Brugata 10

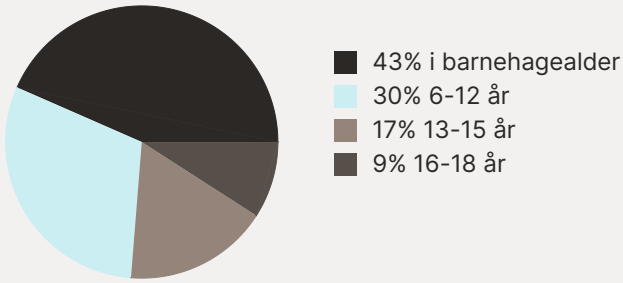
Offentlig transport

Vadsø Fjordhotell Linje 50, 277	3 min 0.3 km
Vadsø lufthavn	6 min

Skoler

Vadsø barne- og kulturskole (1-7 kl.) 329 elever, 16 klasser	5 min 2.2 km
Vadsø ungdomsskole (8-10 kl.) 152 elever, 9 klasser	4 min 1.8 km
Vadsø videregående skole 270 elever	4 min 2 km

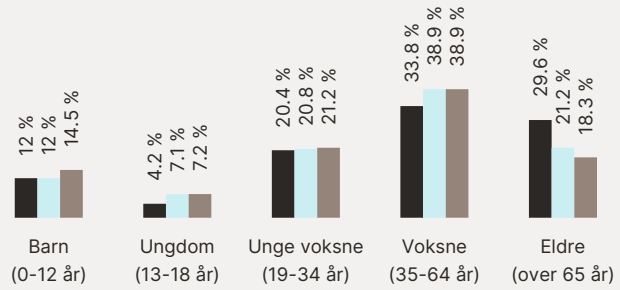
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Boligområdet...	144	71
Kommune: Vadsø	5 568	3 090
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maurtua barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 1.7 km
Lomakka barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 2.7 km
Stubben barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 3.1 km

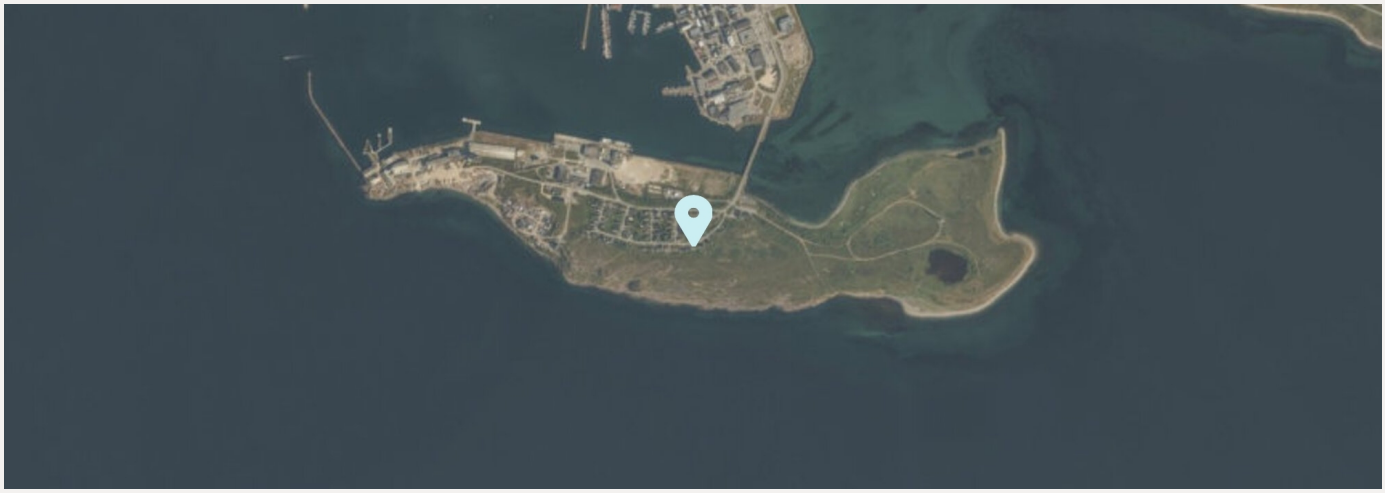
Dagligvare

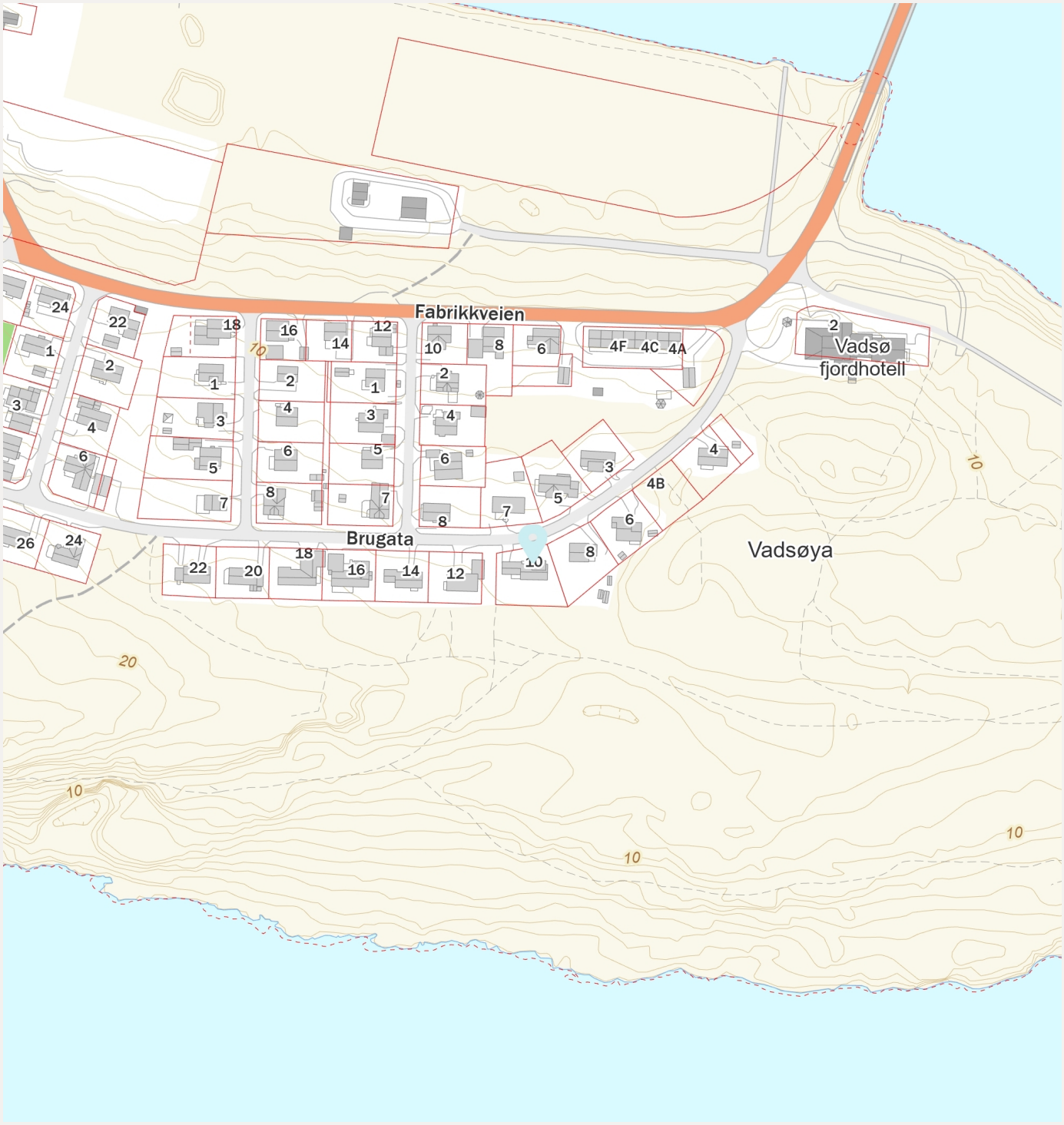
Coop Extra Vadsø	2 min
Joker Vadsø PostNord	4 min 2.1 km

Sport

Vadsøhallen Aktivitetshall	3 min 1.5 km
Varangerhallen fotballhall Fotball, friidrett	4 min 1.6 km
Vadsø Treningssenter	4 min
Feel24 Vadsø	5 min

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





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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Brugata 10, 9800 VADSØ
VADSØ kommune
gnr. 9, bnr. 70

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 01.10.2025 **Rapportdato:** 07.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21545-1086 **Referansenummer:** JL2435

Autorisert foretak: Navaren Analyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Skjelhagen

NAVAREN
NAVAREN ANALYSE AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Navaren Analyse as

Navaren Analyse AS er et anerkjent selskap med over 40 års erfaring fra byggebransjen, samt privat og offentlig eiendomsforvaltning. Våre byggingeniører har utdanning på høyskole- og universitetsnivå og er sertifisert i Norsk takst. Vi utfører taksering av fast eiendom i forbindelse med verdivurdering, reklamasjon, skadetaksering og tilstandsrapporter.
Som den første aktøren i Finnmark og Troms er vi sertifisert som kontrollør av bygningers tetthet. I tillegg har vi sentralgodkjenning som ansvarlig søker i tiltaksklasse 1.
For øvrig tilbyr vi diverse konsulenttjenester innen blant annet 3D-skanning, uavhengig kontroll, byggelånsoppfølging, statikk, bygningsfysikk, energirådgivning og byggtegning.



