29.05.25
Selgers egenerklæring, datert 02.06.25
Bygningstegninger, datert 27.08.70
Tegning garasje, ikke datert
Vedtak bolig, datert 11.09.70
Vedtak garasje, datert 13.07.72
Matrikkelrapport, datert 31.01.25
Grunnkart, datert 31.01.25
Reguleringsplan, datert 31.01.25
Reguleringsbestemmelser, datert 07.07.65
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
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













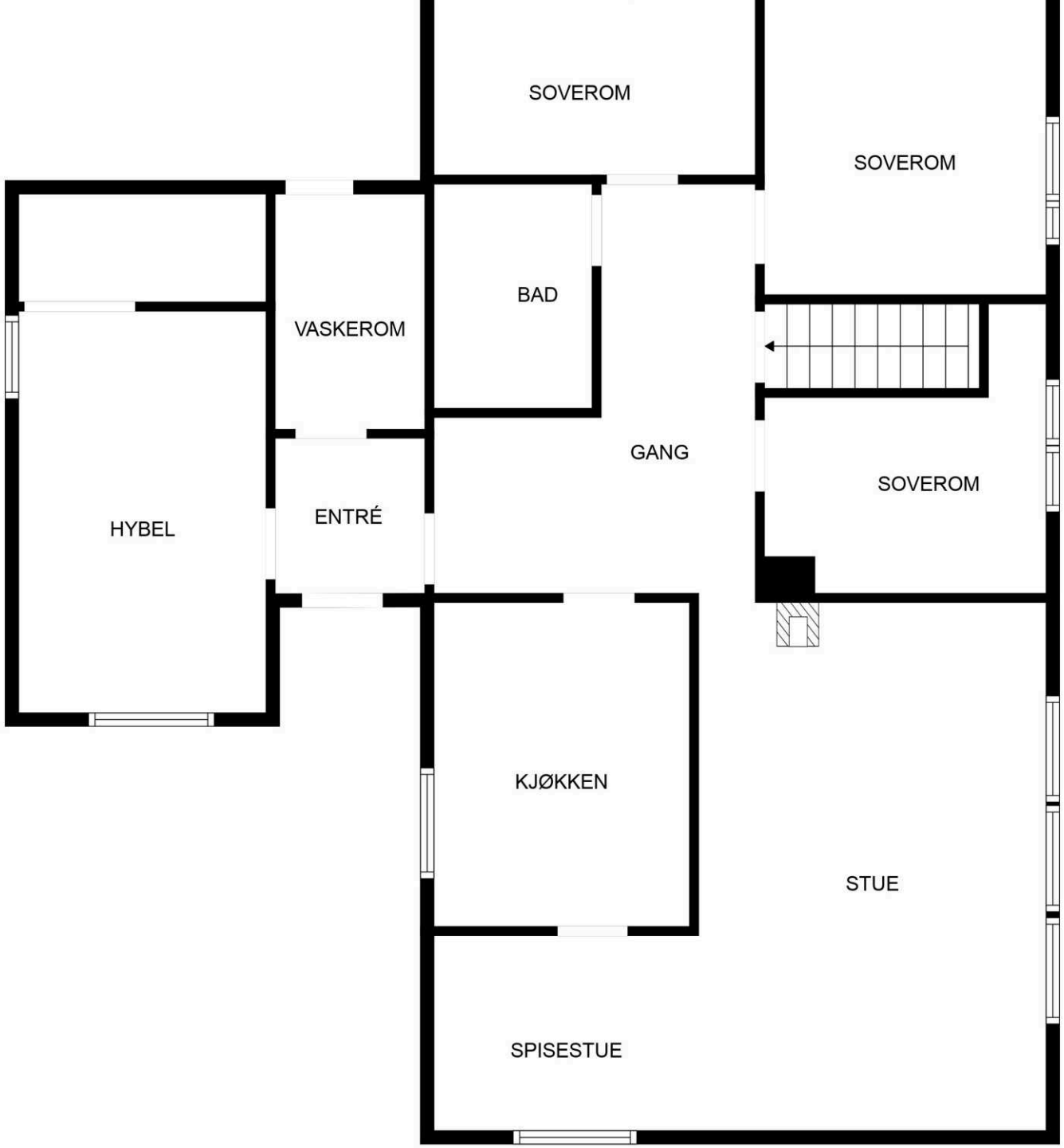


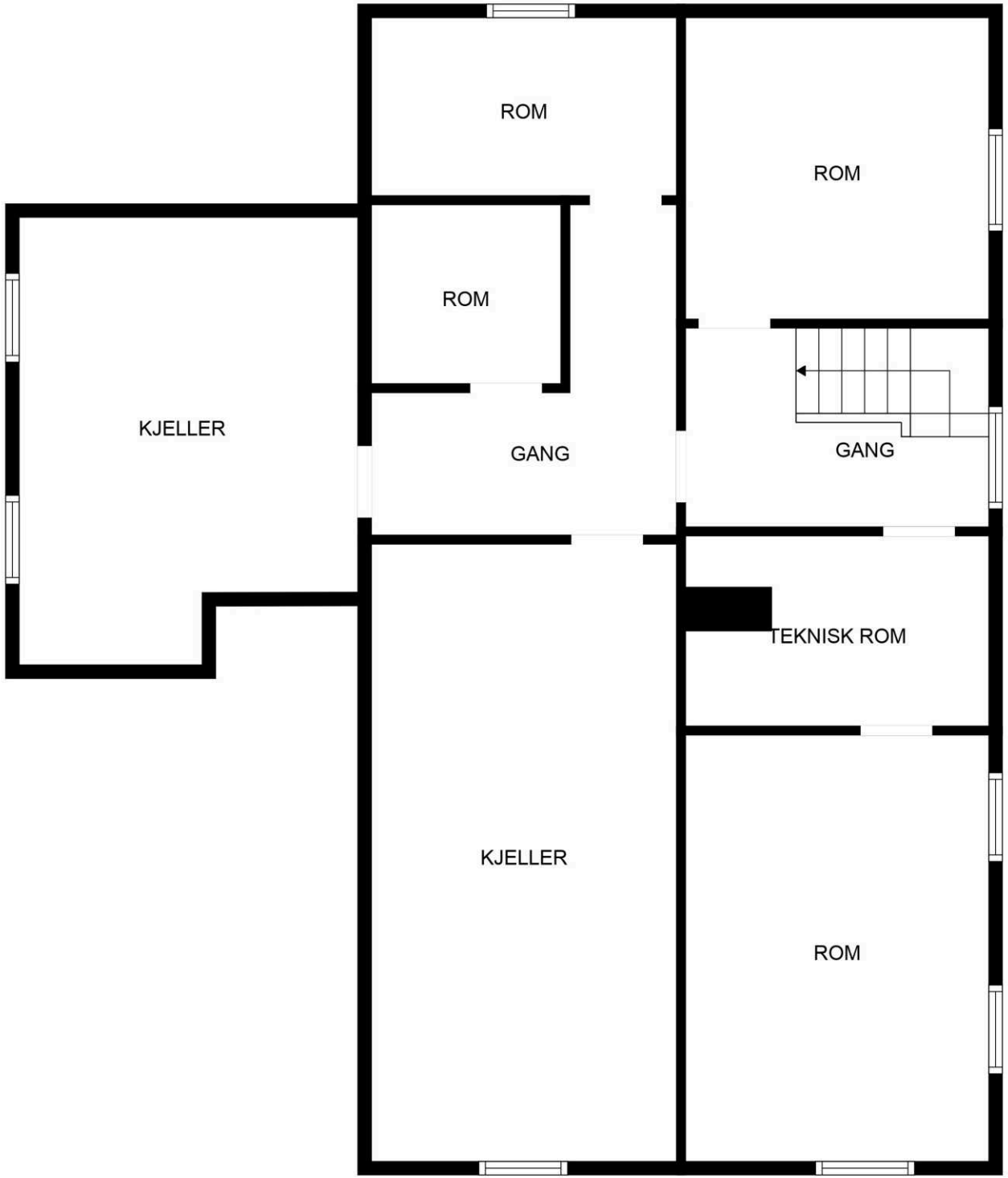









SOVEROM
SOVEROM
BAD
VASKEROM
GANG
SOVEROM
HYBEL
ENTRÉ
KJØKKEN
STUE
SPISESTUE


ROM
ROM
ROM
KJELLER
GANG
GANG
TEKNISK ROM
KJELLER
ROM

Tilstandsrapport

Enebolig
Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
VADSØ kommune
gnr. 8, bnr. 585

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 29.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22025-1111 **Referansenummer:** QZ3678

Autorisert foretak: Varjjat takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein Kandola **Vår ref:** 22025-1111

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

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.

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
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: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel.

Bygget har takrennesystem i stål.
Det er pipebeslag i metall.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er undertak av tresponplater og delvis av taktrobord.

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

Bygningen har malt hovedytterdør med glass.
Dører for adgang til terrasse og ekstern bod er doble (balkong) dører med glass.

Boligen har terrasse på baksiden med adgang fra vaskerom.
Konstruksjonen er i trevirke med innfesting i bygningskropp.
Det er gulv av terrassebord og malt rekkverk.
Boligen har også terrasse tilknyttet hovedinngangen.
Terrassen av trekonstruksjoner med innfesting i bygningskropp og opplagring på stolper som er fundamentert på støpt betongplate.
Det er gulv av terrassebord og malt rekkverk.

