Lyngbakken 3, 9803 VADSØ



PROPR.NO

Selger
Morten Fossmellem
47757849

Prisantydning
3 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5607 Gnr. 8 Bnr. 689

Flott enebolig med god planløsning og utleiedel i barnevennlig område. Idyllisk utsikt over Varangerfjorden.

PRISANTYDNING
kr 3 200 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 33 108 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
159kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
20kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
810kvm

BYGGEÅR
1976



Fasade sør



Fasade øst



Fasade nord



Åpen stue/kjøkkenløsning



Stue



Spisestue



Kjøkken



Grovkjøkken med kjøleskap, vask og skapplass



Grovkjøkken med kjøleskap, vask og skapplass



Sittekrok ved kjøkken



Bad



Gang mellom bad, grovkjøkken, soverom og kontor



Hovedsoverom



Soverom/kontor



Trapperom



Entre/gang



Soverom i kjelleretasje



Toalett i kjelleretasje



Garderoberom



Kjøkken utleiedel



Stue utleiedel



Stue utleiedel



Gang/entre utleiedel



Bad utleeidel



Soverom utleiedel



Gang/entre utleiedel

Om boligen

Oppusset enebolig med utleiedel i sokkel. Hoveddel består av åpen stue/kjøkkenløsning, grovkjøkken, tre soverom, et bad, et toalettrom, et garderoberom og teknisk rom/vaskerom. Stor veranda på vestsiden av huset, og lufteveranda på sørsiden av huset. Pergola og platting på bakkenivå.

Utleiedel består av kjøkken, stue, soverom og bad.

Felles stor sportsbod på 20kvm, som tidligere har vært garasje. Er ingen garasje tilknyttet eiendommen i dag, men det er muligheter for å bygge en, eller omgjøre bod til garasje. Stor parkeringsplass både på nord- og sørsiden av huset.

Flott opparbeidet naturhage.

Beliggenhet

Eiendommen har flott utsikt over Varangerfjorden, og ligger i et veletablert og rolig boligområdet. I gangavstand til skoler, barnehage, fylkeskommune, helsesenter og matbutikk. Ca. 1 km til Vadsø sentrum med et utvalg av spesialforretninger.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til flott turterreng og skiløyper vinterstid. Lite gjennomgangstrafikk og barnevennlig område.

Omkostninger

15 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
80 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

96 990 kr (Omkostninger totalt)

---

3 296 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

0 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc.

Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig

Lyngbakken 3, 9803 VADSØ

VADSØ kommune

gnr. 8, bnr. 689

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 26.10.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 19984-1740 **Referansenummer:** AF2695

Autorisert foretak: Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Glenn Arne Johansen Grahn

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

Norsk takst

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

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

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

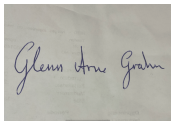
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS utfører takseringstjenester i hele Øst-Finnmark og er sertifisert via Norsk Takst. Bedriften er en aktør i takseringsmarkedet og har spesialisert seg på utførelse av verditakster, boligsalgsrapporter og tilstandsrapporter for boliger. Kontorstedet er på Hesseng i Sør-Varanger kommune. Vi utfører også reklamasjonstakster etter overtakelse av nye boliger, samt er ofte engasjert på overtakelsesforretninger av nye boliger. Videre er bedriften delaktig i diverse annen næringsvirksomhet innen utvikling av eiendom, samt investeringsvirksomhet.

Glenn Arne Grahn har over 10 års bransjeerfaring med taksering av alle typer boliger og leiligheter. Han har lang fartstid som byggmester med tilleggsutdanning innen tømrerfaget, utdanning fra teknisk fagskole (bygg), våtromssertifikat (kontrollerende og utførende) og har utdannet seg som takst ingeniør via Universitet i Stavanger.

Rapportansvarlig



Glenn Arne Johansen Grahn

glennarnegrahn@outlook.com

936 30 582

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

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 oppført i trekonstruksjoner fra 1976.
Som det fremgår av rapporten for øvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen vurderes å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeperioden.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, brann og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor forventes et avvik i forhold til dagens standard.
Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering.
Tilstandsgradering kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeiler at deler av denne er oppbrukt.
Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige vurderingerfra takstmann eller opplysninger fra eier.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon består av trekonstruksjoner fra 1976, plassbygd W-takstoler. Kaldloft. Undergurt er isolert. Over taksperrer er det montert taktro av bord. Mellom taktro og yttertak er det ukjent oppbygning (ikke dokumentert). Yttertaket består metallplater fra 2008. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Beslag, takfotbeslag, takrenner og nedløp er fra 2008. Takvann føres ut til terreng.

Ytterveggene består av trekonstruksjoner fra 1976, isolert bindingsverk som er vindtettet, lufte lekter og utvendig panel. Utvendige fasader er sist malt i 2008. I følge tidligere eier ble utvendige fasade Øst oppgradert i 2008.

Malte trevinduer med 2- og 3 lags glass fra 2008 - 2017. Enkelte vinduer har eldre trekarmer, men at «glasset» er oppgradert.

Fabrikkmalte ytterdører fra 2019. Fabrikkmalt veranda dør fra 2022.

Terrasse består av trekonstruksjoner fra 1976 og er etablert over «garasje». Eier informerer om at det er en pågående forsikringssak angående skadene på veranda/garasje konstruksjonen. Det er synlige råteskader i konstruksjon, men vurderes ikke nærmere. Se innhold i forsikringssak.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av både eldre og nyere overflater. Det ble primært foretatt en overflate oppgradering fra 2008 - 2022. Det må samtidig forventes at enkelte overflater er eldre. I boligens 2.etg ble de innvendige overflatene oppgradert i 2022. Overflater består primært av:
- Gulv: Laminat og belegg.
- Vegg: Veggplater, tapet og malte plater.
- Tak: Malte himlingsplater.

Betongdekke i U.etg fra 1976. Etasjeskiller mellom U.etg og 1.etg består av trekonstruksjoner fra 1976, isolert trebjelkelag. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser og påvist skjevheter i begge etasjer.

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

Pipe består murkonstruksjoner fra 1976. Ildsted i stue fra 2008.

Deler av U.etg er under terreng. Hulltaking er foretatt ved/i Stue i utleie leilighet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24 vektprosent.

Malt tretrapp fra 1976.

Malte innerdører fra 2008 - 2019.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 1976 (utleie): Malt gulv, baderomsplater på vegg, himlingsplater, dusj m/forheng, gulvstående toalett, baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er foretatt stedvise oppgraderinger av overflater, men disse er ikke fagmessig utført. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.

Bad fra 2019 av Malerguttan AS: Gulvbelegg m/oppbrett, baderomsplater på vegg, malt innvendig tak, dusj hjørne med glassdører, gulvstående toalett og baderomsinnredning. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 1976: Malte fronter på overskap og underskap fra 2019, benkeplate av spon eller tilsvarende fra 2019, kjøkkenvask, dekor fra 2019, komfyr. Det må forventes normale bruksmerker.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning fra 2018: Profilerte fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate av spon eller tilsvarende, kjøkkenvask, integrerte hvitevarer av stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap er plassert ved «grovkjøkken».
Kjøkkenventilator med kullfilter fra 2018.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i U.etg fra 1976: Gulvbelegg, malte veggplater, malte himlingshimliger, gulvstående toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntak m/stoppekran fra 1976. Vannrør består av kobber rør fra 1976.

Innvendige avløpsrør består av plastrør fra 1976. Lufting av avløpsrør avsluttes med «durgo ventil» på kaldloftet.

Naturlig ventilasjon via veggventiler og åpningsvinduer.

Oljefyr på teknisk rom.

Varmtvannstank (Høiax) 200 liter fra 2008.