Rapportansvarlig

Espen Skjelhagen

Uavhengig Takstingeniør

espen.skjelhagen@navaren.no

476 63 732

Navaren Analyse AS
Postboks 354
9811 VADSØ

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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med rullepapp.

Takrenner og nedløp er av plast.
Takstige og heldekkende pipebeslag er montert.

Veggkonstruksjon er oppført med bindingsverk av tre.
Utvendig er boligen kledd med liggende bordkledning.

Boligens hoveddel har plassbygget saltakkonstruksjon i tre, utført med w-takstoler.
Tilbygget mot vest har saltakkonstruksjon i tre med ukjent utførelse.
Tilbygget mot nord har takkonstruksjon i tre med ukjent utførelse.

Vinduene har generelt tre lag glass i rammer av tre.

Malt hoveddør med glass.
Malt balkongdør med glass.

Veranda mot sør i utførelse av tre.

Hovedtrapp med lufteveranda mot nord.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene er delvis vinylbelagt og kledd med laminat- og parkettgulv.
Veggene er delvis tapetsert og kledd med malt trepanel og profilerte MDF-plater.
Innvendige tak er generelt kledd med standard himlingsplater.

Boligen har bjelkelag i tre mellom etasjene.

Boligen har teglstenspipe fra byggeåret.
Peisovn for fast brensel i stue.

Krypkjeller under boligen. Ingen tilgang for inspeksjon.

Innvendige dører består delvis av fabrikkmalte fyllingsdører og teak finérte dører med glatte overflater.
Fabrikkmalt dør mellom vindfang og entré, med glass.
Skyvedør mellom kjøkken og vaskerom.

Mindre tilbygget garasje med adkomst via uisolert leddheisport av tre.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene er kledd med baderomsplater.
Gulvet er vinylbelagt, med elektrisk gulvvarme.
Innvedig tak er kledd med standard himlingsplater.
Innredningen består av gulvmontert toalett, badekar, vegghengt seksjon med helstøptservant, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører.
Ventilering via bryterstyrt avtrekksvifte i ytterveggen.

Vaskerom:
Vegger er kledd med malte plater.
Gulvet er vinylbelagt.
Innvendig tak kledd er malt og har slett overflate.
Rommet har enkel skapinnredning, benkeplate i laminat og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon via ventil i himling og tilluft via luftespalte under skyvedøren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med folierte skrog og fronter i heltre med profilerte overflater.
Innredningen har overskap og benkeplate i laminat.
Avsatt plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator plassert over komfyrplass med utkast ført over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige rør for trykkvann er generelt av plasttrukne kobberrør.
Synlige avløpsrør er av plast og jern.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaff- og tallerkenventiler montert på yttervegg og ventil i enkelte vindu.
Periodisk avtrekk via avtrekksvifter og ventilator.

Det er montert luft-til-luft varmepumper i stue.

Ca. 120 liters varmtvannsbereder i vindfanget.

Boligen har generelt åpent fordelingsnett, sikret med eldre skrusikringer plasser i el-skap.

Brannslange på vaskerommet.
Røykvarslere i etasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Nedgravd oljetank av ukjent type på nordsiden av boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	138 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	138 m²
Totalpris	1 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

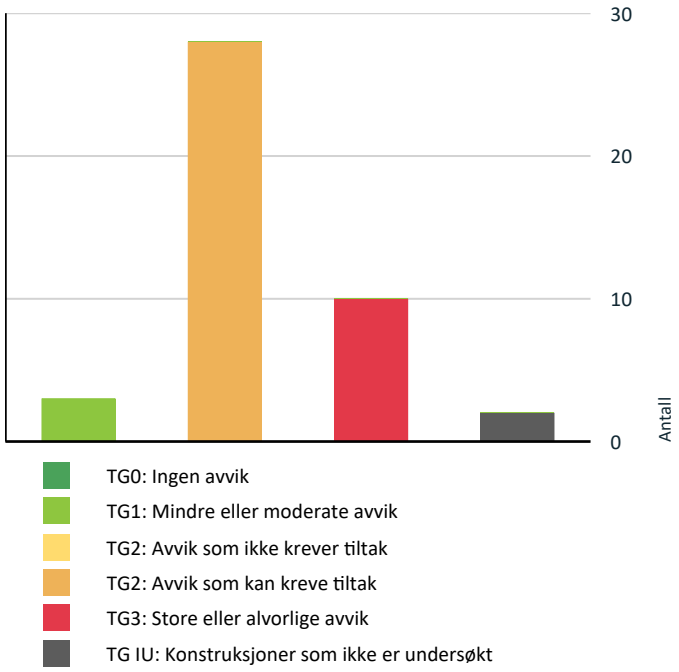
- Det foreligger ikke tegninger

Lovligheten mellom dagens bruk og det byggemeldte kan ikke kontrolleres da det ikke foreligger tegninger.
Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser hos Vadsø kommune for å avklare byggemessig godkjenning og eventuelle avvik. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger.
Dette er en risiko og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger dersom det er gjennomført søknadspliktige tiltak uten å søke.

Navaren Analyse AS
Postboks 354
9811 VADSØ

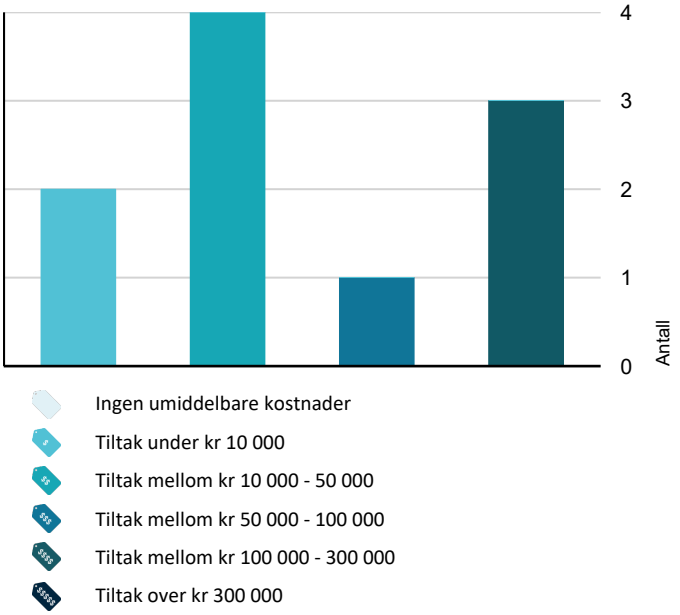
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
«Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.»
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft 01.01.2022. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk mht tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt osv, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg nord (Vindfang) - 3 — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Krypkjeller — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — 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 > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for ytterligere vedlikehold/oppgraderinger - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Boligen ble tilbygget mot vest.
2018	Modernisering	I perioden 2018-2020 ble det utført en del vedlikehold og oppgraderinger. Se konstruksjoner for nærmere beskrivelser.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med rullepapp. Tekkingen har ukjent alder.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Levetiden for taktekking varierer fra produkt til produkt. Tekkingen har ukjente spesifikasjoner og alder, men forventet levetid for rullepapp er ca. 30 år. Tekkingen er enten fra byggeåret, fra ombygging i 1997, eller en kombinasjon av begge periodene. Tilstanden tilsier at store deler av/hele forventet levetid er passert, og det må påregnes omtekking på kort sikt. På mørkeloftet er det observert fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen og det er gjennom stikkprøvekontroll påvist uønsket fuktinnhold i takkonstruksjon og taktrobord. Sett i sammenheng med sannsynlig alder og tilstand kan påvist tilstand for takkonstruksjon/loft være en indikasjon for påbegynte utettheter, men avvikene kan også ha andre forklaringer. Dette er nærmere beskrevet i punkt "Takkonstruksjon/loft".

På takoverflatene er det observert mosevekst. Mose er et typisk alderstegn, men kan også oppstå som følge av lokalt klima. Mose kan medføre oppsamling av fukt på takoverflaten, og om vinteren kan dette føre til frostsprengning og lekkasjer gjennom tekkingen. Denne typen lekkasjer kan være vanskelig å oppdage i en tidlig fase og kan gi følgeskader i underliggende konstruksjoner.

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

Tilstandsrapport

Med bakgrunn i tekkingens sannsynlige alder, samt observasjoner på mørkeloft og utvendig, anbefales omtekking for å sikre tilstrekkelig funksjonalitet og unngå fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Selv om det ikke var synlige lekkasjer/svekkelser/skader på befaringstidspunktet, kan det oppstå plutselige skader som følge av forringelse.
Når takpapp forringes, kan det føre til sprekker,lekkasjer, avskalling, mosevekst og dårlig vannavledning, som øker risikoen for skade på taktekkingen og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder for omtekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Mosevektst på takoverflaten.



Mosevekst på takoverflaten.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plast.
Takstige og heldekkende pipebeslag er montert.

Bygningsdelene har ukjent alder.
Beslagsløsninger på tak er besiktet fra bakkenivå og vurderingene begrenses av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av beslagsløsninger på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Takrenner og nedløp av plast har en forventet levetid på ca. 20-30 år. Takrennesystemet har ukjent alder, men har sannsynligvis utlevd store deler av/hele forventet levetid med bakgrunn i byggeår/ombyggingsår. Taknedløp mangler stedvis utkast og leder derfor ikke bort vann fra bygget.