Boligen har trapp tilknyttet hovedinngangen.
Trappen er av strekkmetall og det er malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, malte MDF-plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater i hoveddel i hovedetasje er fra 2018, og i hybel er fra byggeår.
Deler av kjelleren er innredet etter 2018.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke informert om at det er foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygget er oppført før det kom krav om radonsikring i alle nye boliger.
Boligen har mursteinspipe med luftekanal, det er vedovn i stuen og sotluker i kjelleren.

Rom under terreng har gulv med belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

Boligen har tretrapp mellom hovedetasje og kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dør med glass.

VÅTROM Gå til side

BAD:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt fra gulv ved dør til topp slukrist.
Vinylbelegget har oppkant ved dørterskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har enkel servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte i himling. Det er tilluftsløsning via spalte mellom dørblad og dørterskel.

BAD HYBEL:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet har eldre standard med løsninger som medfører at det må oppgraderes/renoveres for å tåle dagens bruk.

Nøkkelinfo:
- Det er våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulvet
- Det er plastsluk
- Det er dusjhjørne med veggmontert dusjarmatur
- Det er gulvmontert toalett og vegghengt enkel servant

VASKEROM:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8 mm målt fra gulv ved dør til topp slukrist.
Det er oppkant ved dørterskel på ca. 20 mm.
Gulvet har ikke fall mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt i himling.
Det er tilluftsløsning via spalte mellom dørblad og dørterskel

VASKEROM KJELLER:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 28 mm målt fra gulv ved dør til topp slukrist.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er også etablert avløp i gulvet for framtidig montering av toalett.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hoveddel har innredning med glatte fronter. Det er kitchen-wall plater på vegg over benkeplaten. Benkeplaten er av laminat. Det er stålservant med oppvaskkum og forkrommet kjøkkenkran.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Det er fliser på vegg i kokesone. Benkeplaten er av stål med integrert platetopp og servant.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er ikke rørskap.
Varerør er avsluttet i himling i teknisk rom (rom med sluk) i kjelleren.
Det er påvist hovedstoppekran for vann i bod innenfor teknisk rom.
Stoppekranen er funksjonstestet og fungerer.

Det er også innvendige vannledninger av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og i vinduer. Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har delvis skjult elektrisk anlegg og sikringsskap med automatsikringer.

Det er påvist røykvarslere brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eier informerer at det ikke er utført arbeider med dreneringen siden byggeår (1971).
Det er ikke informert om type drenering eller påvist grunnmursplast eller drenskum.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tomten er relativt flat.

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent materiale og det er ikke informert om at det er utført arbeider med disse siden byggeår.

Det er nedgravd oljetank av ukjent type.

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

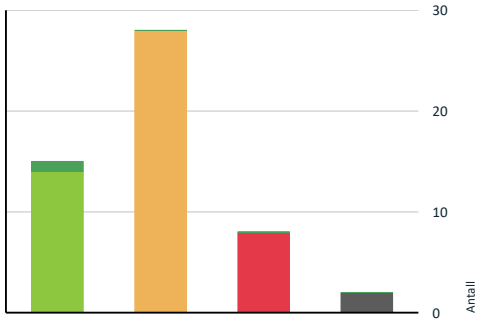
1. etasje har hybelleilighet som deler hovedinngang med hoveddel. Det er bad, kjøkken og stue/oppholdsrom i hybel som ikke er vist på tegninger.
Kjeller inneholder rom som ikke er vist i tegninger. Det er blant annet vaskerom.
Pga. avvik fra byggemeldte og godkjente tegninger tas det spesifikt forbehold om at lovlig bruk kan være avhengig av søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

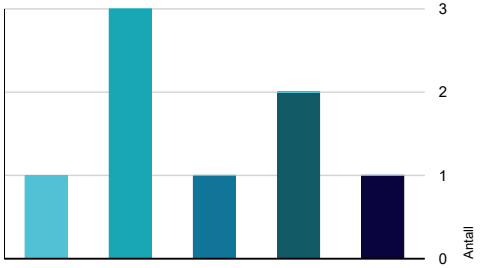
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Det var -3 grader Celsius på befaringstidspunktet.

Eiendommen er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

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.

Boligen er eldre og materialer som er benyttet til isolering av bl.a. rør, vegger samt overflater kan 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad hybel > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	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 > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	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
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken hybel > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken hybel > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Deler av boligen har vedlikeholdsmangler.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Bolig pusset opp i forbindelse med brannskader Deler av utvendig panel Deler takkonstruksjon Innvendige overflater og bad og vaskerom i 1. etasje i hoveddel
2018	Modernisering	Kjeller er delvis innredet etter 2018

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Eier informerer at det er utført arbeider på taktekking i 2018 i forbindelse med forsikringssak etter brann.

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

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

Alder er ukjent og det er ikke mulig å vurdere taktekkingen pga. snødekke.

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


Snødekt tak


Snødekt tak

TG 2 Nedløp og beslag

Bygget har takrennesystem i stål.
Det er pipebeslag i metall.

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

Det er stigetrinn på taket, men denne ligger langt unna pipen.

Det er påvist lekkasje i takrenne ved hovedinngangen. Trevirke ved enden av renna er råteskadet.

Pga. snødekke var det ikke mulig å undersøke i takrenner eller andre beslag som måtte være på taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens av manglende stigetrinn for feier er at pipeløpet ikke blir feiet. Manglende feiing kan medføre redusert effekt eller pipebrann. Det bør monteres godkjent stigetrinn for feier.

Manglende bortledning 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.

Påviste lekkasje i takrenne bør utbedres og det anbefales at hele systemet sjekkes for lekkasjer for å unngå fuktskader i bygningsdeler.

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport


Stigetrinn på taket


Råteskade pga. utett takrenne


Mangelfull bortledning av vann ved grunnmur


Større åpninger i musesperre

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er avvik:

Det er påvist større åpninger i musesperre. Musesperre er stedvis deformert.

Det er stedvise malingsavflassinger på kledningsbord. Årsak er manglende vedlikehold eller fuktpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Større åpninger i musesperre medfører tilgang for mus. Mus behøver kun 6 mm åpning for å komme til. Musesperre bør utbedres og det anbefales at hele musesperren undersøkes for deformasjoner.

Malingsavflassinger kan utbedres, men det bør foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå om det er manglende vedlikehold eller fuktpåkjenninger fra f.eks. takrennesystem som er årsak.


Malingsavflassinger på kledningsbord

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er undertak av tresponplater og delvis av taktrobord.

Eier informerer om, og det er synlig, at det er utført arbeider på undertaket i 2018 i forbindelse med forsikringssak etter brann.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist misfarginger og muggsopp på konstruksjoner på kaldloftet. Misfarginger er bl.a. påvist rundt pipen og i takfot. Dette kan ha årsakssammenheng med utilstrekkelig ventilering av kaldloftet, men det kan ikke utelukkes utettheter i taket/beslag.

Det er påvist høyt fuktinnhold i takkonstruksjoner over hybel. Fuktmålinger med pigger i treverk viste 24,1% - 26,2 % justert for temperatur på -3 grader Celsius.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Det er målt ca. 26 % 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.



Misfarginger ved pipe



Misfarginger i takfot



Fukt i konstruksjoner

TG 2 Vinduer

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

Vinduer med 3-lags glass er fra 2018.
Vinduer med koblet glass er fra byggeår. Det er vinduer med koblet glass i hybel, på ett soverom i 1. etasje og alle vinduer i kjelleren

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig vindusomramming er lagt helt ned på beslaget på det nederste vannbrettet, noe som kan føre til at treverket tar opp fukt og det kan danne seg fukt-/råteskader i treverket.

Vinduer med koblet glass er tydelig slitte pga. alder og manglende vedlikehold.

Vindu i bod i kjeller er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig omramming: Det bør etableres minimum 6 mm spalte mellom vinduers utvendige omramming og beslag over nederste brettet - formål er å hindre trevirket i å ta opp fukt og unngå oppsprekkinger, malingsavflassinger og fukt-/råteskader.

Vinduer med koblet glass behøver vedlikehold, eventuelt kan de skiftes ut.

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport



Punktert vindu i kjellerbod

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glass.

Dører for adgang til terrasse og ekstern bod er doble (balkong) dører med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på hovedytterdør rundt låsemekanismen. Skader er forsøkt utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig utbedring kan utbedres ytterligere.



Skader på hovedytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse på baksiden med adgang fra vaskerom.
Konstruksjonen er i trevirke med innfesting i bygningskropp.
Det er gulv av terrassebord og malt rekkverk.

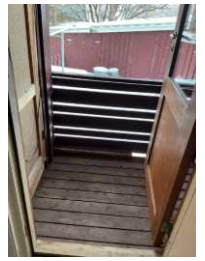
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 86 cm. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Boligen har også terrasse tilknyttet hovedinngangen.
Terrassen av trekonstruksjoner med innfesting i bygningskropp og opplagring på stolper som er fundamentert på støpt betongplate.
Det er gulv av terrassebord og malt rekkverk.