Inntakssikringer fra 1976 på kaldloft. Elektrisk anlegg er av type 230V. Sikringsskap m/automatsikringer fra 2008, montert i garderobe i U.etg. Det er ikke et eget sikringsskap for utleie delen.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk ledningsnett med tilhørende kontakter består av både nyere- og eldre type. Ledningsnettet er montert delvis montert åpent og skjult. Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

Røykvarsler i alle etasjer og utleie leilighet. Brannslukker av type 6kg pulver fra 2025 i både bolig og utleie leilighet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ikke visuelt synlig. Basert på NGUs løsmassekart består byggegrunnen av «Bart fjell».

Fuktsikring og drenering fra 1976.

Fundamentering er ikke visuelt synlig, men vurderes å bestå av murte såleblokker eller støpt stripe fundament av betongkonstruksjoner fra 1976. Grunnmur består av murte lettklinkerblokker fra 1976. Utvendig er grunnmur pusset med struktur og malt i 2008.

Terrengforholdet er generelt opparbeidet fra 1976 med adkomst- og parkeringsplasser. Opparbeidet plen.

Utvendig avløpsrør består av plastrør fra 1976 og er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning. Utvendig vannledning består av plastrør fra 1976 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Det er ukjent om det er nedgravd oljetank. Tidligere eier har informert om at oljetanken er fjernet, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	179 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

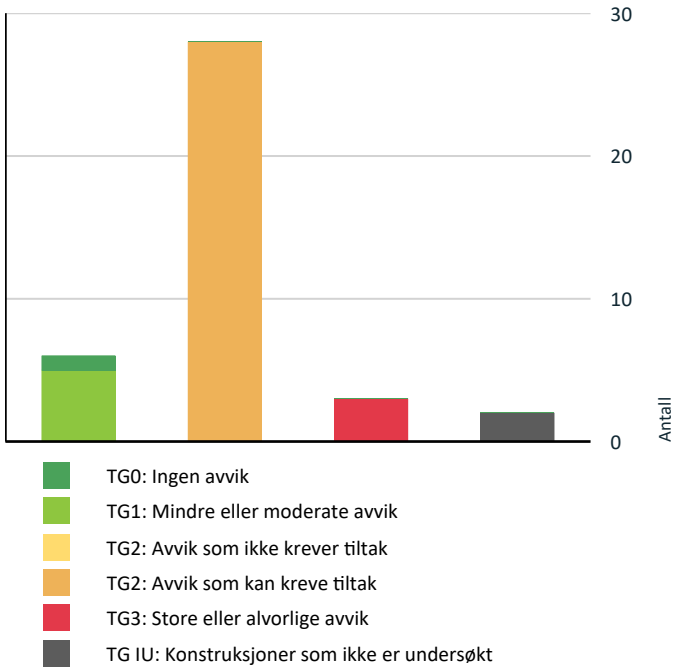
Enebolig

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

Det vises til plan- og fasade tegninger. Det anbefales å ta kontakt med Vadsø kommune og søke om bruksendring av rom. Utleiedel er ikke godkjent som bruksenhet med eget sikringsskap, vannskap osv.

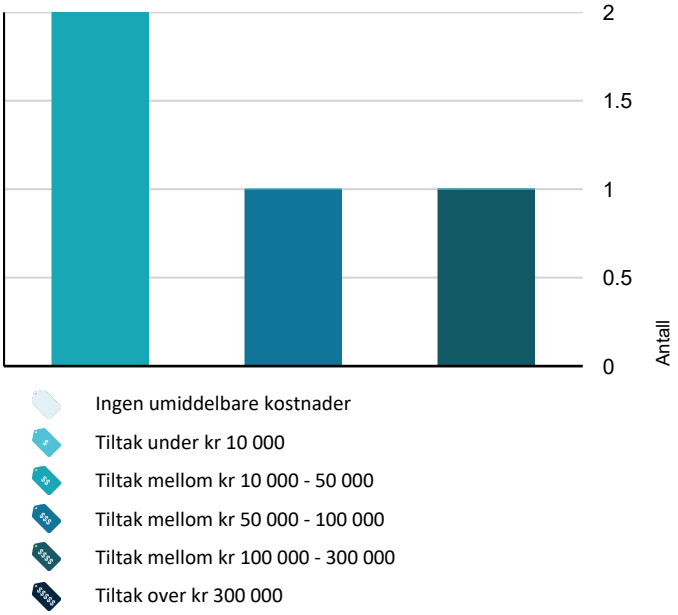
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > U.etg > Bad - Utleie > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > U.etg > Kjøkken - Utleie > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > U.etg > Kjøkken - Utleie > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > U.etg > Bad - Utleie > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > U.etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Standard
Enebolig oppført i trekonstruksjoner fra 1976.

Vedlikehold
Boligen er generelt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket består metallplater fra 2008. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Pga at besiktigelsen er utført fra bakkenivå, er vurderingen begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Det ikke er avdekket skader under befaringen, men det må presiseres at det ikke betyr 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. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygningen av yttertaket.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beslag, takfotbeslag, takrenner og nedløp er fra 2008. Takvann føres ut til terreng.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trekonstruksjoner fra 1976, isolert bindingsverk som er vindtettet, lufte lekter og utvendig panel. Utvendige fasader er sist malt i 2008. I følge tidligere eier ble utvendige fasade Øst oppgradert i 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på alder og tilstand på utvendige fasader med tilhørende vindtetting fra 1976. Alder er ca. 49 år. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Eldre bordkledning, forkantbord, vindskier med slitasje, sprekker, råteskader som skyldes værslitasje og manglende vedlikehold m.m. Eldre stamme, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstand. Det må forventes male utvendige fasader innen rimelig tid. Enkelte oppgraderinger må forventes. Overvåk tilstand. Det må forventes å oppgradere utvendige fasader innen rimelig tid. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Om oppussing ikke utføres kan ytterligere skader oppstå. Påregnelig med enkelte råteskader etc. i kledning, vindskier m.m. Eldre stamme samt bordkledning, ved åpning av konstruksjoner kan det registreres
ytterligere avvik. Oppussing/rehabiliteringer må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon består av trekonstruksjoner fra 1976, plassbygd W-takstoler. Kaldloft. Undergurt er isolert. Over taksperrer er det montert taktro av bord. Mellom taktro og yttertak er det ukjent oppbygning (ikke dokumentert).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det må forventes noe varmetap til kaldloft. Konstruksjoner fra byggeår, mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere en isolert loftsluke m/trapp til kaldloft, samt blåseisolere på kaldloftet eller tilsvarende innen rimelig tid. NB - Bevar lufting. Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Eldre konstruksjon, ved åpning av konstruksjoner kan det avdekkes ytterligere avvik.


Takkonstruksjon (W-takstoler)

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3 lags glass fra 2008 - 2017. Enkelte vinduer har eldre trekarmer, men at «glasset» er oppgradert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på alder og tilstand på eldre trekarmer og vinduer fra 2008. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre vinduer som forårsaker
skader/utgifter, samt luftlekkasjer, punktering etc. med nedsatt isolasjonsevne. Det anbefales å male utvendige tre karmer innen rimelig tid, bør ses i sammenheng med vedlikeholds- og oppgraderingstiltak med utvendige fasader.

TG 2 Dører

Fabrikkmalte ytterdører fra 2019. Fabrikkmalt veranda dør fra 2022.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales å oppgradere ytterdørene.


Skadet pakninger på ytterdør.