Fra bakkenivå er det observert rustskader i beslagsløsninger. På mørkeloftet er det påvist forhøyet fuktinnhold i pipegjennomføringen, noe som tyder på utettheter i pipebeslaget. Nærmere beskrivelser av observasjoner på mørkeloft er gitt i punkt "takkonstruksjon/loft".

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.
- Andre tiltak:

Over tid vil takrennesystemer av plast brytes ned som følge av UV-stråling, noe som svekker materialets elastisitet og fører til sprekker/brudd. Kulde kan også gjøre plasten mer skjør, mens varme kan føre til deformasjoner. Dersom det oppstår utettheter i takrenner/nedløp, kan konsekvensen være at nedløpsvann ikke ledes bort fra bygget og blir liggende mot grunnmuren. Dette kan føre til at konstruksjonene tar opp fukt som transporteres inn under bygget, med påfølgende skader i form av sopp og råte. Som et minimum bør det monteres utkast på taknedløp for å sikre tilfredsstillende bortledning av smeltevann og nedbør. På grunn av sannsynlig alder kan det ikke utelukkes å være behov for utskifting av takrennesystemet på kort sikt. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.

Pipebeslag bør byttes ut for å hindre vanninntregning og påfølgende sopp- og råteskader i takkonstruksjonen. Rust i beslagsløsninger på tak kan redusere funksjonalitet og føre til vanninntrengning med påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av rustskadet pipebeslag. Estimatet er usikkert og kan variere.
Ved behov/ønske om utskifting av takrennesystemet vil det gi merkostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Rustskader i pipebeslag.



Taknedløp mangler utkast.



Rustskader i pipebeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er oppført med bindingsverk av tre og er fra byggeår/ombyggingsår. Isolasjonstykkelsen er ukjent.
Utvendig er boligen kledd med liggende bordkledning, som ifølge kontaktpersonen ble byttet i 2020.

Veggkonstruksjonen er besiktet fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke etablert tilgang for inspeksjon av bordkledningens øvre del. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en fullstendig besiktigelse kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

I overgangen mellom grunnmur og veggkonstruksjon, er det påvist åpning bak bordkledningen større enn 1 cm. Dette gjelder både for den opprinnelige delen av boligen, og tilbygget mot vest. Manglende/utilfredsstillende tetting bak panelet kan medføre inntrengning av mus eller røyskatt. Det anbefales å sørge for at åpninger ikke overskrider 4 mm, for å hindre at mus kan ta seg inn. Røyskatt kommer gjennom åpninger over 11 mm.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Musebånd/-børst anbefales montert. Avviket utgjør en risiko for skjulte skader. Konsekvensen av gnagere i konstruksjonen kan være nedsatt isoleringsevne, lukt og urinavsetninger. Vær oppmerksom på at selv om det ikke er påvist indikasjoner på inntrengning, kan dette ikke utelukkes når gnagersikring mangler. Dette utgjør en risiko for skjulte skader, spesielt med tanke på gjenbygget takkonstruksjon over tilbygget.



Målt åpning bak bordkledning. Ingen synlig gnagersikring.



Ingen synlig gnagersikring bak bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens hoveddel har plassbygget saltakkonstruksjon i tre, utført med w-takstoler. Konstruksjonen er fra byggeåret.
Konstruksjonen er kledd med taktrobord (rupanel). Det er åpninger i undertaket hvor det synes å være utført opplekting før undertaksplater er montert.
Øvrige detaljer for konstruksjonens oppbygning er ukjent.

Konstruksjonen ventileres via ventiler på gavlvegger.
Isolert horisontalhimling.
Adkomst via takluke i etasjen.

Fuktmålinger utført i takkonstruksjonen viste at fuktighetsnivået i treverket enkelte steder overskrider det akseptable området for tørt treverk (11,6 - 21,3 vektprosent). På mørkeloftet er det begrenset området med gangbart gulv, noe som begrenser muligheten for fullstendig inspeksjon da sikkerhetsmessige forhold ikke er tilfredsstillende. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en fullstendig besiktigelse av takkonstruksjonen kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er uisolert ventilasjonskanaler på mørkeloftet og det er påvist fuktskjolder i takgjennomføringer. Løsningen utgjør en risiko for kondensering når kald uteluft møter oppvarmet røroverflate og er sannsynlig årsak til fuktskjolder i takkgjennomføringer.

Det er stedvis observert fuktskjolder og misfarging i takkonstruksjonen. Det er usikkert om dette skyldes pågående/tidligere lekkasjer gjennom yttertak eller beslag, mangelfull ventilasjon, eller kondensering/fukttilførsel. Avviket kan også være en kombinasjon av flere forhold.
På grunn av påviste fuktskjolder/misfarging og fuktinnhold kan det ikke utelukkes at ventileringen av takkonstruksjonen er utilstrekkelig. Anmerkes på grunn av usikkerheten.

Treverk defineres som tørt når fuktinnholdet er lavere enn 15 vektprosent. Målt fuktinnhold er stedvis høyere enn grenseverdien for tørt treverk, noe som innebærer risiko for fuktrelaterte skader. Konstruksjonen bør undersøkes i sin helhet for å avdekke eventuelle skader. Det tas spesifikt forbehold om uønsket fuktinnhold og skader i utilgjengelige deler av takkonstruksjonen. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventilasjonskanaler/rør anbefales isolert til over yttertaket for å hindre kondensering/fukttilførsel. Dersom tiltak uteblir er det risiko for fukskader i undertak og takkonstruksjonen. Videre bør det etableres tilgang til utilgjengelige deler av takkonstruksjonen for å kartlegge konstruksjonens tilstanden i sin helhet.

Ventileringen av takkonstruksjonen kan med fordel forbedres for å sikre at luftgjennomstrømning og bortledning av fukt er tilfredsstillende.
Begrenset ventilering kan føre til opphopning av fuktighet, noe som øker risikoen for mugg, råte og redusert levetid for konstruksjonen.

Misfarging, fuktskjolder og forhøyet fuktinnhold i takkonstruksjonen kan indikere fuktproblematikk som ofte skyldes lekkasjer, utettheter, kondensering eller en kombinasjon av flere forhold. Dersom tiltak uteblir kan dette føre til utvikling av muggsopp og råteskader, med påfølgende svekkelse av konstruksjonens bæreevne. Vær oppmerksom på at det er risiko for skjulte skader på grunn av begrenset tilgang.
Når tiltak er utført, bør det gjennomføres periodiske kontroll for å se resultatet av gjennomførte tiltak. Ytterligere tiltak må treffes dersom situasjonen ikke forbedres, eller det avdekkes andre avvik ved nærmere undersøkelser av utilgjengelige deler av takkonstruksjonen.
Dersom konstruksjonens tilstand ikke forbedres og kartlegges i sin helhet, kan det føre til fuktrelaterte skader og kostbare reparasjoner.

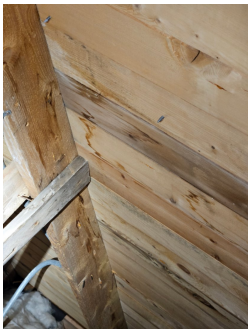
Tilstandsrapport



Fuktmåling ved pipegjennomføring.



Fuktmåling i undertak.



Fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.



Uisolert ventilasjonskanal og fuktskjolder.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygget mot vest har saltakkonstruksjon i tre med ukjent utførelse.
Det ble observert ventil i gavlveggen mot vest, noe som kan indikere loftsrom/lufteløsning. Det er ukjent om det lar seg gjøre å etablere tilgang fra loftsrommet i boligens hoveddel. Dette bør undersøkes nærmere.

Konstruksjonene er gjenbygget/mangler adkomst og har ingen mulighet for vurdering utover observasjoner fra underliggende etasje.
Dette utgjør en risiko for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert unormale forhold i underliggende etasje. Likevel utgjør manglende adkomst/gjenbygde konstruksjoner en risiko for skjulte fuktskader/byggefeil som ikke nødvendigvis er synlig i underliggende etasje.

Med bakgrunn i manglende gnagersikring bak bordkledningen, kan det ikke utelukkes at gnagere har tatt seg inn i konstruksjonen og at nærmere undersøkelser vil avdekke skader eller avvik.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Andre tiltak:

Det bør etableres adkomst til takkonstruksjonen for å muliggjøre inspeksjon og avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik. Manglende tilgang kan føre til at fuktskader, byggefeil eller svekkelser i konstruksjonen ikke oppdages, noe som over tid kan påvirke konstruksjonens styrke, funksjonalitet og inneklima, samt medføre store utbedringskostnader.

Det er påvist manglende gnagersikring bak bordkledningen i punkt "Veggkonstruksjon", noe som utgjør en risiko for gnagerinntregning og skjulte skader.

Tilstandsrapport



Synlig ventil på gavlvegg mot vest.



Åpning på mørkeloftet i hoveddelen kan indikere mulighet for tilgang til takkonstruksjonen over tilbygget.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg nord (Vindfang) - 3

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygget mot nord har takkonstruksjon i tre med ukjent utførelse.
Ingen synlig løsning for ventilering av konstruksjonen.
Konstruksjonen er gjenbygget og har ingen mulighet for inspeksjon. Gjenbygde konstruksjoner utgjør en risiko for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert unormale forhold i underliggende etasje. Likevel utgjør manglende adkomst/gjenbygde konstruksjoner en risiko for skjulte fuktskader/byggefeil som ikke nødvendigvis er synlig i underliggende etasje.