Alder er ikke oppgitt.



Terrasse



Innfesting i bygningskropp

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har trapp tilknyttet hovedinngangen.

Trappen er av strekkmetall og det er malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Åpninger i mellom trinnene er over 10 cm, som etter dagens forskrift er største tillatte åpning. Formål er å hindre små barn i å komme gjennom eller sette seg fast.

Det mangler håndløper på vegg. Trapper skal ha håndløper på begge sider av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpninger mellom trinn bør utbedres for å unngå store åpninger.

Håndløper må monteres for å tilfredsstille krav fra byggeår.



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, malte MDF-plater og betong. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater i hoveddel i hovedetasje er fra 2018, og i hybel er fra byggeår. Deler av kjelleren er innredet etter 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Vegger med tapet i hybel har skader i overflater. Tapet er delvis revet av (TG2).

Overflater i hybelen har mugg/sopp (TG2).

Gulv på kjøkken i hybel er har vannskader pga. tidligere vannlekkasje, og er revet opp (TG3).

Himling i innerste bod i kjelleren har fuktskader og mugg/sopp (TG3). Det er tydelig at vann fra hybel over har trengt gjennom, men det er også påvist vann på gulvet i rommet, som kan tyde på defekt drenering.

Himlinger i boder ellers i kjelleren har tegn til mugg/sopp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hybelen behøver utbedringer. Gjelder skadet gulv på kjøkkenet og vegger, samt fjerning av mugg/sopp overflatebehandling (f.eks. maling).

Bod i kjeller bør utbedres for å fjerne/skifte ut materialer med fuktskader og sopp/mugg.

Kostnadsestimat er for renovering av kjøkkengulvet i hybel og utskifting av himling i bod i kjeller. Tiltak medfører demontering av kjøkken og overflater på kjøkkenet og i himlingen i kjelleren.
Merk at det ved arbeider kan avdekkes større skader som ikke var mulig å se på befaringstidspunktet. Dette er ikke medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vindu med sopp/mugg i hybel



Vegger i hybel



Kjøkkengulv i hybel

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport



Himling i bod i kjelleren

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Etasjeskiller mellom hybel og kjeller har fuktskader som følge av vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få oversikt over omfang og et mer nøyaktig kostnadsestimat for utbedring av vannskader, er det behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke og fastslå om det er behov for utskifting av deler av trebjelkelag og isolasjon i etasjeskiller mellom hybel og kjeller. Kostnadsestimatet er for undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Himling i kjellerbod

TG 2 Radon

Det er ikke informert om at det er 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:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• 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

Boligen har mursteinspipe med luftekanal, det er vedovn i stuen og sotluker i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utkraging i etasjeskiller er for å oppnå tilstrekkelig avstand mellom pipens røykrør til brennbart materiale. Det er påvist rør som ligger inntil pipen i teknisk rom i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brennbart materiale som ligger for nær pipen bør brannsikres eller fjernes.



Ildsted i stuen



Sotluker

Tilstandsrapport



Utkraging i etasjeskiller



Fukt på gulv og vegg i kjeller

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist fukt og vann på gulvet i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist fukt på gulv og vegger i boder.
Det er også påvist vann på gulv og vegg i innerste bod i kjeller. Årsak kan være defekt fuktsikring/drenering av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Fukt i kjeller kan over tid medføre sopp/mugg og råte i organiske materialer. Det er påvist sopp/mugg og fuktskader i himling i innerste bod i kjelleren, og tegn til sopp/mugg i himlinger i boder.

For å kunne fastslå kostnadsestimat for å stoppe fuktgjennomtrenging inn i kjeller, må det foretas ytterligere undersøkelser av fuktsikring/dreneringen rundt grunnmur.
Kostnadsestimatet er for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fukt på gulv i kjeller



Vann på gulv i kjeller

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp mellom hovedetasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dagens forskriftskrav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10 cm. Det er målt ca. 15,5 cm åpning i rekkverket.

Avstanden mellom dør og starten/slutten på trappeløpet er veldig liten. Dagens forskriftskrav er at det internt i boenheter må være minimum 0,3 m avstand fra trappeløpet til dør.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Andre tiltak:
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det anbefales også at avstand mellom dør og trappeløpet økes om mulig. Formål er sikkerhet ved bruk av trappen.

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport



Trapp til kjelleren

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og dør med glass.

Dørene er ifølge eier fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Dør til badet i hoveddel har skader.

Dør til soverom og dør til bod i kjeller er treg å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.
• Enkelte dører må justeres.



Skader på dør til bad

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

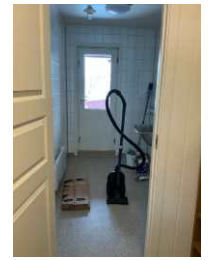
Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Vaskerom



Vaskerom

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 8 mm målt fra gulv ved dør til topp slukrist.

Det er oppkant ved dørterskel på ca. 20 mm.
Gulvet har ikke fall mot sluk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Opplegg for vaskemaskin



Åpent rør fra servant/vaskemaskin til sluk

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt i himling.
Det er tilluftsløsning via spalte mellom dørblad og dørterskel

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt bak våtsone da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er baderom på begge sider av vaskerommet.

Det er benyttet fuktindikator, uten at det er påvist indikasjoner på fukt. Bruk av fuktindikator er ikke alene nok til å påvise fukt i materialer. Verktøyet måler strømledende egenskaper i materialer, som metall eller vann. Dersom det er metall eller andre strømledende materialer som salt, vil verktøyet gi utslag. Et eksempel på feil utslag er om det er mye saltinnhold i f.eks. betong. Det er derfor viktig å bruke fuktindikatoren riktig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt hulltaking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hulltaking bør utføres for å fastslå om det er avvik i tilliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD HYBEL

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet har eldre standard med løsninger som medfører at det må oppgraderes/renoveres for å tåle dagens bruk.

Nøkkelinfo:
- Det er våtromstapet på vegger og vinylbelegg på gulvet
- Det er plastsluk
- Det er dusjhjørne med veggmontert dusjarmatur
- Det er gulvmontert toalett og vegghengt enkel servant

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad



Bad

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport



Fuktindikator



Tørt område (referanseverdi)



Sluk



Utslag på gulvet (differanse: 337 = vått)

ETASJE > BAD HYBEL

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. flyttelass foran tilliggende konstruksjoner i naborom.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er benyttet fuktindikator som gav utslag på gulvet. Rommet under badet har fuktskader og sopp/mugg i himling, som kan være årsak til dette.
Merk at bruk av fuktindikator er ikke alene nok til å påvise fukt i materialer. Verktøyet måler strømledende egenskaper i materialer, som metall eller vann. Dersom det er metall eller andre strømledende materialer som salt, vil verktøyet gi utslag. Et eksempel på feil utslag er om det er mye saltinnhold i f.eks. betong. Det er derfor viktig å bruke fuktindikatoren riktig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Himling i rommet under må skiftes ut, og i denne sammenheng kan også underliggende konstruksjoner under badet undersøkes. Dersom det påvises fuktskader i etasjeskiller må det foretas tiltak, men dette er ikke påvist.

Kostnadsestimatet er for ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm målt fra gulv ved dør til topp slukrist.
Vinylbelegget har oppkant ved dørterskel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt lite fall på gulvet. Målt fall er 0,5 cm på 200 cm. Kravet i dagens forskrift er at med mindre det er andre løsninger skal det være fall på minst 1 cm over 100 cm.

Det er målt motfall fra dusjkabinettet mot døra.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens av at det er motfall/ikke tilstrekkelig fall på gulvet er at bruksvann kan bli liggende på gulvet, og må svabres mot sluk eller tørkes opp. Det er installert dusjkabinett og badekar med avløp direkte til sluk.



Avløp til sluk

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Avløpsrørets gjennomføring i vegg under servanten er ikke fagmessig utført. Det er ikke tettet i område mellom rør og veggplater.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Sluk



Ikke tettet mellom rør og veggplate

ETASJE > BAD

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har enkel servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpet fra servanten er tregt. Årsak er manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avløpet fra servanten må renses/spyles for å hindre tilbakeslag. Dersom dette ikke hjelper må det foretas tiltak på boligens avløpsanlegg.



Tregt avløp fra servant

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling. Det er tilluftsløsning via spalte mellom dørblad og dørterskel.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilliggende soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,7 %.



Fuktmåling i tilliggende kosntruksjoner

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsrapport

Luke i vegg (til avløpet) er innenfor skyllekarets våtsone og har ubehandlet trevirke.
Veggen er skille mellom oppvarmet (vaskerom) og kaldt rom (bod), og det er ikke påvist dampsperre eller tilstrekkelig damptetthet ved bruk av lokket, som er et ventillokk.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Trevirke som er ubehandlet bør forsegles tilstrekkelig med egnede masser, eventuelt kan det fuges rundt lokket for å hindre at bruksvann kommer inn bak lokket.

Det bør etableres løsning med tilstrekkelig damptetthet for å unngå fukt i konstruksjoner.



Luke i vegg

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 28 mm målt fra gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er også etablert avløp i gulvet for framtidig montering av toalett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

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

Det er påvist spalte for tilluft mellom dørblad og -terskel, men tilliggende rom har ingen ventilering.