Værslitt utvendig overflate på dørblad.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse består av trekonstruksjoner fra 1976 og er etablert over «garasje». Eier informerer om at det er en pågående forsikringssak angående skadene på veranda/garasje konstruksjonen. Det er synlige råteskader i konstruksjon, men vurderes ikke nærmere. Se innhold i forsikringssak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av både eldre og nyere overflater. Det ble primært foretatt en overflate oppgradering fra 2008 - 2022. Det må samtidig forventes at enkelte overflater er eldre. I boligens 2.etg ble de innvendige overflatene oppgradert i 2022. Overflater består primært av:
- Gulv: Laminat og belegg.
- Vegg: Veggplater, tapet og malte plater.
- Tak: Malte himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke i U.etg fra 1976. Etasjeskiller mellom U.etg og 1.etg består av trekonstruksjoner fra 1976, isolert trebjelkelag. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser og påvist skjevheter i begge etasjer.

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

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



NGU aktsomhetskart av radon.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe består murkonstruksjoner fra 1976. Ildsted i stue fra 2008.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.


Feieluke på teknisk rom.


Ildsted i stue.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av U.etg er under terreng. Det er foretatt hulltaking og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Stue i utleie leilighet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist fuktverdier på 24 vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må forventes å rive rom som er innredet under terreng. Ny oppbygning må ses i sammenheng med ny fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Fuktmåling med 24,1 %.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra 1976.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.


Innvendig trapp mellom U.etg - 1.etg.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Malte innerdører fra 2008 - 2019.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

VÅTROM

U.ETG > BAD - UTLEIE

TG 3 Generell

Bad fra 1976: Malt gulv, baderomsplater på vegg, himlingsplater, gulvstående toalett, dusj m/forheng, baderomsinnredning og opplegg til vaskemaskin.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utleie leilighet.

U.ETG > BAD - UTLEIE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet må oppgraderes innen rimelig tid.



Fuktskade på baderomsplater. Baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning.



Malt gulv som «flasser».

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2019 av Malerguttan AS: Gulvbelegg m/oppbrett, baderomsplater på vegg, malt innvendig tak, dusj hjørne med glassdører, gulvstående toalett og baderomsinnredning. Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegg. Malt innvendig tak.

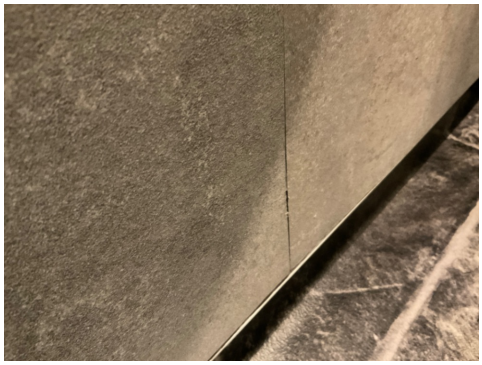
Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av skadede plater.

Overvåk tilstand. Det anbefales å silikonere plateskjøt i påvente av oppgradering av våtromsplater innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



Det er påvist «kanting» på baderomsplate i våtsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylgulv med oppbrett ved terskel (over 50 mm).

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.



Oppbrett på belegg på terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med tettesjikt av belegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant, Gulvstående toalett og dusj.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte fra 2019. Tilluft.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Hulltaking er foretatt fra «gang».

KJØKKEN

U.ETG > KJØKKEN - UTLEIE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1976: Malte fronter på overskap og underskap fra 2019, benkeplate av spon eller tilsvarende fra 2019, kjøkkenvask, dekor fra 2019, komfyr. Det må forventes normale bruksmerker.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Basert på alder og tilstand på kjøkkeninnredning fra 1976. Alder er ca. 49 år, men vedlikeholdt. Kjøkkeninnredning er moden for oppgraderinger. Det er ikke montert lekkasjevarsler under kjøkkenvask eller komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstand. Det er ikke behov for tiltak, men det må forventes oppgraderinger på sikt.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning (1).



Kjøkkeninnredning (2).

U.ETG > KJØKKEN - UTLEIE

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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



Kjøkkenventilator (ingen kullfilter).

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018: Profilerte fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate av spon eller tilsvarende, kjøkkenvask, integrerte hvitevarer av stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap er plassert ved «grovkjøkken».

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

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



Kjøkken.



Det er «kanting» på skjøter på benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

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

Tilstandsrapport



Kjøkkenventilator (omluft)

SPESIALROM

U.ETG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i U.etg fra 1976: Gulvbelegg, malte veggplater, malte himlingshimliger, gulvstående toalett og servant.

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

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



Toalettrom U.etg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak m/stoppekran fra 1976. Vannrør består av kobber rør fra 1976.

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

Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg med avvik,
rørbrudd kan forårsake store vannskader i boliger. Utskiftninger må påregnes. Det må foreligge dokumentasjon. Prosjektering, FDV (produktdatablader) dokumentasjon på produkter samt dokumentasjon som kontrollerklæringer fra utførende. Ved feil utførelse eller ikke dokumentert utførelse kan det ikke fastslås oppbyggingsmetode eller riktighet av produkter.



Vanninntak m/stoppekran.



Vannrør består av kobber rør som er montert delvis åpent.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør består av plastrør fra 1976. Lufting av avløpsrør avsluttes med «durgo ventil» på kaldloftet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen dokumentasjon på rør. Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på vannrør. Eldre vannrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

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

Tilstandsrapport



Lufting av avløpsrør avsluttes med durgo ventil på kaldloft.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventiler og åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det mangler veggventil på soverom.

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

TG 2 Varmesentral

Oljefyr ,ed røropplegg montert på på teknisk rom i U.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Oljefyr med røranlegg er faset ut, men ikke fjernet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oljefyr med røranlegg må fjernes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank (Høiax) 200 liter fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Basert på alder og tilstand. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt.

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

Overvåk tilstand, selv om varmtvannstanken fungerer i dag, så kan skader plutselig oppstå.



Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 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.

Inntakssikringer fra 1976 på kaldloft. Elektrisk anlegg er av type 230V. Sikringsskap m/automatsikringer fra 2008, montert i garderobe i U.etg. Det er ikke et eget sikringsskap for utleie delen. Elektrisk ledningsnett med tilhørende kontakter består av både nyere- og eldre type. Ledningsnettet er montert delvis montert åpent og skjult. Det foreligger ingen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

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.
   1976

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

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon på samsvarserklæringer og sluttkontroll.

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?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på alder og tilstand. Over halvparten av forventet levetid vurderes å være oppbrukt. Det anbefales å engasjere en godkjent elektroinstallasjonsvirksomhet til å foreta en helhetsvurdering av elektrisk anlegg å boligen og leiligheten innen rimelig tid. Utleiedel har ikke tilgang til sikringene.



Sikringsskap m/automatsikringer.



Inntakssikringer på kaldloft.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i alle etasjer og utleie leilighet. Brannslukker av type 6kg pulver fra 2025 i både bolig og utleie leilighet.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke visuelt synlig. Basert på NGUs løsmassekart består byggegrunnen av «Bart fjell».



NGUs løsmassekart.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra 1976.

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

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke visuelt synlig, men vurderes å bestå av murte såleblokker eller støpt stripe fundament av betongkonstruksjoner fra 1976. Grunnmur består av murte lettklinkerblokker fra 1976. Utvendig er grunnmur pusset med struktur og malt i 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist vertikale sprekkdannelser som er utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Vertikal sprekkdannelse som er utbedret.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdet er generelt opparbeidet fra 1976 med adkomst- og parkeringsplasser. Opparbeidet plen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å se tiltaket i sammenheng med ny fuktsikring og drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsrør består av plastrør fra 1976 og er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning. Utvendig vannledning består av plastrør fra 1976 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

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

Usikkert bruk av type rør etc. Ingen symptomer på brudd, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ingen dokumentasjon eller kjennskap til utførelse på utvendige vann- og avløpsrør. Eldre vann og avløpsrør og koblinger, med nedsatt levetid etc.