Med bakgrunn i manglende gnagersikring bak bordkledningen, kan det ikke utelukkes at gnagere har tatt seg inn i konstruksjonen og at nærmere undersøkelser vil avdekke skader eller avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Om mulig bør det etableres tilgang for periodisk kontroll av takkonstruksjonen. Gjenbygde konstruksjoner kan føre til at fuktskader, byggefeil eller svekkelser i konstruksjonen ikke oppdages, noe som over tid kan påvirke konstruksjonens styrke, funksjonalitet og inneklima, samt medføre store utbedringskostnader.

Det er påvist manglende gnagersikring bak bordkledningen i punkt "Veggkonstruksjon", noe som utgjør en risiko for gnagerinntregning og skjulte skader.



Tilbygget mot nord har gjenbygget takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduene har generelt tre lag glass i rammer av tre. Enkelte vindu har ventil.
Boligens vinduer er i hovedsak fra perioden 2018-2020, med enkelte unntak hvor vinduene er fra 1980-1997.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vinduenes omramming er lagt ned på vannbrettet. Dette utgjør en risiko for fuktopptak, skader og potensielt redusert levetid.
Innvendig er det stedvis observert flassende maling og svertesopp på pakninger.

Levetid for vinduer er på ca. 25 år og gjelder hovedsakelig for glass og pakninger. Boligens har flere vindu eldre enn 25 år og tiltak i form av utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Omramming lagt ned på vannbrett kan føre til fuktskader i treverket og forkortet levetid. Det anbefales å sørge for minimum 6 mm klaring mellom omramming og vannbrett.

Vindu med svertesopp bør rengjøres med klorinvann for å unngå videre utvikling. Langvarig eksponering kan gi helseplager.

Det må påregnes utskifting av vinduer eldre enn 25 år. Konsekvensen av manglende tiltak kan være punktering, varmetap og potensielt fuktskader fra kondensering. Vindu eldre enn 20 år slipper ut ca. 2,5 ganger mer varme enn nye vindu, og kan stå for opp til 40% av varmetapet i en bolig. Sannsynligvis står boligens eldre vindu for et betydelig varmetap.


Omramming lagt ned på vannbrettet.


Svertesopp og flassende maling.


Flassende maling på innvendig side.

TG 2 Dører

Malt hoveddør med glass (2006).
Malt balkongdør med glass. Alderen er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hoveddøren har påbegynte fuktskader i nedre del av dørbladet, samt i omrammingen rundt glassfeltet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Med bakgrunn i dørens tilstand må utskifting påregnes, men nøyaktig tidspunkt er usikkert.
Dersom tiltak uteblir, kan fuktskadene forverres og føre til redusert funksjonalitet, dårligere tetthet og økt risiko for ytterligere skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Fuktskader i hoveddør.



Fuktskader

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør i utførelse av tre.
Rekkverk av tre, kledd med horisontale panelbord.

Konstruksjonen har ukjent alder.
Inspeksjonen er begrenset under terrassedekket da konstruksjonen er kledd inn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal i henhold til dagens regelverk sikres med rekkverk eller ha annen tilsvarende sikring. Trappeløpet har usikret nivåforskjell på mer enn 0,5 meter.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal i henhold til dagens regelverk ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter. I tillegg skal det ikke være åpninger større enn 10 cm i rekkverk eller mellom trappetrinn. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 94 cm og det er påvist åpninger større enn 10 cm i rekkverket.

Terrassedekket er værslitt og har en del tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at trappeløpets underliggende terreng løftes for å unngå krav om rekkverk. Det er et begrenset område med høydeforskjeller på mer enn 0,5 meter. Alternativt kan rekkverk monteres. Usikrede høydeforskjeller på mer enn 0,5 meter kan føre til personskader ved fall.

Det anbefales at rekkverkshøyden og åpningene mellom de horisontale bordene i rekkverket endres, slik at de tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. Lavt rekkverk med store åpninger øker risikoen for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Terrassedekket bør overflatebehandles for å ivareta tiltenkt levetid, samt unngå fukt-, sopp- og råteskader.

Kostnadsestimatet gjelder for lokale terrengjusteringer i trappeløpet. Ved ønsker om montering av rekkverk og eventuelt andre oppgraderinger/vedlikehold kan det gi merkostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Tørkesprekker i terrassedekket.



Trappeløpet har usikret nivåforskjell på mer enn 0,5 meter.



Målt rekkverkshøyde.



Målt åpning i rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Hovedtrapp med lufteveranda mot nord.
Trappetrinn av strekkmetall, øvrig utførelse i treverk.
Rekkverk av tre, kledd med horisontale panelbord.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

I henhold til gjeldende regelverk skal rekkverk i trapper og ramper ha en høyde på minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 81 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at rekkverkshøyden endres slik at den tilfredsstiller dagens krav for sikkerhet. Lav høyde reduserer rekkverkets funksjon og kan føre til alvorlige personskader ved fall.



Målt rekkverkshøyde.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflatene er delvis vinylbelagt og kledd med laminat- og parkettgulv.
Veggene er delvis tapetsert og kledd med malt trepanel og profilerte MDF-plater (smartpanel eller tilsvarende).

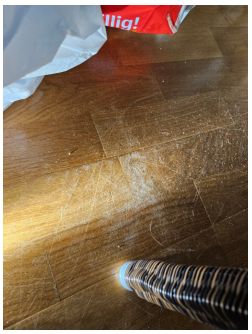
Tilstandsrapport

Innvendige tak er generelt kledd med standard himlingsplater. Enkelte rom har himling med malt og slett overflate.
Overflatene har ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

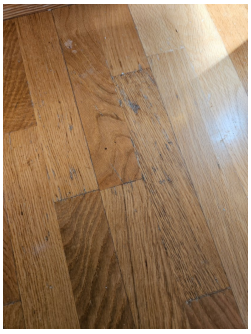
Innvendige overflater synes å ha varierende alder, men nøyaktig alder er ukjent.
Overflatene har stedvis noe høy slitasjegrad, spesielt i gulvoverflater. Det er stedvis observert slitasjemerker i parkett- og laminagulv, gulvbelegg har løsnet/sprukket opp i skjøter og sprekkdannelser i veggoverflater.

Det må påregnes vedlikehold-/utskifting av innvendige overflater. Omfanget vil variere og avhenge av personlige preferanser og krav til standard. Dersom tiltak uteblir kan det føre til videre forringelse av overflatene, noe som kan redusere brukskvalitet.


Slitasjemerker i gulv.


Alderstegn i gulvbelegg.


Sprekkdannelse i veggoverflate.


Slitasjemerker i gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag i tre mellom etasjene. Oppbygningen er ukjent.

Det er utført stikkprøvekontroll av høydeforskjeller for å kontrollere eventuelle ujevnheter i etasjeskillere. Stikkprøvemålingene gir en indikasjon på tilstanden, men det kan ikke garanteres at alle ujevnheter er avdekket. En mer omfattende kontroll kan være nødvendig for kartlegge høydeforskjeller i detalj. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.

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

Det ble registrert en høydeforskjell på ca. 23 mm gjennom stuen og ca. 15 mm gjennom kjøkkenet. I tillegg ble det målt en høydeforskjell på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 meter i vindfanget. For øvrig ble det kun observert mindre høydeforskjeller som tilfredsstiller standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tilstand/situasjon i krypkjelleren bør avklares for å kunne vurdere etasjeskillets tilstand. Tilgang til kryperom bør derfor etableres.
Det bør også gjennomføres en mer omfattende kontroll av etasjeskillet for å kartlegge høydeforskjeller i detalj. Dersom det avdekkes skader eller svakheter, bør nødvendige utbedringer utføres.
Det er påvist avvikende høydeforskjeller og det bør vurderes å åpne etasjeskillet for å avdekke eventuell skader. Høydeforskjeller utbedres når konstruksjonens tilstand er kartlagt og eventuell årsak er utbedret.

Vær oppmerksom på at store høydeforskjeller i etasjeskillet kan være en indikasjon på setningsskader, konstruksjonsfeil eller svekkelser i bærende elementer. Dette kan oppstå som følge av endringer i fundament, fuktskader eller materialtretthet. Med bakgrunn i boligens alder, konstruksjonsutforming og påviste høydeforskjeller, tas det spesifikt forbehold om skjulte skader i krypkjeller/etasjeskiller.



Målt høydeforskjell gjennom stue. Laserens nullpunkt er 13 cm.



Målt høydeforskjell gjennom kjøkken. Laserens nullpunkt er 13 cm.



Målt høydeforskjell i vindfanget innenfor en lengde på 2 meter. Laserens nullpunkt er 13 cm.

TG 2 Radon

Boligen har ikke radonsperre da dette ikke var en kjent problemstilling på byggetidspunktet. Det foreligger heller ingen opplysninger om utførte radonmålinger i ettertid.