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

For å få tilstrekkelig tilluftsløsning bør det lages spalte mellom tilliggende rom og f.eks. gang med trapp, og det må i tillegg ventileres i gang med trapp.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i luke i vegg i vaskerommet uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,1 %.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Fuktmåling i tilliggende konstruksjoner

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er fliser på vegg i kokesone. Benkeplaten er av stål med integrert platetopp og servant.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport

• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





ETASJE > KJØKKEN HYBEL

TG 2 **Avtrekk**

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kitchen-wall plater på vegg over benkeplaten. Benkeplaten er av laminat. Det er stålservant med oppvaskkum og forkrommet kjøkkenkran.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svellinger i veggoverflater. Årsak er vannsøl på plater som ikke er tilstrekkelig behandlet.

Det er påvist slitasje og svellinger på kjøkkenfronter og rustdannelser på innredning for avfallsdunker under servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veggoverflater kan utbedres.

Fronter med svellinger og slitasje kan utbedres eller skiftes ut. Rustskadet innredning kan skiftes ut,







Tilstandsrapport



Svellinger i MDF-plater

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er ikke rørskap.

Varerør er avsluttet i himling i teknisk rom (rom med sluk) i kjelleren.

Det er påvist hovedstoppekran for vann i bod innenfor teknisk rom. Stoppekranen er funksjonstestet og fungerer.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det er avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Varerør er avsluttet i himling i teknisk rom. Rommet har sluk i gulv, men det er ingen tettesjikt/membran.

Det er påvist varerør som er avsluttet i vegg i innerste bod i kjeller. Dette tyder på ufagmessig arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
• Tiltak:

Det bør etableres tettesjikt/membran i rom som skal kunne ta unna eventuelt lekkasjevann.

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

Rørarbeider utført av ikke faglærte medfører risiko fro at eventuelle lekkasjer oppstår og at lekkasjer kan medføre fuktskader selv om det er rør-i-rør.



Avslutning i teknisk rom



Sluk i gulv i teknisk rom



Varerør avsluttet i vegg

TG 2 **Vannledninger - 2**

Det er også innvendige vannledninger av kobber.

Kobberrør er av forskjellige aldre og de eldste kan være fra byggeår.

Deler av anlegget er nyere alder.

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport

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

Innvendige vannledninger av kobber som er over 25 år har passert over halvparten av forventet brukstid.

Eier informerer at det er utført arbeider på vannledninger av ikke faglært.

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

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Eier informerer at det er utført arbeider på avløpsanlegget av ikke faglært.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 2 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og i vinduer. Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

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

Soverom mangler ventilering.

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

TG IU **Varmesentral**

Det er fyrkjele i kjelleren som er utkoblet og ikke i bruk.



TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.



TG 3 **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 delvis 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.
   1971

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet el-kontroll med bakgrunn i avvik og at det er utført arbeider på el-anlegget i boligen som ikke er dokumenterte - det mangler samsvarserklæringer som dokumentasjon på at arbeider er utførte i samsvar med regelverk.

Generell kommentar

Påviste avvik: Det er løse ledninger og manglende deksler på kontaktpunkter i hybel (TG3).

Kostnadsestimat er for utbedring av TG3-avvik: Det må monteres deksler på kontaktpunkter som mangler dette, og løse ledninger må festets tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



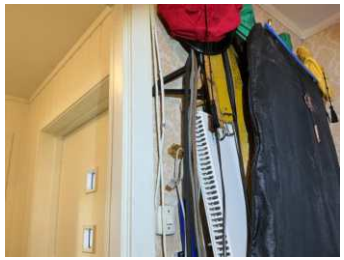
Sikringsskap



Mangler deksel



Påvist strøm i kontaktpunkt som mangler dekse.



Løse ledninger

TG 0 Branntekniske forhold

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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 brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier informerer at det ikke er utført arbeider med dreneringen siden byggeår (1971).

Det er ikke informert om type drenering eller påvist grunnmursplast eller drenskum.

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

Det er påvist vann i kjeller.

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

Det må forventes behov for ny drenering/tettesjikt rundt hele grunnmuren.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vann på gulv i kjeller

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

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.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er relativt flat.

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

Området 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
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Andre tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent materiale og det er ikke informert om at det er utført arbeider med disse siden byggeår.

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.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige ledninger er av en slik alder at det anbefales at utvendige vann- og avløpsrør undersøkes for å fastslå eventuelle behov for tiltak.

TG 3 Oljetank

Det er nedgravd oljetank av ukjent type. Alder er ikke oppgitt og det tas derfor utgangspunkt i at den er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

• Oljetank må påregnes sanert.

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Oljetank og tilhørende utvendig røropplegg må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terje Wolds gate 20, 9803 VADSØ
Gnr 8 - Bnr 585
5607 VADSØ

Varjjat takst AS
Skoleveien 15
9840 VARANGERBOTN

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

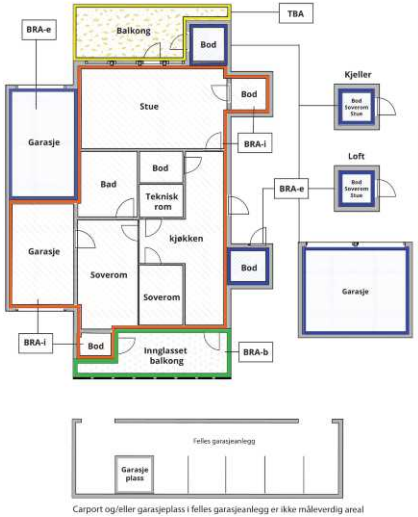
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	114	3		117	8
Kjeller	107			107	
SUM	**221**	**3**			**8**
SUM BRA	**224**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Vaskerom, Stue hybel, Kjøkken hybel, Bad hybel, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom	Bod	
Kjeller	Gang m/trapp, Gang 2, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Teknisk rom, Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Hybel utgjør ca. 13 m2 BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje har hybelleilighet som deler hovedinngang med hoveddel. Det er bad, kjøkken og stue/oppholdsrom i hybel som ikke er vist på tegninger.
Kjeller inneholder rom som ikke er vist i tegninger. Det er blant annet vaskerom.
Pga. avvik fra byggemeldte og godkjente tegninger tas det spesifikt forbehold om at lovlig bruk kan være avhengig av 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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	25			25	
SUM	**25**				
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	134	90
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Svein Kandola	Takstingeniør
	Trond Ivar Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	8	585		0	847.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Terje Wolds gate 20

Hjemmelshaver
Johansen Jarle Johan Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vadsø, ca. 2,0 km fra Vadsø sentrum.
Terje Wolds gate er et etablert boligområde som består av ene- og tomannsboliger og har moderat gjennomgangstrafikk.
Boligområdet er barnevennlig og rolig, med Stubben barnehage som nærmeste barnehage. Det er også dagligvarebutikker og andre forretninger innenfor kort gangavstand.
Nord for eiendommen er det naturområde, ski-, sykkel- og turstier.

Vadsø kommune tilbyr fritids- og kulturaktiviteter for store og små. Se kommunens hjemmesider for mer informasjon om mulighetene: www.vadso.kommune.no

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
10 788	2002

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1973

Kommentar

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Garasjen er av uisolert bindingsverk med stående utvendig kledningsbord.
Bygget er på støpt såle med betonggulv.
Det er sperretak tekket med stål-/aluminiumsplater.
Det er vippeport og malte tredører.

Innvendig er det garasjedel med bod med egen inngang i bakkant.

Bygget har innlagt strøm.

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



Garasjen sett fra baksiden

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.02.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Fra Infoland	03.04.2025		Fremvist	40	Nei
Eier		Generell informasjon om eiendommen	Innhentet		Nei
Forsikringsavtale			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	

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.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Trond Ivar Johansen

Bjørn Egil Ramse Berg

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Terje Wolds Gate 20
9803 Vadsø

5607-8/585/0/0

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggskommentar

Boligen selges i dødsbo. Som advokat for en av arvingene har jeg ingen kjennskap til eiendommen.