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

Avvikene gir grunn til å overvåke forholdet nøye for å unngå større skade eller følgeskader. Konsekvens er store kostnader ved lekkasje og forurensning av
grunn. Det må foreligge dokumentasjon. Prosjektering, FDV (produktdatablader) dokumentasjon på produkter samt dokumentasjon som kontrollerklæringer fra utførende. Ved feil utførelse eller ikke dokumentert utførelse kan det ikke fastslås oppbyggingsmetode eller riktighet av produkter. Dette kan medføre konsekvenser ved bruk og forventet levetid på anlegget dersom det ikke dokumenteres. Brudd på avløp og vannledninger kan oppstå og lekkasjer kan forekomme. Ved nærere undersøkelser må det benyttes rør inspeksjon.

TG 3 Oljetank

Tilstandsrapport

Det er ukjent om det er nedgravd oljetank. Tidligere eier har informert om at oljetanken er fjernet, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent om oljetanken er fjernet, eller om tanken fortsatt er nedgrav utenfor grunnmur. Det er synlige påfyllingsrør- og lufterør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon må ytterligere undersøkelser gjøres (prøve gravinger). Hvis olje tanken er nedgravd utenfor grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig påfyllings- og lufterør til oljetank.

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m²/159 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Stuer, Garderobe, Teknisk rom, Toalettrom, 2 Trapperom, 2 Spisestue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

Markedsvurdering

Eiendomsmarkedet generelt i Vadsø kommune vurderes å være noe tregt, der enkelte boliger omsettes raskere enn andre.
Denne boligen ble omsatt for kr. 1 450 000 i August 2008, men det er flere boliger som er omsatt i nærområdet (Lyngbakken, Krøkerbærveien og Blåbærveien.
Pr. dags dato er det ca. 25 boliger som er tilsalgs i hele Vadsø kommune.
Gjennomsnittlig omsetningshastighet for boliger i Vadsø kommune de siste 12.mnd er på 268 dager, noe som gjenspeiler et tregt, men velfungerende boligmarked.
Boligen vurderes å være kurant og omsettelig.
Ut fra eiendomsregister, markedsinteresse, prisnivå og egen vurdering, settes eiendommens verdi til kr 3 200 000.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørkeveien 37 ,9803 VADSØ 120 m²	1977	3 sov	28-05-2024	2 900 000	**3 175 000**		3 175 000	**25 813**
2	Bjørkeveien 23 ,9803 VADSØ 185 m²	1976	3 sov	01-11-2022	3 985 000	**3 830 000**		3 830 000	**20 703**
3	Lyngbakken 1 ,9803 VADSØ 154 m²	1980	4 sov	03-06-2013	2 750 000	**2 800 000**		2 800 000	**18 182**
4	Bjørkeveien 18 ,9803 VADSØ 190 m²	1976	4 sov	20-05-2025	2 900 000	**3 600 000**		3 600 000	**17 910**
5	Bjørkeveien 6 B ,9803 VADSØ 173 m²	1977	2 sov	14-12-2023	2 690 000	**2 740 000**		2 740 000	**15 838**
6	Lyngbakken 5 ,9803 VADSØ 205 m²	1974	4 sov	15-11-2017	2 900 000	**2 725 000**		2 725 000	**13 293**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 800 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

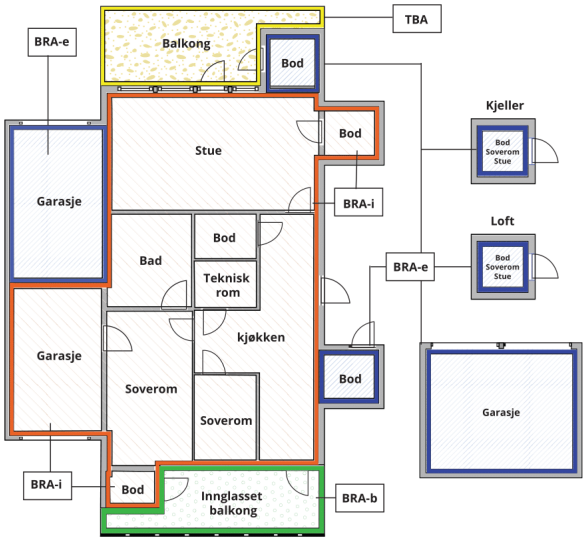
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etg	76	20		96	
1. Etasje	83			83	
SUM	**159**	**20**			
SUM BRA	**179**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg	Gang - utleie, kjøkken - utleie, soverom - utleie, bad - utleie, stue - utleie, gang 2, soverom 2, garderobe, teknisk rom, toalettrom, trapperom		
1. Etasje	Trapperom, spisestue, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, grov kjøkken, bad		

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det vises til plan- og fasade tegninger. Det anbefales å ta kontakt med Vadsø kommune og søke om bruksendring av rom. Utleiedel er ikke godkjent som bruksenhet med eget sikringsskap, vannskap osv.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	155	4

Kommentar

Enebolig	Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.10.2025	Glenn Arne Johansen Grahn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	8	689		0	809.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Lyngbakken 3

Hjemmelshaver
Bang Vegard, Vadsø Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligfeltet langs Lyngbakken, Bjørkeveien, Krøkebærveien vurderes å være ferdig utbygd med boliger med tilsvarende eneboliger.
Avstand til barnehage, barne- og ungdomsskole er på ca 200m. Dagligvarehandel kan gjøres på Extra i sentrum ca. 1km.
Avstand til Vadsø sentrum er ca. 1km.
Det er begrenset med tilrettelagt kollektivtransport (buss).
Gode lys- og solforhold.

Adkomstvei

Adkomst fra Lyngbakken (adkomst vei).

Tilknytning vann

Bolig er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Bolig er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til «boligformål» i egen reguleringsplan for området, Prestelv Nord. PlanID: 1973001.

Om tomten

Eiendommen er på ca. 809m2 og er en festet tomt, der Vadsø kommune er bortfester.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt grunnboksdokument.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
250 000	2011	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.11.2025		Ikke gjennomgått	10	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	
2	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS
Postboks 57
9916 HESSENG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AF2695

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
8	689				

Adresse: Lyngbakken 3

Postnr.: 9803

Byggeår: 1976

Når kjøpte du boligen: 2008

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Fremtind forsikring

Type villa/husforsikring [ ] Standard [x] Utvidet

Polise-/avtale: 30238122

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Bang	Fornavn	Vegard
Ny adresse	Sandervn. 51	E-post	vegardananiassen@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	2100 Sted Skarnes	Mobil	95177870

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Har selv satt opp plater. Golvbelegg er lagt av Malerguttan A/S

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☑ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det er utført arbeid, men all dokumentasjon har gått tapt i forbindelse med brann. Nytt tak fra 2008.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Synlig råteskade i bærebjelker tak i utebod. I dialog med forsikringsselskap om utbedrelse.

7.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt rekkverk på veranda, satt opp selv. Fasadevegg inngang utebod fikset etter tilløp til brann. Arbeidet utført av Polygon.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Utført av Vadsø Installasjon. Skiftet innmat sikringsskap i 2016. Skjøt av 2 stk tilførsel for kjøkken. Installasjon i bad/kjeller utført i 2016. Renovasjon etter brann soverom/gang, utført i 2021. Byttet sikringer og fjernet strømmåler til leilighet i 2022.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, når? 2016, 2021, 2022

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Påvist høyt fuktnivå i trekonstruksjonen i stua i leiligheten, men ikke påvist fukt.

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: selges med sokkelleilighet på ca. 38 kvm

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Godkjente rømingsveier i alle rom.

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Råteskade ytterst på bærebjelker i uteboden. Har her en sak inne hos forsikringsselskapet for å få de

21. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tilstandsrapport fra oktober 2025.