Vurdering av avvik:

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

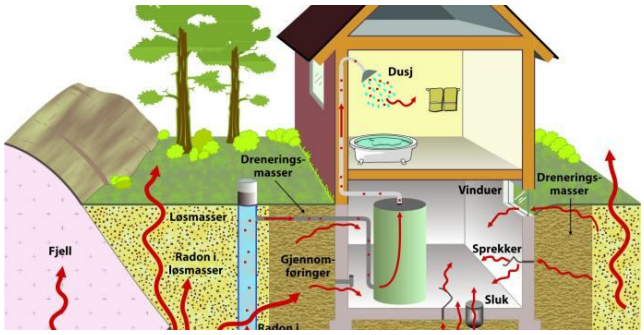
Radongass er en usynlig, luktfri og radioaktiv edelgass som dannes naturlig i jordskorpen fra nedbrytningen av uran og radium. Gassen kan trenge inn i bygninger fra grunnen og samles i inneluften, noe som utgjør en helsefare. Radon er fargeløs og luktfri, og den eneste måten å oppdage den på er ved å utføre målinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales utført langtidsmåling av radon. Dette utføres med best resultat i den kalde årstiden over en periode på 60 dager. Alternativt kan digital øyeblikksmåling utføres for å få et inntrykk av evt problemstilling rundt dette.
Langvarig eksponering av for høye nivåer av radon kan øke risikoen for lungekreft. Ifølge kreftforeningen regnes radongass for å være den nest vanligste årsaken til lungekreft etter røyking. All eksponering for radongass utgjør en risiko, selv ved relativt lave nivåer.

Tilstandsrapport



Illustrasjon av radongass i bolig.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglstenspipe fra byggeåret.
Pipeoverflatene er pusset og malt i etasjen, ubehandlet på mørkeloft.
I stuen er det montert peisovn for fast brensel.

For nærmere kontroll anbefales tilsyn av brannmyndighetene.

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

På befaringstidspunktet ble ikke sotluken lokalisert og denne er sannsynligvis plassert i krypkjelleren. Manglende tilgang til sotluken er bakgrunn for fastsatt tilstandsgrad.

Levetiden for teglsteinspiper er ca. 30-50 år. Pipeløpet er fra byggeåret og har utlevd forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Andre tiltak:

Med bakgrunn i pipenes oppbygning og alder anbefales det å kontakte brannmyndighetene for nærmere kontroll og instruks for tiltak.
Det bør etableres tilgang til sotluke for kontroll og uttak av sot ved feiing. Pipen bør ikke benyttes før tilgang til sotluken er etablert, da manglende tilgang øker risikoen for pipebrann og reduserer brannsikkerheten.
For å unngå større inngrep i boligen og på grunn av pipens alder, må det påregnes tiltak som for eksempel piperenovering med montering av stålrør som nytt røkløp.

Kostnadsestimatet gjelder for å etablere tilgang til sotluken, kontroll og piperenovering. Estimatet er usikkert og kan variere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Ildsted i stuen.

TG 2 Krypkjeller

Kontaktpersonen har opplyst om krypkjeller under boligen. Utvendig er det synlige ventiler i grunnmuren.
På befaringstidspunktet var det ikke tilgang for inspeksjon, men kontaktperson har opplyst at det tidligere var adkomst via luke i vindfanget.

Konstruksjonen har ukjent alder og utførelse, men er sannsynligvis fra byggeåret og utført i henhold til datidens byggeskikk.
Det er usikkerhet knyttet til utførelse og utforming av konstruksjonen og vurderingene baserer seg på alder, utvendige observasjoner og påviste avvik i

etasjeskillet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Krypromsløsninger er å betrakte som en risikofylt konstruksjon og må utføres ifølge anvisninger som ivaretar de fuktmessige forhold på en sikker måte. Dette innebærer blant annet tilstrekkelig ventilering og fuktsperre på bakken.
Det er observert ventiler i grunnmuren, men antallet er ikke tilstrekkelig sett opp mot dagens normalutførelse. I tillegg er flere ventiler tett plassert mot utvendig terrengoverflate. Dette kan føre til inndriv av nedbør/smeltevann i krypkjelleren. Avstanden fra underkant av lufteåpning i grunnmur, til utvendig terreng bør være minimum 150 mm. Med bakgrunn i boligens byggeår er det sannsynligvis ikke fuktsperre på bakken.

Begrenset fuktsikring og ventilering har et stort skadepotensiale da fuktmessige forhold ikke er ivaretatt. I tillegg er ikke konstruksjonen kontrollert på lang tid og det er stor risiko for skjulte skader. Det er påvist avvik i etasjeskillet mellom krypkjeller og overliggende etasje, noe som kan være en indikasjon på svekkelser som følge av fuktskader. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon i forhold til fuktrelaterte skader og setninger. Med bakgrunn i observasjoner og konstruksjonens alder, tas det spesifikt forbehold om skjulte skader og utilfredsstillende utforming.

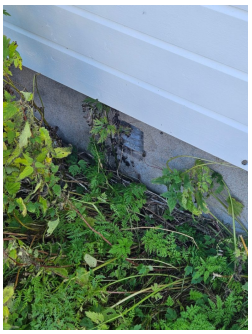
Det er lite/ingen fall i terrengoverflaten ut fra grunnmuren. Nærmere beskrivelser er gitt i punkt "Terrengforhold" og avviket uttdypes derfor ikke nærmere her.

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

Det bør etableres adkomst for inspeksjon av boligens krypkjeller. Det er usikkert om dette lar seg gjøre uten destruktive inngrep.

Det anbefales å montere flere veggventiler i grunnmuren for å forbedre ventileringen. Beplantning og lignende må ikke plasseres foran ventilene. Det er spesielt viktig med ventiler så nær alle hjørner som mulig. Utilstrekkelig ventilering av en krypkjeller kan føre til fuktoppbygging, mugg og råteskader. Muggsoppsporer kan transporteres til innemiljøet med luftstrømmer gjennom utettheter ved golvlister, luker eller gjennomføringer. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og forårsake helseproblemer.

Konstruksjonen har en uavklart situasjon og mangler tilgang for inspeksjon. Dette sammen med påviste avvik og konstruksjonens alder, utgjør en stor risiko for skjulte fuktskader. Slike skader kan medføre behov for omfattende utbedringer og med tilhørende kostnader.
Dersom tiltak uteblir, er det risiko for fuktskader som kan føre til svekkelse av bærende konstruksjoner, og i verste fall kollaps.



Ventil i grunnmur.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består delvis av fabrikkmalte fyllingsdører og teak finérte dører med glatte overflater.
Fabrikkmalt dør mellom vindfang og entré, med glass.
Skyvedør mellom kjøkken og vaskerom.
Innvendige dører har varierende alder.

Tilstandsrapport



Fabrikkmalt dør.



Finérdør.

TG 2 Andre innvendige forhold

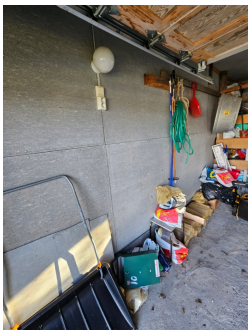
Mindre tilbygget garasje med adkomst via uisolert leddheisport av tre. Elektrisk portåpner.
Himling og veggoverflater er kledd med plater som synes å være eldre eternittplater. Platene fungerer som brannsikring mot resten av boligen.
Gulv er av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige overflater inneholder sannsynligvis asbest og avviket anmerkes på grunn av helserisikoen asbest kan utgjøre.
Asbest er en fellesbetegnelse på en gruppe krystallinske silikatmineraler med fiberstruktur, som blant annet kan være kreftfremkallende. Asbeststøvet er helseskadelig når det pustes inn. Normalt vil ikke asbestholdige plater innebære noen risiko med mindre de skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Asbest er definert som farlig avfall og bør kun behandles av fagfolk med kompetanse på håndtering og avfallsbehandling av asbestholdige materialer.
Vær oppmerksom på denne risikoen ved eventuell renovering eller dersom det oppstår skader i overflatene.



Innvendig overflater.



Garasjeport.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder.
Veggene er kledd med baderomsplater, stedvis montert på skinner over gulvet.
Gulvet er vinylbelagt, med elektrisk gulvvarme.
Innvedig tak er kledd med standard himlingsplater.
Innredningen består av gulvmontert toalett, badekar, vegghengt seksjon med helstøptservant, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører.
Ventilering via bryterstyrt avtrekksvifte i ytterveggen.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med baderomsplater, stedvis montert på skinner over gulvet.
Innvedig tak er kledd med standard himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

I badets våtsoner er veggplatene er stedvis montert uten veggskinner og de er ikke forseglet i underkant mot gulvet. Der hvor veggplater er montert på skinner over gulvet, er silikonfuger slitt/mangler. Utførelsen og ubeskyttet treverk utgjør en risiko for fuktskader i veggplatene og avviket kan potensielt forkorte våtrommets levetid og føre til fuktskader i tilliggende konstruksjon.

Våtsonen for dusj og badekar er definert i dagens regelverk til å være hele dusjsonen/badekaret, og 1 meter ut fra dusjsonens/badekarets omsluttende vegger. Vindu er plassert i våtsonen for dusj og badekar og det er observert påbegynte fuktskader i vinduskarmen, som tydelig indikerer at løsningen ikke er egnet for den påregnelige fuktpåkjenningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderomsplatene er ikke montert i henhold til normalutførelsen for denne typen plater. Ved montering direkte på vegg skal platene forsegles i underkant på kuttflaten, monteres med ca. 5 mm klaring over gulvet, og avsluttes med egnet elastisk fuge mellom gulv og plate. Avvik fra produsentens monteringsanvisning medfører økt risiko for fuktskader og kan redusere levetiden til både veggplatene og våtrommet som helhet.
Veggplatene bør utbedres i tråd med produsentens anvisning for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Det kan ikke utelukkes at utbedring vil medføre behov for demontering eller riving av veggplater. Nærmere undersøkelser anbefales for å kartlegge hensiktsmessig utbedringsmetode

Vindu bør fuktsikres for å tåle den påregnelige fuktpåkjenningen og skadet vindusforing bør byttes for å hindre videre skadeutvikling. Ved framtidig renovering bør løsningen endres. Våtsoner er områder hvor det forventes størst fuktpåkjenning i våtrom. Uegnede materialer i våtsoner kan potensielt redusere levetiden til våtrommet, eller føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Ufagmessig utføres og ubeskyttet treverk i våtsone for badekar.