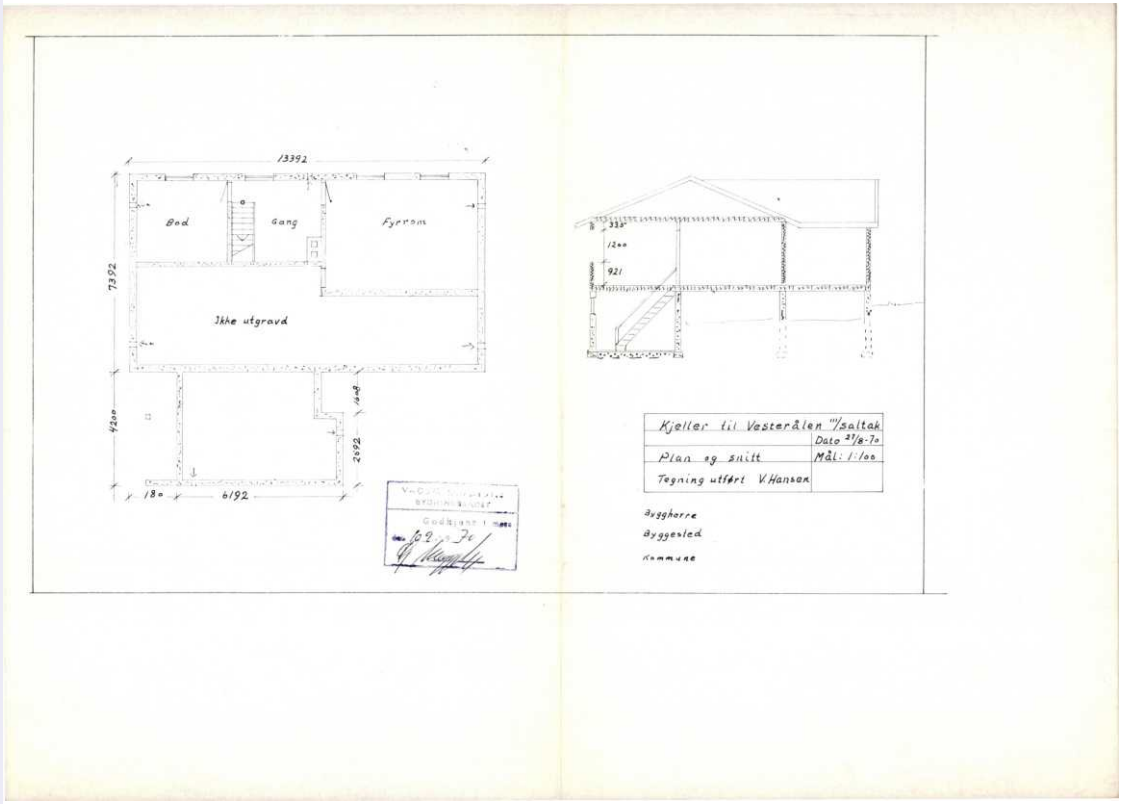
Bolig selges med boligselgerforsikring

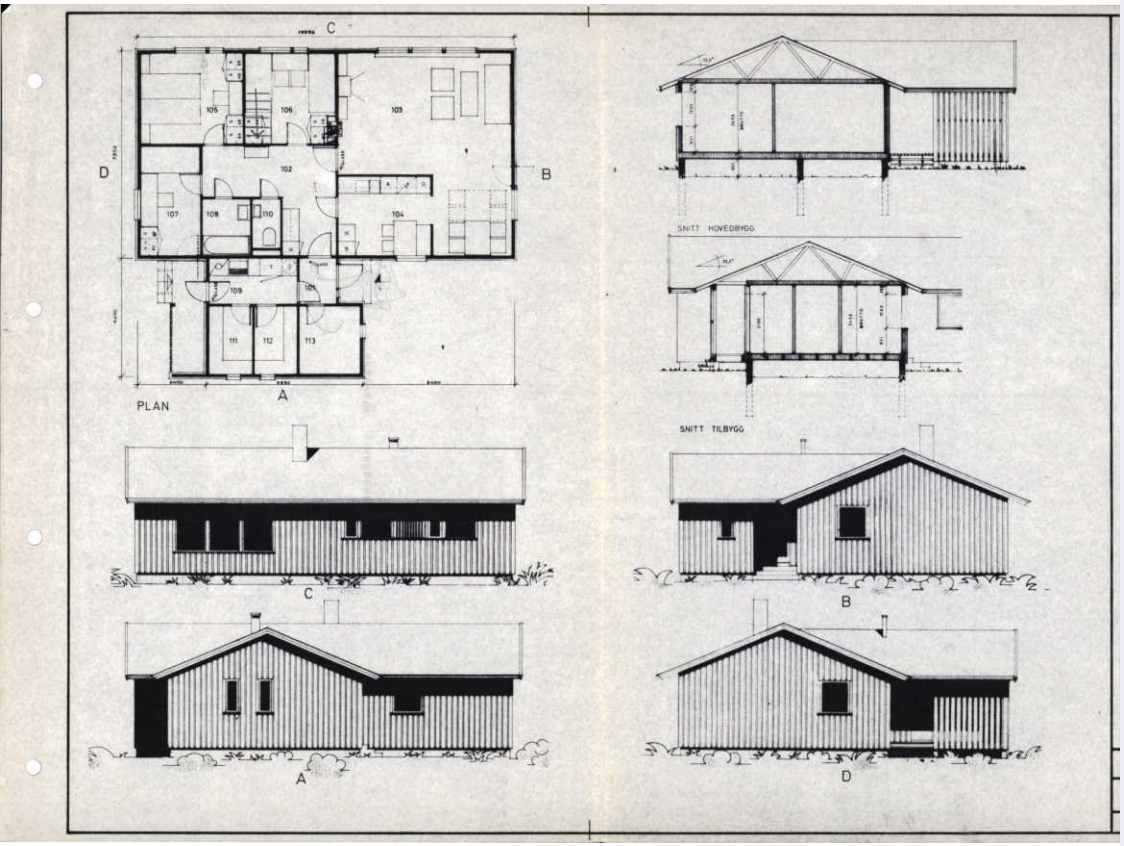
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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





ROM nr.:	ROM type	GOLV m²	LYS m²
101	VINDFANG	2,20	
102	ENTRE HALL	12,60	
103	STUE	34,40	6,50
104	KJØKKEN	9,15	0,93
105	SOVEROM	11,70	1,50
106	SOVEROM	10,40	1,50
107	SOVEROM	8,20	0,93
108	BAD	3,40	
109	VASKEROM	5,05	
110	W.C.	1,75	
111	BOD KLÆR	3,70	
112	BOD MAT	3,70	
113	BOD SPORT BRENSEL	5,10	

BRUTTOAREAL ..... 122,80 m²

LEIEAREAL ..... 94,02 m²

Godkjent i møte
dato 6/2-1970

UNDERTEGNEDE TAKSTMANN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT I OVERENSSTEMMELSE MED DE GODKJENTE TEGNINGER.

STED ..... NAVN .....

DATO ..... NAVN .....

BYGGHERRE Jarle Johansen G.NR. ..... BR.NR. .....

BYGGESTED Vadsø

KOMMUNE Vadsø

HUSBANKENS REG. NR. 037-70

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som A/S SYSTEMHUS ikke medvirker i.

PLASS FOR DISTR. ARK. STEMPEL

STEMPEL FOR TILSKOTTSAREAL M.M.

Godkjennes for lånsøknad til Husbanken – uten forpliktelse for banken

Viser til brev av .....

Fnr. .....