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Hovedetasjen er pusset opp etter brann på hovedsoverommet, som førte til røyk og sotskader i resten av etasjen. Hele etasjen ble da pusset opp i 2022. Polygon stod for saneringsarbeidet og Malerguttan stod for overflateoppussing. Dokumentasjon kan fremskaffes ved behov.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Husfasadevegg øst er pusset opp i 2008, antar det er gjort av faglærte, men dette ble gjort før nåværende eier kjøpte huset og det foreligger ikke dokumentasjon.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Lite vindu i utebod bør skiftes.

Sted / dato

Vadsø 20/11.2025

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Egenerklæring

Lyngbakken 3, 9803 VADSØ

08 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lyngbakken 3	Lyngbakken 3	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Min samboer kjøpte boligen i 2008.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Min samboer Vegard Bang har bodd i boligen siden 2008. Jeg har bodd i boligen siden 2022.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Fossmellem, Morten

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2018

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gulvbelegg på bad i hovedetasjen lagt av fagfolk.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malerguttan AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2018

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Min samboer har selv satt plater på veggen på badet i hovedetasjen.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2016

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Min samboer har selv satt plater på veggen og malt gulv og vegger med membranmaling på bad i utleiedel. Platene er satt oppå membranmalinga.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Er en synlig fukt-og råteskade på bærebjelker i sportsboden. Har sak om dette hos forsikringsselskap.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle vinduer i huset er skiftet i tidsrommet 2008 - 2017. I noen vinduer er bare glasset skiftet og karmene er eldre.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rekord Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2008

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Taket ble skiftet i 2008, før min samboer kjøpte huset. Vi vet ikke hvem som har utført arbeidet da det ikke foreligger dokumentasjon.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2008

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utvendig fasade øst ble oppgradert i 2008 i følge tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon så hvem som har gjort det vet vi ikke.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vet ikke

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2024

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Yttervegg med dør i sportsbod ble erstattet i 2024 etter branntilløp. Dokumentasjon kan fremskaffes.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Polygon

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2025

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Rekkverk på veranda skiftet av meg og min samboer.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skjøt av 2 stk tilførsler for kjøkken. Installasjon i bad kjeller.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vadsø Installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2016

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

SKIFT INNMAT SIKRINGSSKAP

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vadsø Installasjon

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte sikring og fjerne måler til utleiedelen.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vadsø Installasjon

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2021

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

SOVEROM OG GANG: RENOVERING ETTER BRANN

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vadsø Installasjon

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Det har vært nedgravd tank på eiendommen. Om denne fortsatt er nedgravd vet vi ikke, og vi vet heller ikke hvor den eventuelt er nedgravd. Finner ingen dokumentasjon på hvor den kan være, og har heller ingen dokumentasjon på at den er gravd opp. Står noen rør i hagen som signaliserer at det er/har vært en oljetank her.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Synlig fukt-og råteskade i bærebjelker i sportsbod. Har sak om dette hos forsikringsselskap.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95689178

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Fossmellem, Morten	**2025-12-08**

Identification

bankID Fossmellem, Morten

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Fossmellem, Morten	08/12-2025 21:57:23	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Lyngbakken 3, 9803 VADSØ har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 8, Bruksnummer 689 i 5607 VADSØ kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	08.12.2025 kl. 20.31
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	08.12.2025 kl. 20.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

901790-1/84 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
VADSØ KOMMUNE
ORG.NR: 964 993 602

Rettighetshavere til festerett

2011/480607-1/200 22.06.2011 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 250 000
Omsetningstype: Opphør av samboerskap
BANG VEGARD
FØDT: 25.02.1984

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1982/613-3/84 23.02.1982 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
Festetid: 40 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 390
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

1996/871-4/84 22.02.1996 ** NYE VILKÅR - FESTE
Årlig festeavgift: 690

Heftelser i festerett:

1982/613-3/84 23.02.1982 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 40 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 390

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

1996/871-4/84 22.02.1996 ** NYE VILKÅR - FESTE
Årlig festeavgift: 690

2018/1486572-1/200 31.10.2018 14:21 **PANTEDOKUMENT**

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

2021/682752-1/200 08.06.2021 13:18 ** MASSETRANSPORT

FRA: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1975/743-1/84 27.02.1975 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5607 GNR: 8 BNR: 3

2020/1256671-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 2003 GNR: 8 BNR: 689

2024/648031-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 5405 GNR: 8 BNR: 689

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Lyngbakken 3, 9803 VADSØ har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lyngbakken 3, 9800 Vadsø.				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato	sak
	enebolig i tre			

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Bjørn Strand,	Lyngbakken 3, 9800 Vadsø.	51213

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Valdemar Hansen,	Bergstien 19, 9800 Vadsø.	51450

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Vadsø, den 16/1-76

Magne Andreassen
bygningssjefen
Bygningskontrolløren i Vadsø

Gjenstående arbeid: Garasje.
Puss av grunnmur utv.
Puss av pipe over tak.
Utv. trapp til vaskerom.
Ventil i soverom, kjeller.

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] Øst-Finnmark Sparebank, Vadsø.
- [x] Viggo Pedersen, Kirkenes.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

DAGBOKFØRT
613
23.FEB82 00613
SORENSKRIVEREN I
TANA OG VARANGER

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Vadsø kommune (nedenfor kalt eieren) fester herved bort til .....

Kåre Feldt .....

f. ..... (nedenfor kalt festeren en hustomt/sjøtomt) .....

..... i Vadsø by; på reguleringsplanen betegnet Lyngbakken nr. 3

til oppføring av... enebolig .....

§ 2.

Tomtens størrelse er ifølge målebrev ..... utferdiget av .....

Byingeniøren ..... i Vadsø og datert ..7.2.75..... 810,00..... kvm.

§ 3.

I festeavgift betaler festeren til eieren en sum stor kr. 390,- pr. år. Avgiften betales i 2 terminer pr. år

..... første gang den ..1. januar 1982.....

Ved forsinket erleggelse av festeavgiften kan eieren beregne en månedlig rente av 0,5 % regnet fra forfallsdag til betaling skjer.
Eieren forbeholder seg rett til å foreta justering av festeavgiften i alle år som er delelig med 10.

§ 4.

Til sikkerhet for festeavgiften har eieren panterett i de bygninger som festeren oppfører på tomten og er berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift ved å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden skal være 40 år. Ved festetidens utløp skal festeren ha rett til å fornye festekontrakten for et like langt tidsrom som overfor nevnt. Ved festerens død har gjenlevende ektefelle, barn eller søsken eller foreldre rett til å overta festeretten for den resterende festetid på de vilkår som gjaldt for festeren ved dennes død.

§ 6.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Husbanken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. av lånets løpetid.
d. Hvis bygningen(e) er pantsatt i Den Norske Stats Husbank skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift inntil 1 år (foruten retten til framtidig avgift).

§ 7.

Eieren forbeholder seg rett til uten ulempeserstatning å føre ledninger for vann, kloakk, elektrisitet m.m. samt gate eller veg etter den til enhver tid gjeldende byplan, over den ubebygde del av tomten.

Finnmarkens Trykkeri, Vadsø

§ 8.

Ved salg av bygninger som festeren lar oppføre på tomten forbeholder eieren seg forkjøpsrett. Dette gjelder dog ikke ved salg til slektninger som nevnt i § 5.
Kommunens forkjøpsrett skal ha prioritet etter det lån som til enhver tid hviler på eiendommen fra Husbanken. Kommunens forkjøpsrett skjer til takst etter skjønnslovens bestemmelser.

§ 9.

Utgifter til måling og kartlegging av tomta samt stempelavgift og tinglysningsgebyr bæres av festeren.

§ 10.

Festeretten bortfaller såfremt festeren ikke innen 1 — ett år — fra ..... har utnyttet tomta i overensstemmelse med § 1.

§ 11.

Kontrakten trer i kraft ..1..januar..1982.....

Første forfallsdag for festeavgift .....