Ufagmessig utføres og ubeskyttet treverk i våtsone for dusj.



Vindu i våtsone for dusj og badekar.



Svelling i vinduskarm.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulvbelegget ved dørterskel til topp slukrist under badekaret. Dørterskel er forhøyet og ble målt til ca. 15 mm.
Total høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dørterskel, til topp slukrist ved badekar er ca. 50 mm.
I dusjsonen er det målt mindre enn 1:50 fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

I henhold til dagens regelverk skal våtrom ha sluk og gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk.
For dusjsonen er må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket. Om dusj ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Det er ikke 1:100 fall mot sluk i hele rommet og det er ikke 1:50 fall mot sluk i dusjsonen. Gulvet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav om tilstrekkelig fall mot sluk i dusjsoner.

Gulvbelegget har sprekkdannelser i skjøt mellom dusj og badekar. Gjennom overflatesøk/fuktsøk er det påvist noe fuktvariasjon mellom området hvor skade er påvist og øvrige kontrollpunkter. Dette kan indikere at påvist skade påvirker gulvbeleggets egenskaper som tettesjikt og at det foreligger et underliggende fuktproblematikk. Gulvbeleggets egenskaper som tettesjikt vurderes og beskrives nærmere i punkt "Sluk, membran og tettesjikt".
Avviket medfører risiko for at lekkasjevann trenger inn i underliggende konstruksjon, noe som kan føre til skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav og det er påvist skade i overflaten som sannsynligvis påvirker funksjonaliteten. Det anbefales derfor at fallforhold utbedres i henhold til dagens regelverk og at gulvbelegget skiftes ut for å sikre tilstrekkelig avrenning til sluk og opprettholde gulvets funksjon som tettesjikt. Dersom tiltak uteblir kan det føre til at vann trekker ned i underliggende konstruksjon, noe som øker risikoen for skjulte sopp- og råteskader.

Tilstandsrapport



Rift i gulvbelegg.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk under badekar og i dusj.
Slukløsninger er av plast, med klemring som danner tetting mellom belegg og sluk.

Våtrommets tettesjikt består for øvrig av baderomsplater på vegg og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er fare for fukt i konstruksjoner.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Vinylbelegg som tettesjikt har en forventet brukstid på ca. 25 år. Variasjoner i monteringsutførelse og bruksbelastning avgjør den reelle levetiden. Forvitringsprosessen fører til at belegget gradvis blir sprøtt og utvikler sprekker, noe som reduserer fuktmotstanden over tid. Gulvbelegget har ukjent alder, men med bakgrunn i sprekkdannelse i gulvskjøt kan det ikke utelukkes at levetiden er utlevd da dette er et typisk alderstegn.
Overflatesøk ga utslag for noe fuktvariasjon i gulvet hvor rift/sprekk er påvist og andre kontrollpunkter i rommet. Det er sannsynlig at rift/sprekk påvirker gulvbeleggets egenskaper som tettesjikt. Vær oppmerksom på at kombinasjonen av skadet gulvbelegg og fuktvariasjon kan indikerer underliggende fuktproblematikk og skjulte skader.

Sluk i plast har en forventet levetid på ca. 50 år. Slukløsninger har ukjent alder, men det kan ikke utelukkes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er usikkert om rørgjennomføringer i gulvet (våtsone) under servantet er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrommet har ukjent alder, men det er påvist avvik ved våtrommets tettesjikt som utgjør en risiko for skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Denne typen skader kan være vanskelige å avdekke i en tidlig fase, og det kan oppstå mugg- og råteskader inne i konstruksjonene over tid. Muggsopp redusererer inneklimaets kvalitet og kan føre til alvorlige helseplager ved langvarig eksponering.
Ukjent alder gjør det vanskelig å vurdere om lokal utbedring eller full utskifting av bygningsdeler vil være mest hensiktsmessig.

Det bør gjennomføres utbedring/utskifting av gulvbelegg for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Veggplater bør utbedres i henhold til beskrivelser i eget punkt.
Rørgjennomføringer bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre fagmessig utførelse. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader under gulvbelegg, da kombinasjonen av skadet gulvbelegg og påvist fuktvariasjon kan indikere underliggende fuktproblematikk.
Det kan være hensiktsmessig å undersøke underliggende konstruksjon fra krypkjelleren når tilgang er etablert.

Dersom sluk og membran har passert forventet brukstid, bør utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimatet gjelder for oppgradering utskifting av gulvbelegg og veggplater. Det vil være hensiktsmessig å samtidig bytte ut slukløsningen for å ivareta våtrommets tekniske levetid i sin helhet. Estimatet er usikkert og vil avhenge av personlige preferanser og krav til standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.



Sluk i dusj.



Rørgjennomføring i gulv (våtsone).



Rift/sprekk i gulvbelegg mellom dusj og badekar.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av gulvmontert toalett, badekar, vegghengt seksjon med helstøptservant, speilskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Alderen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist svelling/fuktskader i baderomsinnredningen. I tillegg er det registrert riss/sprekk i servantens overflate og det er skader i nedre del av speil.

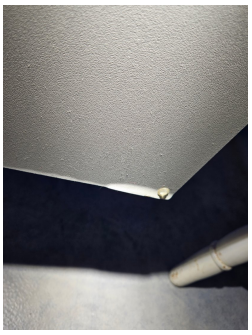
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å treffe tiltak for å hindre videre utvikling av skader i baderomsinnredningen. Over tid kan svelling føre til at materialet brytes ned, noe som kan medføre behov for utskifting av skapet. Behovet for utskifting av baderomsinnredning og speil vil avhenge av personlige preferanser og krav til standard.

Riss i servanten kan ved videre forringelse føre til lekkasjer og bør utbedres for å unngå vannskader og ytterligere forringelse av innredningen.

Tilstandsrapport



Påbegynt svelling i baderomsinnredning.



Skade i speil.



Skade i servantens overflate.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilering via bryterstyrt avtrekksvifte i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

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

Luftespalte under dørbladet gir ikke tilstrekkelig mengde tilluft. Tilluft er nødvendig for å sikre tilfredsstillende bortledning av fuktig luft. Gjeldende forskrift stiller krav om at våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet, noe som innebærer at rommet må ha både løsning for tilførsel (tilluft) og fjerning (avtrekk) av luft. Uten tilstrekkelig tilluft vil ikke ventilering være tilfredsstillende, og det kan oppstå undertrykk som hindrer effektiv fjerning av fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

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

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

Løsning for tilluftsventilering bør forbedres, for eksempel ved å øke luftespalten eller montere ventil i/ved døren. Dersom tiltak uteblir, kan vanndamp bli værende i rommet og påføre skader på innredningen, eller det kan oppstå soppdannelser på overflater.



Utilstrekkelig luftespalte under dør.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført i veggkonstruksjonen fra tilliggende soverom, bak dusjsonen (våtsonen). Det ble målt med nåler i bunnsvill og veggstav inne i veggen. Resultatene fra målingene viser at fuktighetsnivået i treverket ligger innenfor det akseptable området for å klassifisere treverket som tørt, men

målt fuktinnhold er tett opp mot grenseverdien.
Fuktsøk/overflatesøk ga utslag på noe fuktvariasjon mellom området hvor gulvbelegget har rift/sprekkdannelse og øvrige kontrollpunkter i rommet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Gjennom fuktmåling i bunnsvill ble det påvist et fuktinnhold i treverket på 14,1 vektprosent. Dette er tett opp mot grenseverdien for tørt treverk som er 15 vektprosent. Normalverdien for en tørr konstruksjon bør være under 11–13 vektprosent og påviste verdier gir grunnlag for nøye overvåkning og hyppig kontroll for å sikre at fuktinnhold ikke øker ytterligere. Det kan likevel ikke utelukkes høyere fuktinnhold eller skader andre steder i våtrommets tilliggende konstruksjon. Vær oppmerksom på denne risikoen.

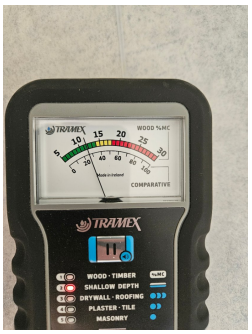
Selv om det ikke er påvist aktiv fukt ved hulltaking, er det registrert andre avvik i våtrommet som medfører økt risiko for fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Dette gjelder spesielt påvist fuktvariasjon i gulvet. Det tas derfor spesifikt forbehold om at det kan være uønsket fuktinnhold eller skader andre steder i våtrommets tilliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilliggende konstruksjon bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svekkelse. Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon der hulltaking er utført, for å vurdere konstruksjonens tilstand. I tillegg anbefales det å gjennomføre kamerainspeksjon fra krypkjelleren når tilgang er etablert. Denne typen inspeksjon vil kunne gi informasjon om konstruksjonens oppbygning og avdekke eventuelle risikofaktorer som kan kreve tiltak. Når det er påvist avvik ved våtrommets tettesjikt, og det samtidig måles fuktinnhold tett opp mot grenseverdien for tørt treverk, foreligger det risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Dersom tiltak uteblir, er det økt risiko for skjulte sopp- og råteskader som kan svekke konstruksjonenes bæreevne og føre til kostbare reparasjoner.