Statens distriktsarkitekt for Finnmark VI. distrikt

29/8 1970

PLANER, SNITT, FASADER

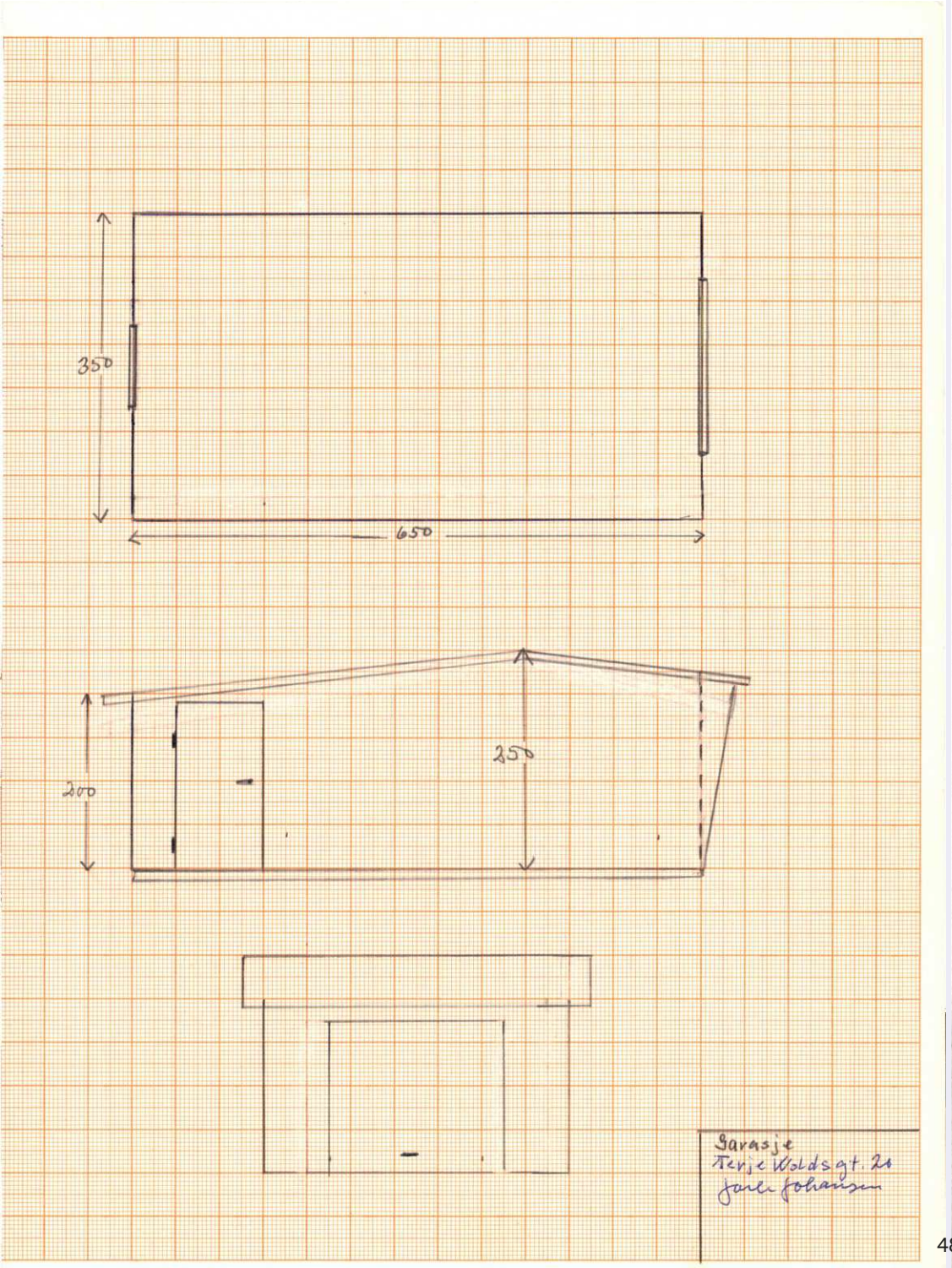
TEGN: [illegible] 16/2 – 1970

MÅL 1:100

VESTERÅLEN M/SALTAK

A/S SYSTEMHUS BODØ TEL. 23596

009 +



J.nr.311/7o
Ark:522-J
JS/GM

Hrr. Jarle Johansen,
Vadsø.

Byggemelding på enebolig på tomt Terje Woldsgt. nr. 2o .

Ovennevnte byggemelding ble behandlet i bygningsrådets møte den 1o/9 197o, hvor følgende vedtak ble fattet:

" Byggemeldingen forhåndsgodkjennes.
Fyringsanlegget må anmeldes og godkjennes av brannsjefen.
Naboversel må innsendes før bygget settes igang.
Søknad om ansvarsrett i Vadsø kan ikke godkjennes da vedkommende er bosatt i Berlevåg, og derfor ikke har anledning å foreta det daglige tilsyn med byggearbeidet. "

Godkjent byggemelding m/ tegninger følger i retur.
Situasjonsplan fåes ved henvendelse til byingeniørkontoret.
Gjenpart sendt Statens distriktsarkitekt.
Gebyret på kr. 95,- bes innbet. kemneren i Vadsø.

Vadsø bygningsråd den 11/9 197o

J. Synnevåg

uts. 22/9-70 G. Meggelæ
PKM

Vedlegg

Vadsø, den 13. juli 1972.

J.nr.: 397/72
GM/AM

Herr Jarle Johansen,
9800 Vadsø.

Vedr. oppsetting av garasje og gjerde på tomt
Terje Woldsgt. nr. 20, Vadsø.
Deres søknad av 6/7-72.

Bygningsrådet har i møte den 13/7-72 fattet følgende vedtak i sak 236/72:

"Søknaden om oppføring av garasje og oppsetting av gjerde godkjennes. Garasjeplasseringen skal utføres av byingeniørkontoret."

Dette til underretning.
Tegninger over garsje vedlegges.

J. Synnevåg
bygn.sjef

Gunnar Meggelæ
bygn.kontr.

Vedlegg:

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 585	**Kommune:**	5607	Vadsø
Adresse:				
Veiadresse:	Terje Wolds gate 20, gatenr 13450 9803 Vadsø	**Grunnkrets:**	201	Prestelv syd
		Valgkrets:	1	Vadsø
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	11080101	Vadsø
		Tettsted:	8521	Vadsø

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	M1702/T095	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.11.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	847,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5607/8/585	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5607/8/585	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.08.2011	Avgiver	5607/8/573	-519,8
	Matrikkelført:	23.08.2011	Berørt	5607/8/2	0,0
			Berørt	5607/8/585	0,0
			Mottaker	5607/8/1378	519,3
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	22.08.2011	Avgiver	5607/8/2	-19,8
	Matrikkelført:	22.08.2011	Mottaker	5607/8/573	19,7
			Mottaker	5607/8/585	0,1
			Mottaker	5607/8/1093	0,0
Feilretting	Forretning:	13.01.2009	Berørt	5607/8/2	0,0
	Matrikkelført:	15.01.2009	Berørt	5607/8/585	0,0
			Berørt	5607/8/1093	0,0
			Berørt	5607/8/1094	0,0
Feilretting	Forretning:	13.01.2009	Berørt	5607/8/2	0,0
	Matrikkelført:	15.01.2009	Berørt	5607/8/573	0,0
			Berørt	5607/8/585	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.11.1970	Avgiver	5607/8/3	-899,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5607/8/585	899,0

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 585 i 5607 VADSØ kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Terje Wolds gate 20	Bolig	232,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.09.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	232,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	232,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.09.1971
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	192343402			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			108,0		108,0				
H01	1		124,0		124,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.07.1972
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	25,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	25,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.07.1973
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	192343410			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				25,0	25,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

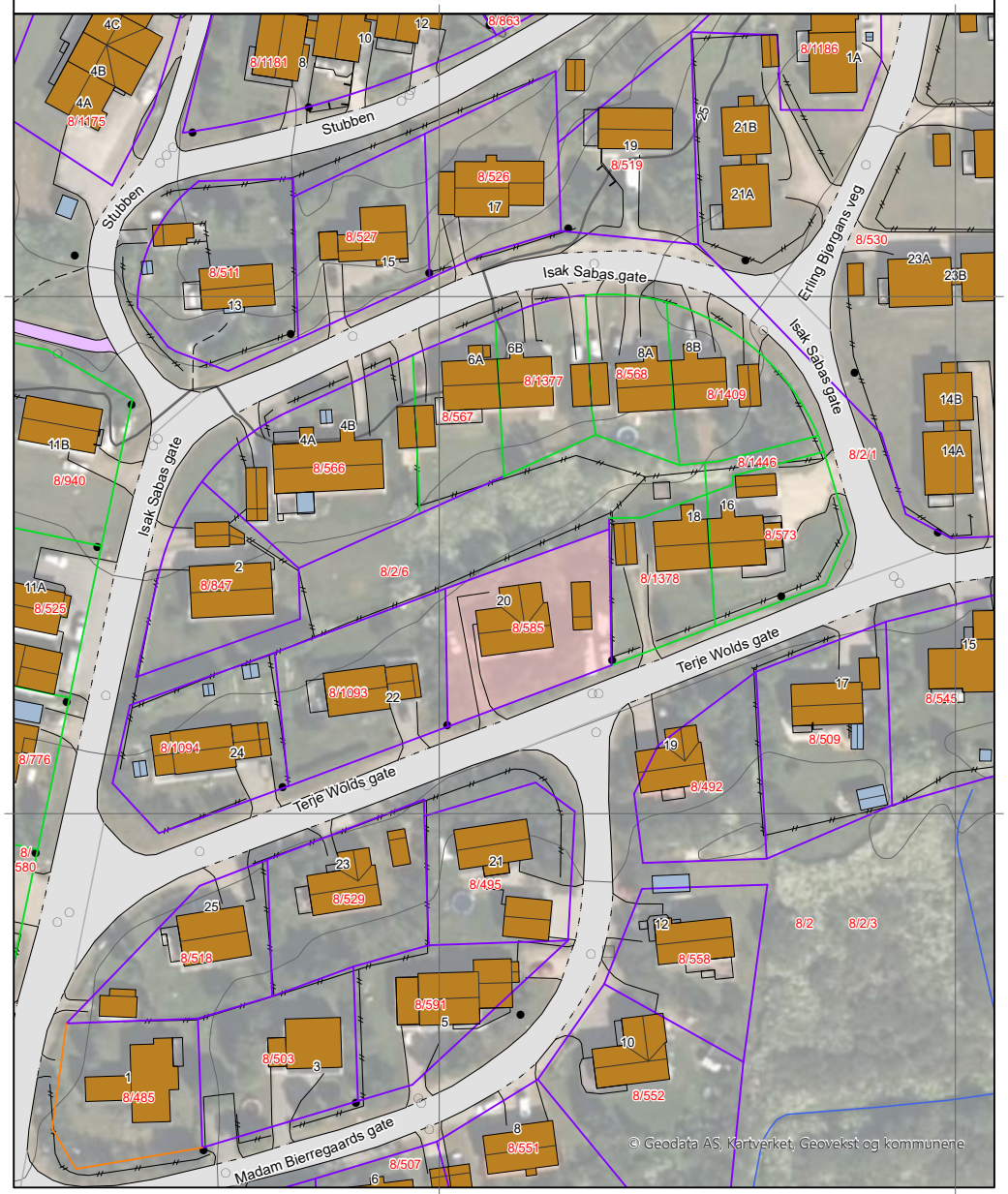
Kommune: 5607 Vadsø
Eiendom: 5607/8/585/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.1.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