Denne kontrakten er utferdiget i to eksemplarer hvorav festeren og eieren har ett hver

Vadsø, den 15.1....19 82

VADSØ KOMMUNE Grafisk senter

.....

(eier) (fester)

Kåre Feldt

Herved bevitnes at grunneieren og festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at begge er over 20 år:

1. .....

2. .....

Utskriftsdato: 27.10.2025

Vadsø kommune

Adresse: Postboks 614, 9811 VADSØ
Telefon: 78 94 24 59

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5607	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	689	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Lyngbakken 3, 9803 VADSØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	6 533,88 kr
Eiendomsskatt	4 020,24 kr
Feiing	1 143,97 kr
Feste	1 264,31 kr
Renovasjon	4 750,32 kr
Slam	831,36 kr
Vann	14 559,00 kr
Sum	**33 103,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
VANNFORBRUK M3 - 15% MVA	15%	285 m3	25.28	1/1	0 %	7 203,94 kr
AVLØPSFORBRUK M3 - 15% MVA	15%	285 m3	14.52	1/1	0 %	4 139,48 kr
SLAMGEBYR - 15% MVA	15%	1 Abon	970.60	1/1	0 %	970,60 kr
Renovasjonsabb.	25%	1 Abon	2040.00	1/1	0 %	2 040,00 kr
Papir/Plast	25%	1 Stk	916.00	1/1	0 %	916,00 kr
Matavfallsgebyr	25%	1 Stk	916.00	1/1	0 %	916,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renov.Beh 360l	25%	1 Abon	1072.00	1/1	0 %	1 072,00 kr
Feiegebyr	0%	1.5 Pipeløp	684.00	1/1	0 %	1 026,00 kr
ABON.GEBYR BOENHET VANN - 15% MVA	15%	2 Abon	3716.21	1/1	0 %	7 432,43 kr
ABON.GEBYR BOENHET AVLØP - 15% MVA	15%	2 Abon	1177.27	1/1	0 %	2 354,53 kr
Festeavgift	0%	1265.21 Avgift	1.00	1/1	0 %	1 265,21 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1005900 Prom	4.00	1/1	0 %	4 024,00 kr
					Sum	**33 360,19 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

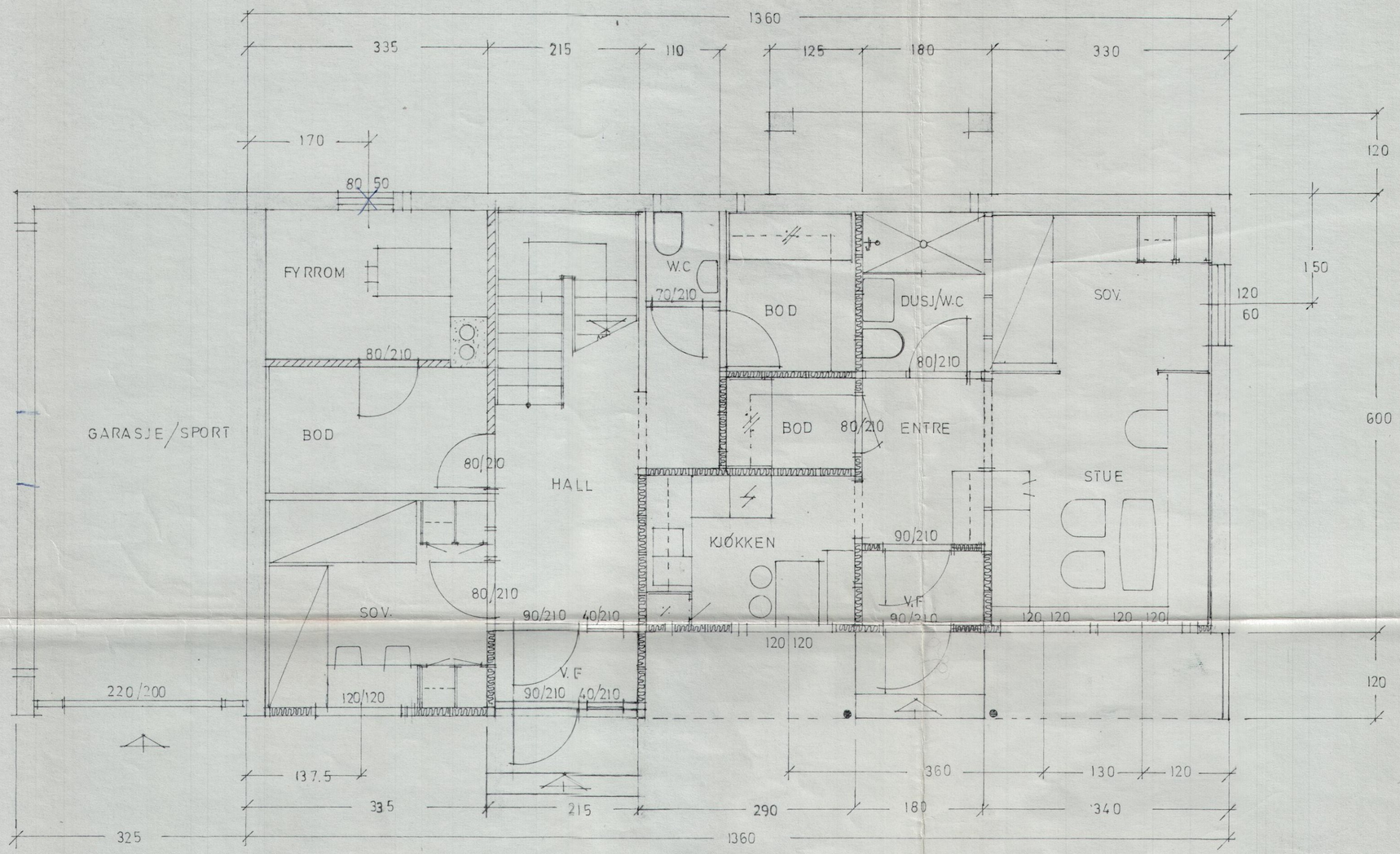
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



VADSØ KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Godkjent i møte
den 3/10 - 1974