Fuktmåling i bunnsvill.


Fuktsøk/overflatesøk ca. midt i rommet



Fuktsøk/overflatesøk der hvor gulvbelegget er sprukket opp ga utslag for fuktvariasjon.

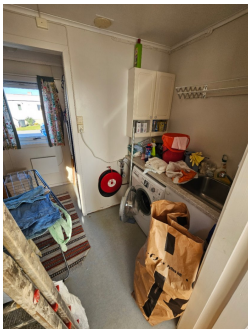
ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i underetasjen har ukjent alder, men det er sannsynlig at våtrommet har utlevd teknisk levetid.
Det må påregnes renovering for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav.

Vegger er kledd med malte plater.
Gulvet er vinylbelagt.
Innvendig tak kledd er malt og har slett overflate.
Rommet har enkel skapinnredning, benkeplate i laminat og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon via ventil i himling og tilluft via luftespalte under skyvedøren.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er kledd med malte plater.
Innvendig tak kledd er malt og har slett overflate.

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

I henhold til dagens regelverk er våtsonen for servant definert til å være fra gulvet, til 0,5 meter over og til sides for servantens overflate.
Veggoverflaten bak servant har påbegynte fuktskader og det er synlig svelling i materialet. Veggplater har ukjent egnethet for bruk i våtsone, men påbegynte skader indikerer at de ikke er egnet i forhold til påregnelig fuktpåkjenning. I tillegg er det stedvis observert sprekkdannelser i skjøtene mellom veggplatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Med bakgrunn i våtrommets sannsynlige alder og tilstand, anbefales det utskifting av veggplater for å opprettholde tilfredsstillende funksjonalitet som tettesjikt. Det er påbegynte fuktskader i veggoverflaten bak servanten og dersom tiltak uteblir, er det risiko for ytterligere skader i omkringliggende konstruksjoner.
Våtrommet har sannsynligvis utlevd forventet levetid og vil ikke tåle normal bruk i forhold dagens bruksmønster og påregnelig fuktbelastning.



Påbegynte fuktskader bak servant.



Sprekkdannelser i veggskjøt (innvendig hjørne).

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er vinylbelagt.

Det er målt motfall mellom gulvoverflaten ved skyvedøren, til framkanten av slukristen.
Det er ingen oppkant på gulvbelegget ved terskler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Dagens regelverk (TEK17) stiller krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100
b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm.

I tillegg skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Dette kan blant annet gjøres ved å sørge for at våtrommets vanntette sjikt minimum dekker hele våtsonen og at alle ytterkanter når minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Dersom det velges alternative løsninger må utførende dokumentere at funksjonskrav er ivaretatt.

Gjennomførte målinger viser at gulvoverflaten faller bort fra sluket, også kjent som motfall. Det er heller ingen synlig oppkant på gulvbelegget ved dørterskler. Fallforholdene tilfredsstiller ikke krav til våtromsgulv og motfall utgjør en risiko for at eventuelt lekkasjevann ledes ut i omkringliggende konstruksjoner/rom. Løsning med skyvedør uten terskel kan aldri få en vanntett løsning i overgangen mellom gulv og vegg. Dersom lekkasjevann ledes mot skyvedøren, kan vann trenge inn i omkringliggende konstruksjoner/rom, med påfølgende fuktskader.

Gulvet har sprekkdannelser i skjøter og det er utett rørgjennomføring i gulvet (våtsone). I tillegg er det observert blæredannelser i området ved sluk. Overflatesøk/fuktsøk ga utslag på fuktvariasjon mellom området ved skyvedøren og området ved sluk hvor det er påvist blæredannelser. Dette er en indikasjon på fuktproblematikk og utetthet. Gulvbeleggets egenskaper som tettesjikt beskrives nærmere i punkt "Sluk, membran og tettesjikt".

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med pålfølgende fukt/råteskader.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk, samt etablere nødvendige oppkanter og sikre tette overganger ved terskler og rørgjennomføringer. Gulvbelegget bør skiftes for å hindre vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
Når det ikke er fall mot sluk kan det føre til at vann samler seg på feil steder eller renner bort fra sluket. Dette øker risikoen for lekkasjer, fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner/rom.

Kostnadsestimatet gjelder for utbedring av fallforhold, nytt gulvbelegg og nye veggoverflater. Kostnadsestimatet er usikkert og kan variere i forhold til personlige preferanser og krav til standard.

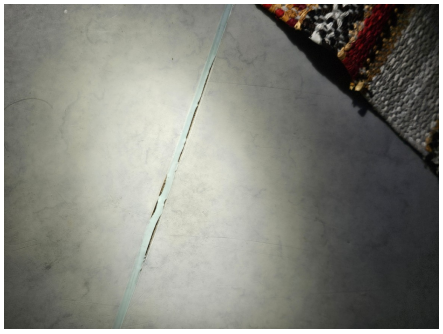
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Blæredannelser i området ved sluk.



Gulvbelegget har ingen oppkant ved terksler/dører.



Sprekkdannelser i gulvbelegget.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk av støpejern, uten klemring.
Våtrommets tettesjikt består av vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Vinylbelegg som tettesjikt har en forventet brukstid på ca. 25 år. Variasjoner i monteringsutførelse og bruksbelastning avgjør den faktiske levetiden. Forvitringsprosessen fører til at belegget gradvis blir sprøtt og utvikler sprekker, noe som reduserer fuktmotstanden over tid. Det er påvist sprekkdannelser i gulvskjøter, noe som sannsynliggjør at levetiden som tettesjikt er overskredet. I tillegg er det ikke tilfredsstillende tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg. Avviket medfører høy risiko for skjulte og plutselige skader, spesielt dersom det oppstår en lekkasje eller gulvet eksponeres for fritt vann.

Overflatesøk viste fuktvariasjon mellom området ved sluk og øvrige kontrollpunkter i rommet. Det er også påvist blæredannelse i gulvbelegget, og det mangler klemring mellom sluk og gulvbelegg. Det tas spesifikt forbehold om skjulte skader med bakgrunn i observasjoner og undersøkelser. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.

Som en grov tommelfingerregel sier man gjerne at sluk i støpejern har en levetid på ca. 50 år, men dette kan variere. Sluk har utlevd forventet levetid og utskifting må påregnes. I tillegg er det påvist rustskader i sluket.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Våtrommet står foran full oppgradering.

Slukløsning har utlevd forventet levetid og våtrommets tettesjikt er ikke tilfredsstillende og har indikasjoner på funksjonssvikt. Renovering må påregnes for å ivareta fuktsikkerheten og imøtekomme dagens tekniske krav.
Det er påvist indikasjoner på fuktskader, noe som tilsier behov for nærmere undersøkelser og behov for umiddelbar renovering av våtrommet.

Forringelse av våtrommets tettesjikt kan føre til lekkasjer, med påfølgende fuktskader. Fuktskader i tilliggende konstruksjoner kan i enkelte tilfeller være vanskelige å avdekke i en tidlig fase, og det kan oppstå mugg- og råteskader over tid. Mugg i skjulte konstruksjoner reduserer inneklimaets kvalitet og kan føre til helseplager ved langvarig eksponering. Råteskader kan redusere treverkets styrkeegenskaper og kan føre til kollaps i bærende konstruksjoner.

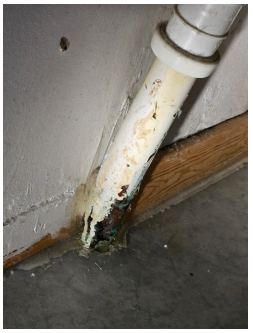
Slukløsningen bør byttes. Rust bryter ned materialet og kan føre til lekkasjer over tid. Dette kan føre til skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen, som også kan være vanskelig å oppdage.

Kostnadsestimatet gjelder for utskifting av slukløsningen. Estimatet kan variere i forhold til personlige preferanser og krav til standard.
Øvrige kostnader forbundet med våtrommets tettesjikt er inkludert i punkt "Overflater Gulv".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rustskader i sluk.



Rørgjennomføring i gulv (våtsone).

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

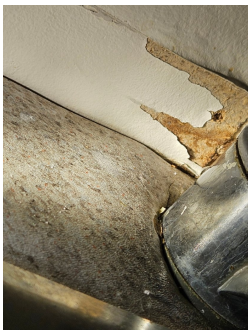
Rommet har enkel skapinnredning, benkeplate i laminat og opplegg for vaskemaskin.

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

Det er synlig svelling i benkeplaten ved blandebatteriet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av benkeplaten anbefales for å hindre videre skadeutvikling. Ved påregnelig renovering vil det være naturlig å oppgradere innredningen. Dersom tiltak uteblir, kan det over tid påvirke rommets tiltenkte funksjonalitet.



Svelling i benkeplate.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil i himling og tilluft via luftespalte under skyvedøren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon ventilasjon var tidligere en akseptabel løsning, men er ikke lenger tilstrekkelig for å imøtekomme dagens krav til ventilering og luftkvalitet i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftkvalitet i våtrommet. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.