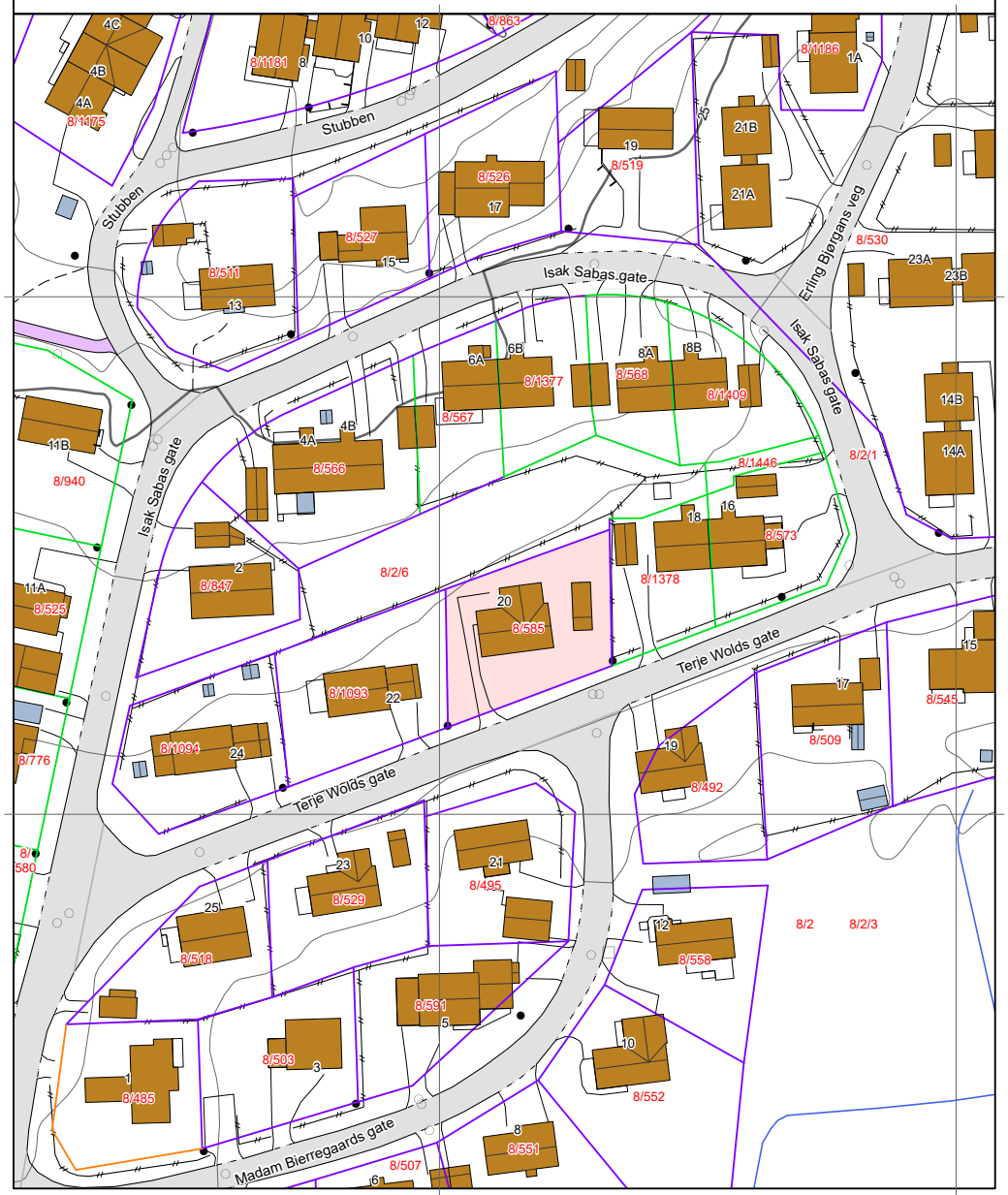
Kommune: 5607 Vadsø
Eiendom: 5607/8/585/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.1.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

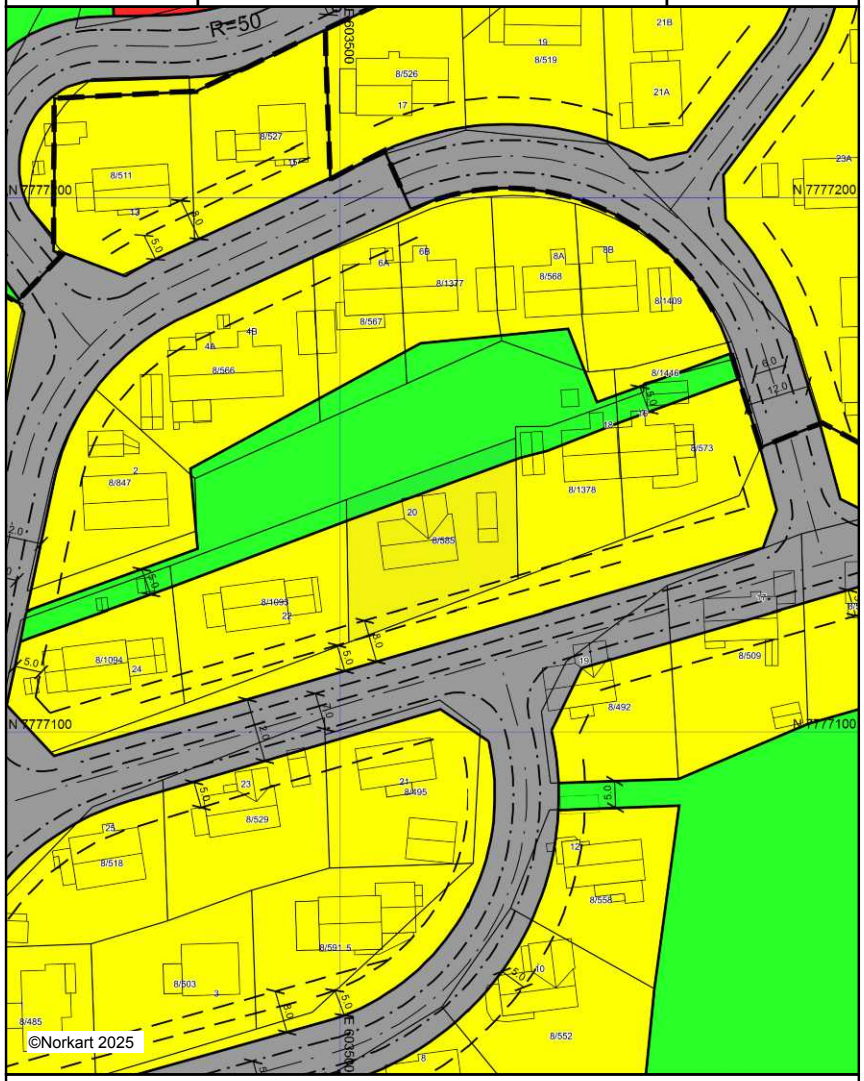
Reguleringsplankart

Vadsø kommune

Eiendom: 8/585
Adresse: Terje Wolds gate 20
Dato: 31.01.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig kirke

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FORSLAG TIL BYPLANVEDTEKTER FOR PRESTELVOMRÅDET

§ 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

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:

2003
1965-001

a. Boligsone.
b. Industristrøk.

A. BOLIGSONE

§ 3

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

§ 4

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende, og etter at brannstyret og helserådet har uttalt seg.

§ 5

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

§ 6

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. Bygningsrådet kan videre tillate høyere boligbygg innenfor bygningslovens ramme, hvis de går inn i en felles plan for et helt strøk.

§ 7

1. For tomter på inntil 500 m² kan våningshusets størrelse være inntil 25 % av tomtearealet. Samlet bebyggelse må ikke overskride 1/3 av tomtearealet.

2. For tomter på over 500 m² kan våningshusets størrelse være inntil 20 % av tomtearealet. Samlet bebyggelse må ikke overskride 1/4 av tomtearealet.

3. Mindre unntak fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 8

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomta.

2. Der det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet istedet tillate oppført frittliggende bygninger, dersom lovlige avstander til nabogrense oppnås.

3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygd, uten branngavl når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m².

B. INDUSTRISTRØK

§ 9

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med grå farge med skråskravur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form. Bensinstasjoner og bilverksteder plasseres der hvor det på planen er inntegnet tomter for slike anlegg.

§ 10

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

§ 11

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.

§ 12

Bygningsrådet fastsetter bygningenes høyde i industristrøket innenfor rammen av bygningsloven.

§ 13

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

§ 14

I industristrøket skal bygningene føres opp av brannfaste materialer. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra denne regel innenfor rammen av bygningsloven og etter at brannstyret har uttalt seg.

FELLESBESTEMMELSER

§ 15

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

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

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

1. Adkomst fra offentlig vei (gate) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og

utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredstillende uten å hindre den offentlige ferdsel. Bygningsrådet kan forlange at det avsettes plass eller treffes andre tiltak for midlertidig eller varig oppstilling av kjøretøyer og avsettes plass til garasjer og andre fellesanlegg, nødvendig for eiendommens bruk.

2. Det er ikke tillatt å anlegge private inn- eller utkjørsler, åpninger eller porter i gjerder mot gater av minst 15 m bredde. Bygningsrådet kan dog i særlige tilfeller gjøre unntak fra denne bestemmelse. For riksvegen må også vegsjefen samtykke innhentes.

§ 21

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

§ 22

Ved siden av disse vedtekter kommer bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Vadsø til anvendelse.

Stadfestet av departementet den 7.juli 1965.