Godkjent 23.9.74
STATENS DISTRIKTSARKITEKT

BYGGHERRE: BJØRN STRAND, VADSØ

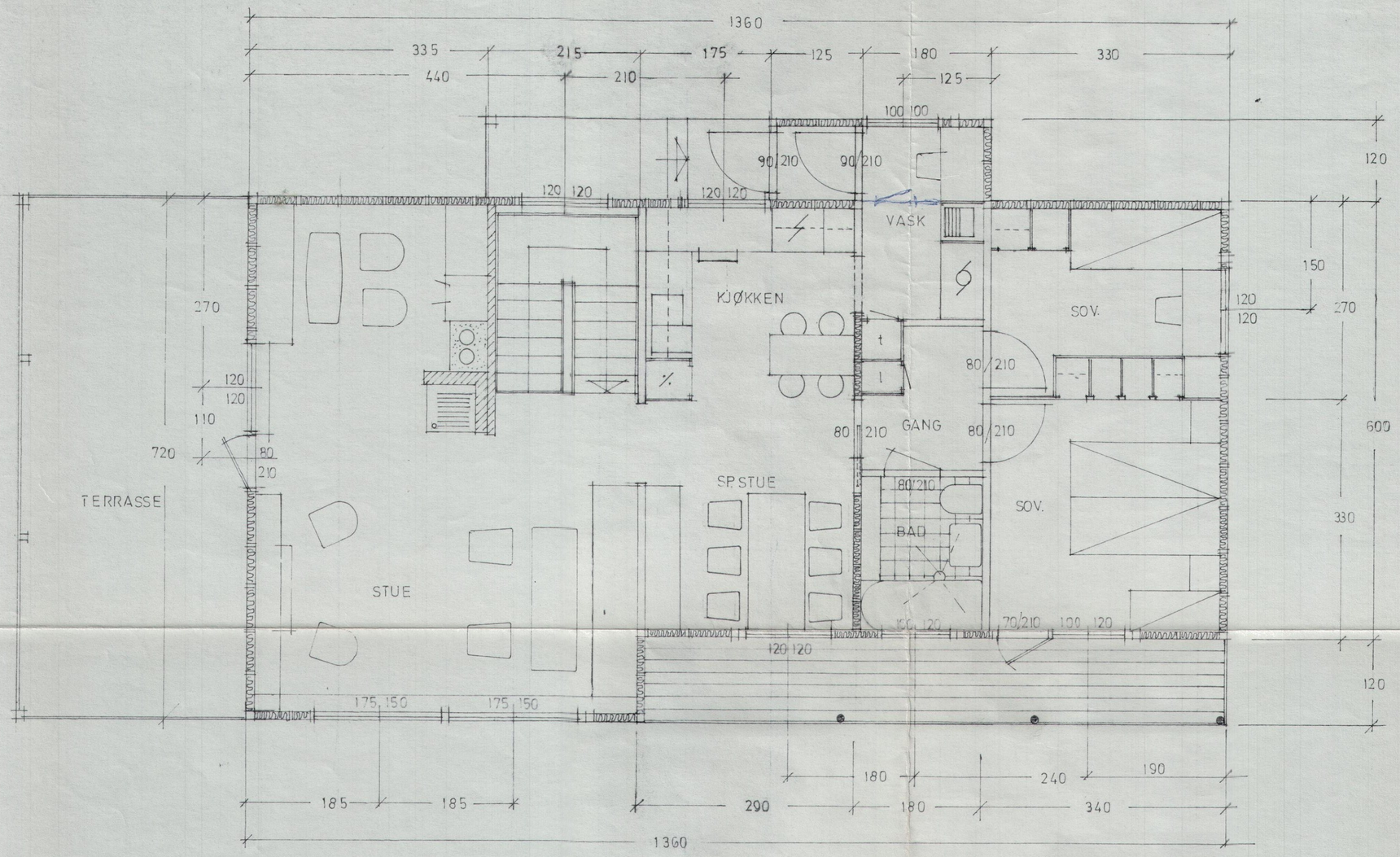
PLAN, UNDERETASJE

Målestokk	Tegn.	
M-1-50	Trac.	
	Kfr.	

Erstatning for:

Erstattet av:

A.S Tørrkopi A 2.



VADSØ KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Godkjent i møte
den 3/10 - 1974

Godkjent 25.9.74
STATENS DISTRIKTSARKITEKT

BYGGHERRE: BJØRN STRAND, VADSØ

PLAN, 1.ETASJE

Målestokk M-1-50

Tegn.

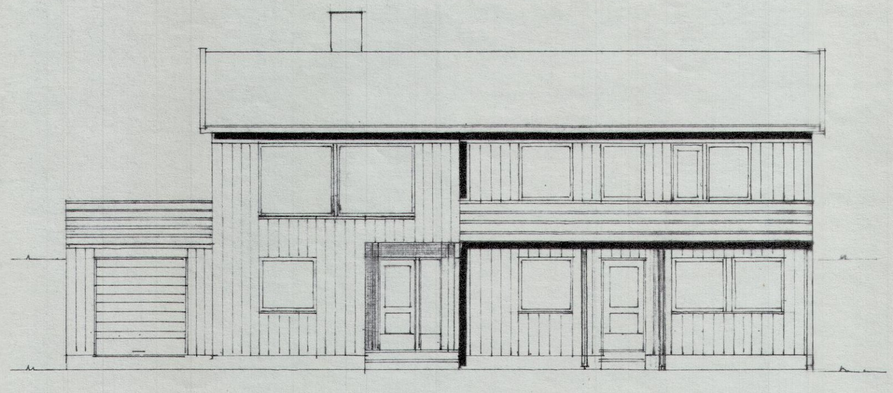
Trac.

Kfr.

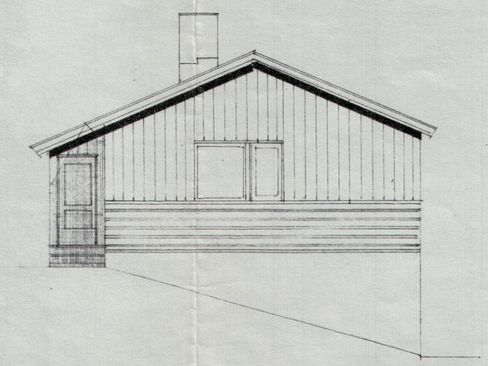
Erstatning for:

Erstattet av:

A.S Tørrkopi A 2.

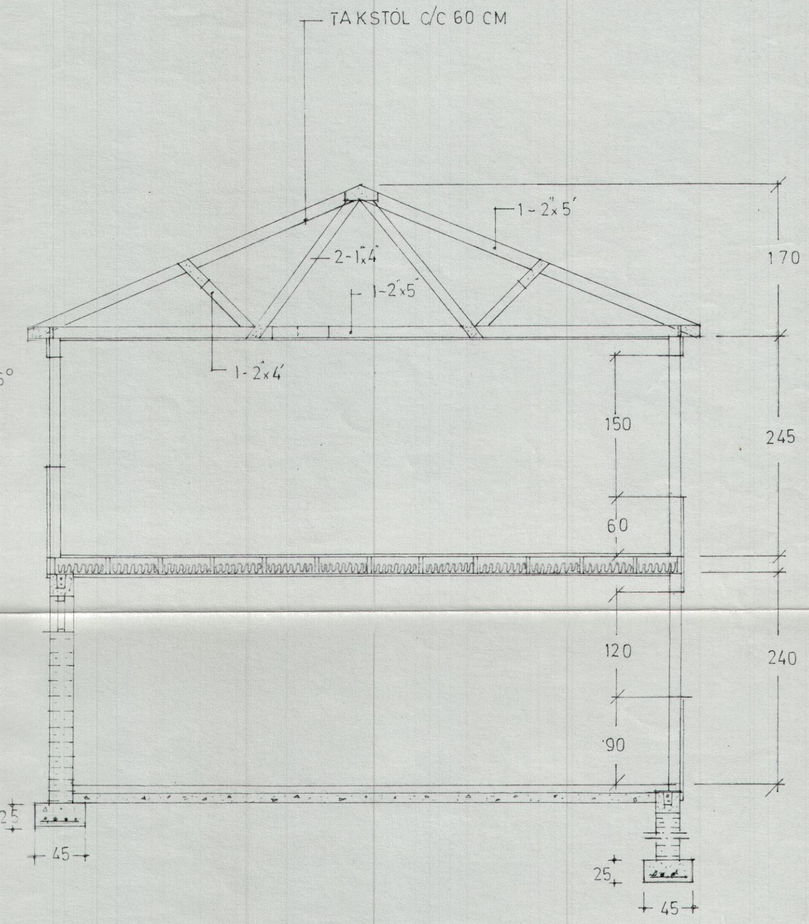


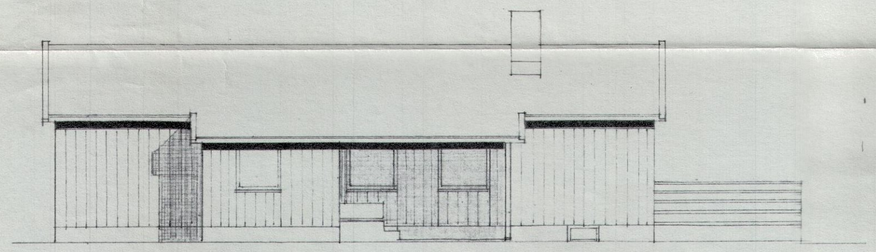
sør



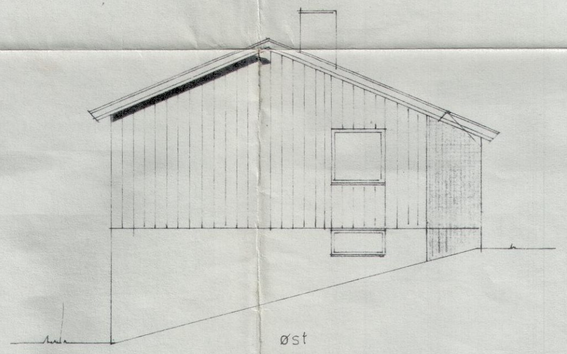
vest







nord



øst

VADSØ KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Godkjent i møte
den 3/10 - 1974