TERJE WOLDS GATE 20

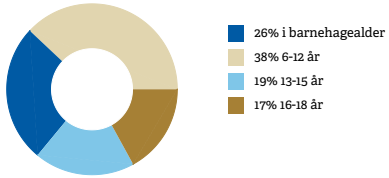
OFFENTLIG TRANSPORT

Kiwi Linje 50, FB93, 150, 277	**3 min** 0.2 km
Vadsø lufthavn	**9 min**

SKOLER

Vadsø barne- og kulturskole (1-7 kl.) 371 elever, 15 klasser	**24 min** 1.8 km
Vadsø ungdomsskole (8-10 kl.) 156 elever, 7 klasser	**19 min** 1.4 km
Vadsø videregående skole 270 elever	**11 min** 0.8 km

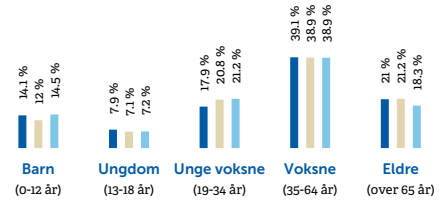
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**51%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Prestelv Syd	504	259
Kommune: Vadsø	5 568	3 090
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stubben barnehage (1-5 år) 54 barn	**6 min** 0.4 km
Maurtua barnehage (1-5 år) 51 barn	**14 min** 1 km
Glimmerstua barnehage (1-5 år) 48 barn	**18 min** 1.4 km

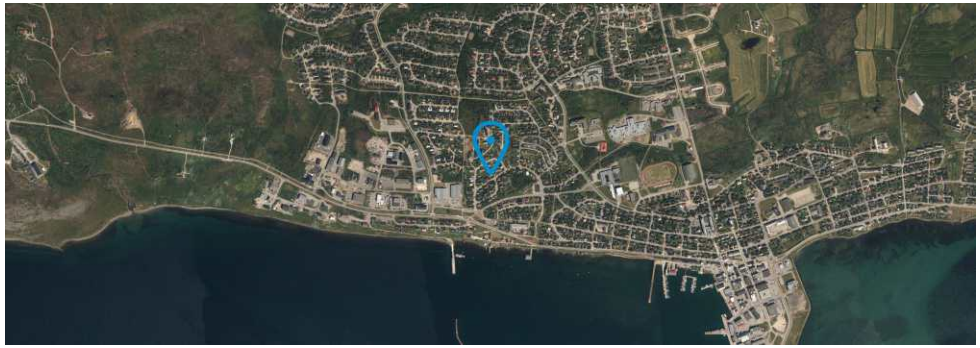
DAGLIGVARE

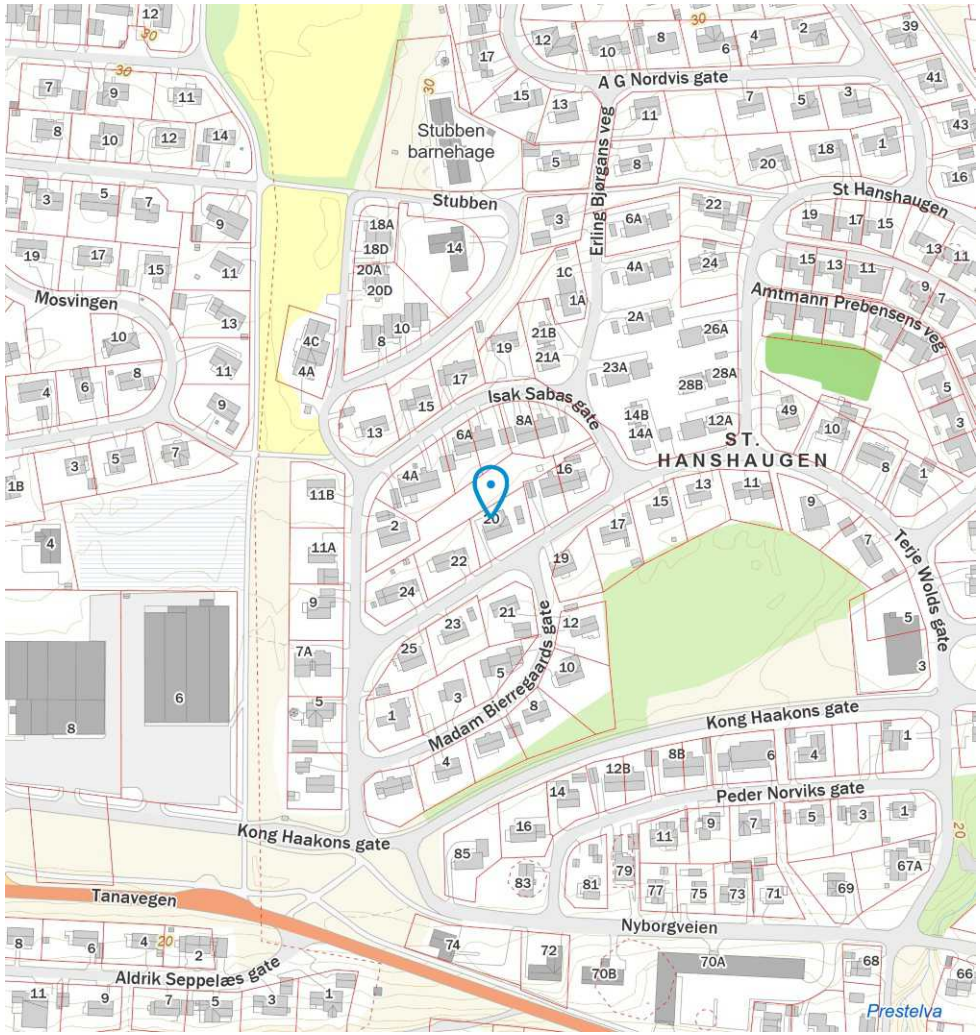
Kiwi Vadsø	**5 min**
Rema 1000 Veisletta	**11 min**

SPORT

Vadsø idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	**13 min** 0.9 km
Vidjeveien balløkke Ballspill	**13 min** 1 km
Vadsø Treningssenter	**10 min**
Friskusen	**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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

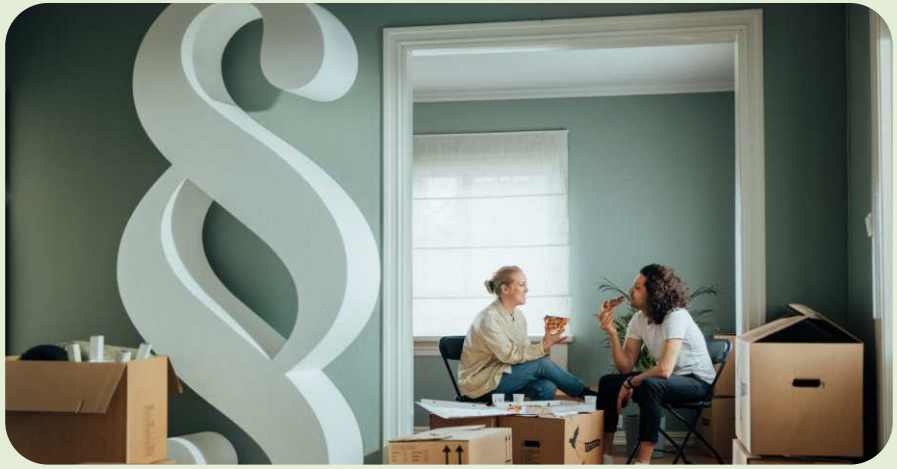
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

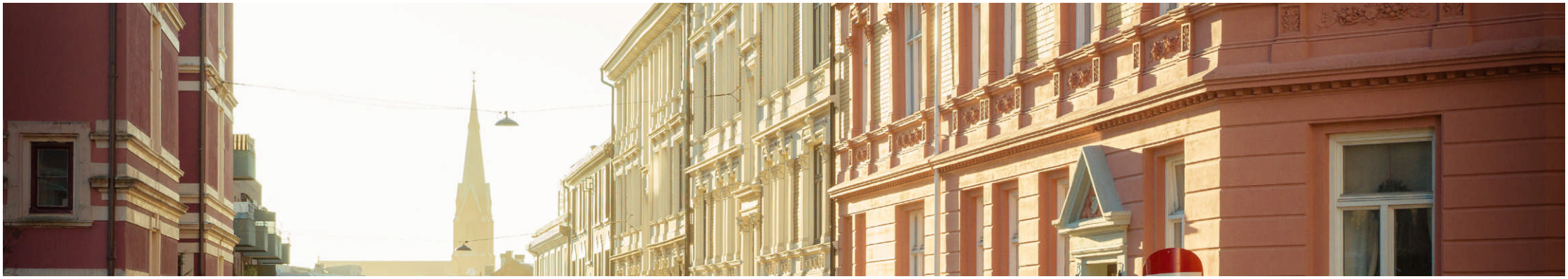
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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

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: 7250011 / David Johnsen, tlf. 473 49 077
Terje Wolds gate 20, 9803 Vadsø.
Gnr. 8, Bnr. 585, 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 ◯

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 7250011
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.08.2025

David Johnsen
Eiendomsmegler

473 49 077
david.johnsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Kirkenes
Pasvikveien 2, 9900 Kirkenes

eiendomsmegler1.no