BYGGHERRE: BJØRN STRAND, VADSØ

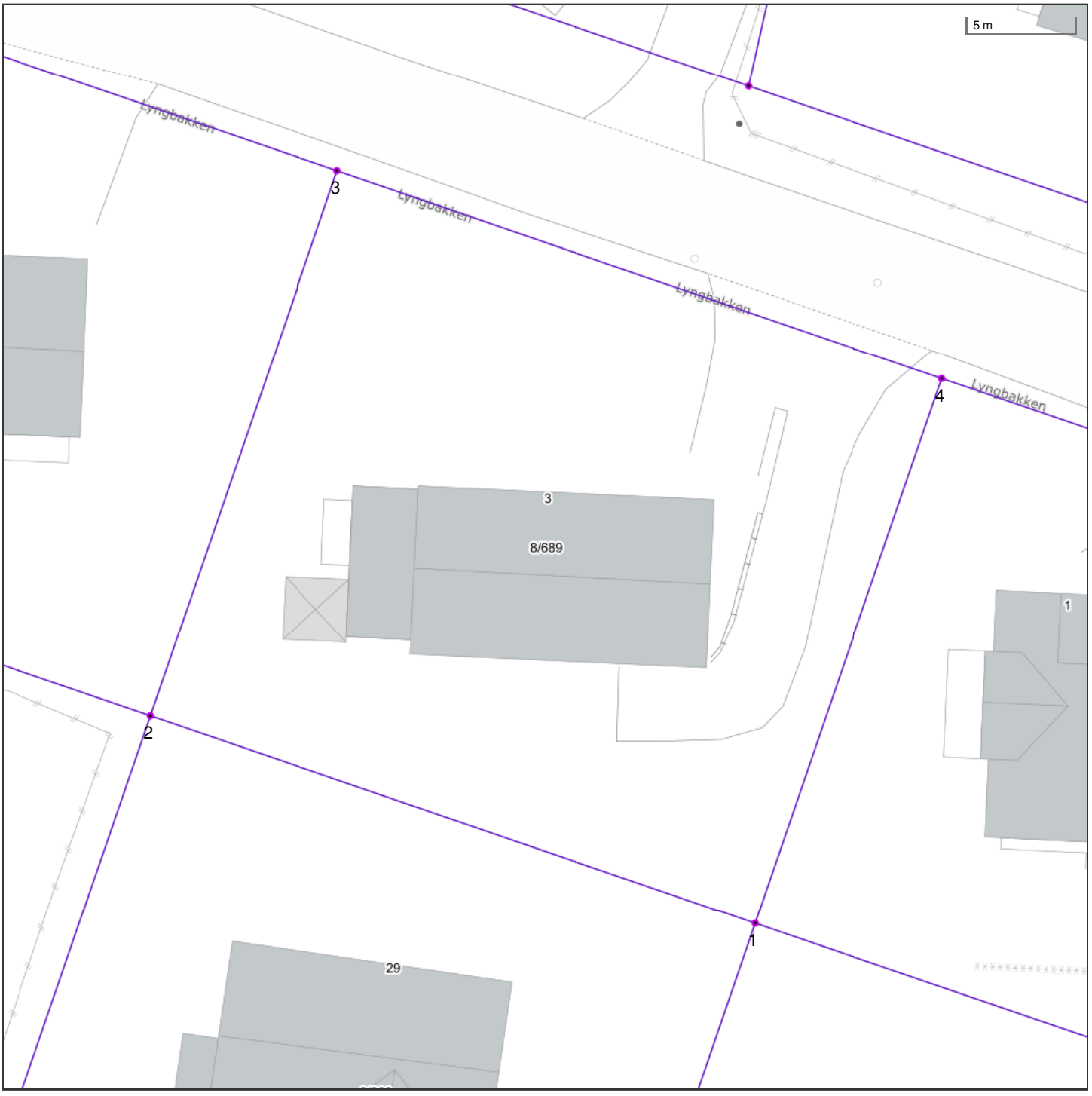
FASADER, SNITT

Målestokk M-1-50 - 1-100	Tegn.	
	Trac.	
	Kfr.	
Erstatning for:		
Erstattet av:		

A.S Terkop. A 2.

Utskriftsdato: 27.10.2025

Eiendomskart for eiendom 5607 - 8/689//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

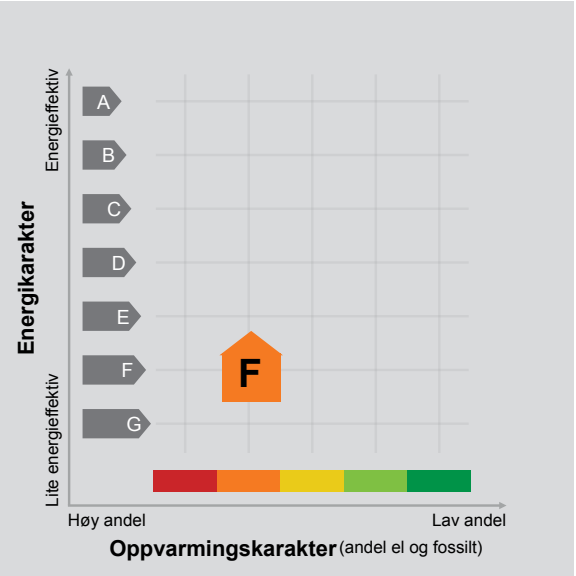
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	809,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7777674,93	**Øst**	603609,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7777657,76	603619,72	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,00	
2	7777666,21	603590,95	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,99	
3	7777692,11	603598,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,99	
4	7777683,67	603627,32	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,99	

ENERGIATTEST

Adresse	Lyngbakken 3
Postnummer	9803
Sted	VADSØ
Kommunenavn	Vadsø
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	689
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	192340659
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-197419
Dato	08.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	M1702/T179	Beregnet areal	809.6
Etablert dato	27.02.1975	Historisk oppgitt areal	810
Oppdatert dato	18.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	8/689
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	8/689
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.02.1975			8/3 (-810), 8/689 (810)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7777674.93	603609.14	0	Ja	809.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BANG VEGARD F250284*****	Fester (F) 1/1	LYNGBAKKEN 3 9803 9803 VADSØ	Bosatt (B)
VADSØ KOMMUNE S964993602	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 614 9811 9811 VADSØ	

Adresse

Vegadresse: Lyngbakken 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9803 VADSØ	Kirkesogn	11080101 Vadsø
Grunnkrets	202 Prestelv nord	Tettsted	8521 Vadsø
Valgkrets	1 VADSØ		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192340659		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	16.01.1976

1: Bygning 192340659: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 16.01.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	190
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	190
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.10.1974	04.01.1996
Tatt i bruk	16.01.1976	04.01.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lyngbakken 3	H0101	8/689	154	4	1	2	Kjøkken
Bolig	Lyngbakken 3	U0101	8/689	36	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	87	0	87	0	0	0
U01	1	103	0	103	0	0	0

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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 5 100/4 900/5 400 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.