Ventil i himling.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

I vaskerommet er det åpen svill mot tilstøtende bod, noe som gir enkel tilgang for fuktmåling i tilliggende konstruksjon. Resultatet vil være likeverdig med en måling bak våtsonen ved servant, ettersom vannrørene er utenpåliggende. Hulltaking er derfor vurdert unødvendig.
Det ble gjennomført fuktmålinger med nåler i bunnsvill. Resultatene fra målingene viser at fuktighetsnivået i treverket ligger innenfor det akseptable området for å klassifisere det som tørt treverk (10,2 vektprosent).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

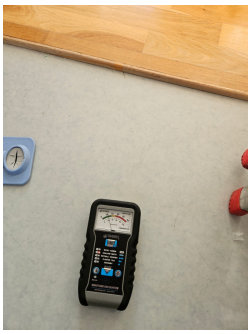
Selv om det ikke er påvist aktiv fukt ved hulltaking, er det påvist andre avvik i våtrommet som utgjør en stor risiko for fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Dette gjelder spesielt påvist fuktvariasjon, blæredannelse i gulvbelegg og utett overgang mellom sluk og gulvbelegg. Disse forholdene vurderes som kritiske med tanke på fuktsikkerheten i våtrommet.

Med bakgrunn i observasjoner/undersøkelser kan det ikke utelukkes skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner, og det tas spesifikt forbehold om dette. Vær oppmerksom på risikoen dette innebærer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommets tilliggende konstruksjoner bør kontrolleres ved påregnelig renovering. Det bør vurderes hulltaking fra underliggende krypkjeller når tilgang er etablert. Når det er påvist avvik ved våtrommets våtsoner, er det risiko for skjulte fuktskader selv om dette ikke avdekkes ved hulltaking.
Vær oppmerksom på at slike skader kan medføre redusert levetid for konstruksjonen og økte utbedringskostnader dersom de ikke avdekkes og utbedres i tide.


Fuktmåling i tilgjengelig svill inne i våtrommet.


Fuktsøkved skyvedøren.


Fuktsøk i området med blæredannelser i gulvbelegget ga utslag for fuktvariasjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med folierte skrog og fronter i heltre med profilerte overflater.
Innredningen har overskap og benkeplate i laminat. Veggoverflaten mellom benkeplate og overskap er flislagt.
Avsatt plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1997 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist andre avvik:

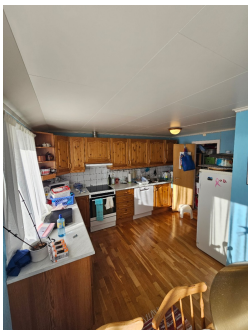
Tilstandsrapport

Innredningen er av eldre dato og det er påvist svelling i underkant av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innredning av eldre dato skal i henhold til forskrift anmerkes med tilstandsgrad 2. Det betyr ikke nødvendigvis at innredningen må skiftes ut. Innredningen er av heltre og kan enkelt moderniseres og fungere i mange år. Kjøkkenet opprettholder fortsatt nødvendig funksjonalitet i forhold til dagens krav til løsninger og bruksfunksjoner, men tidspunktet for utskiftning nærmer seg.
Utskiftingsbehov vil avhenge av personlige preferanser og krav til standard. Som et minimum må påregnes utskifting av skadet benkeplate.

På grunn av innredningens alder mangler det moderne brannsikring (komfyrvakt) og lekkasjesikring (lekkasjestopper) som er påkrevd i dag.
Uavhengig om kjøkkenet renoveres eller lokalt utbedres for videre bruk, anbefales det at komfyrvakt og lekkasjestopper monteres for å ivareta både brann - og fuktsikkerheten. Dette er forebyggende tiltak for å unngå komfyrbrann, samt redusere risikoen for vannskader ved lekkasje fra vanninstallasjoner, som for øvrig er blant de hyppigste skadeårsakene i boliger.



Oversiktsbilde.



Svelling i benkeplate.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator plassert over komfyrplass med utkast ført over tak.
Ingen avvik ble påvist gjennom funksjonstesting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige rør for trykkvann er generelt av plasttrukne kobberrør. Det er enkelte vannledninger av jern. Alderen er ukjent, men deler av røropplegget er sannsynligvis fra byggeåret/ombyggingsåret.
Rørene er lagt skjult i konstruksjonene og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
For nærmere kontroll anbefales rørlegger kontaktet.

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

Vannledninger av kobber/jern har en forventet levetid på ca 50 år, men kan variere. Boligen har vannrør av ukjent alder, men det kan ikke utelukkes at deler av røropplegget har utlevd store deler av/hele sin forventede brukstid. Det er også observert irring på synlig røropplegg. Irring kan være alderstegn, symptom på lekkasje, eller tidligere lekkasje.

Trykkslag ble stedvis observert ved funksjonstesting av kraner. Dette kan skyldes utilfredsstillende klamring/innfestning av vannrør.

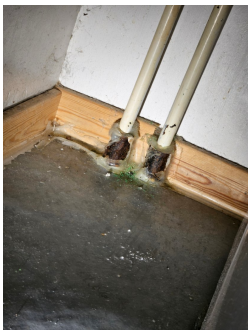
Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å kontakte en rørlegger for å gjennomføre kontroll av anlegget og vurdere det eventuelle utskiftingsbehovet.
Irring på synlige kobberrør kan indikere begynnende svikt, og selv om det ikke er synlige lekkasjer i dag, kan skader oppstå plutselig på eldre vannrør.
Dersom tiltak uteblir, kan vannledninger forringes ytterligere, og det kan oppstå plutselige lekkasjer med påfølgende fuktskader.

Trykkslag i vannrør kan føre til skader som sprekker i rørene, slitasje på ventiler og koblinger, samt forårsake lekkasjer. Det kan også skape støy og vibrasjoner, som over tid kan svekke rørsystemet og øke behovet for vedlikehold.

Røropplegg i krypkjelleren har ukjent tilstand og bør undersøkes nærmere når tilgang er etablert. Det er risiko for skjulte skader/feil som kan gi behov for tiltak. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.



Jernrør på vaskerom.



Irring på rørkobling.



Irring på røropplegg ved vannbereder.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast og jern.
Rørene er lagt skjult i konstruksjonene og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Bunnledninger er av ukjent materiale, men er sannsynligvis av støpejern med bakgrunn i byggeår og slukets materiale på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Avløpsrør av jern/støpejern har en forventet levetid på mellom 50-100 år, hvor utførelse og materialets kvalitet er avgjørende faktor for den endelige levetiden. Avløpsrør av jern er sannsynligvis fra byggeåret og har passert den nedre grensen for den forventede brukstiden. Dette gjelder også bunnledninger. I tillegg er det observert rustskader på synlig avløpsrør og i sluk på vaskerommet.

Avløpsrør av plast har en forventet levetid på ca. 50 år. Boligens avløpsrør av plast har ukjent alder, men med bakgrunn i ombyggingsåret kan det ikke utelukkes at røropplegget har utlevd store deler av/hele sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Tilstandsrapport

Det er påvist rustskader i eldre avløpsrør og det anbefales derfor å kontakte en rørlegger for å gjennomføre kontroll av røropplegget.
Behov for utskifting og oppgraderinger kan ikke utelukkes. Dersom avløpsrør forringes, kan det oppstå lekkasjer med påfølgende fuktskader.
Selv om det ikke er åpenbare tegn på svikt/lekkasjer i dag, kan skader oppstå plutselig på eldre rør, spesielt med tanke på observerte rustskader i synlige rør. Det må derfor påregnes at det kan oppstå situasjoner der det er aktuelt å skifte boligens avløpsrør, også bunnledninger. Dette er et omfattende og kostbart tiltak.

Røropplegg i krypkjelleren har ukjent tilstand og bør undersøkes nærmere når tilgang er etablert. Det er risiko for skjulte skader/feil som kan gi behov for tiltak. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.



Rustskader i avløpsrør av jern.



Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaff- og tallerkenventiler montert på yttervegg og ventil i enkelte vindu.
Periodisk avtrekk via avtrekksvifter og ventilator.

TG 2 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumper i stuen.

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Normalt vedlikeholdsintervall for varmepumper er annen hvert år. Det er krav at både kontrolløren som skal utføre servicen, og selskapet han eller hun representerer, har sertifisering. Det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon på gjennomført service.
Det er observert rustskader på festebraketter tilhørende utedelen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør gjennomføres service på varmepumpene av sertifisert fagperson, og det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vedlikehold.
Manglende vedlikehold kan redusere effektiviteten, øke energiforbruket og forkorte levetiden, noe som fører til høyere kostnader og hyppigere behov for reparasjoner. I tillegg kan etterslep i vedlikeholdet føre til redusert luftkvalitet ved å spre støv og allergener inn i rommet.

Rustskader på festebrakettene til utedelen bør utbedres for å hindre videre korrosjon og mulig svikt i opphenget. Rustskader kan føre til at utedelen løsner eller får redusert stabilitet, noe som kan medføre fare for skade på personer, dyr eller bygning.

Tilstandsrapport



Innvendig del.



Rustskader i festebrakett.



Utvendig del.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i vindfanget.
Berederens el-tilkobling er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har ukjent alder, men basert på modelltype er den sannsynligvis eldre enn 20 år. Anmerkes på grunn av usikkerheten.
Det er ikke observert tilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring i rommet hvor vannberederen er montert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Andre tiltak:

Varmtvannstanken må påregnes utskiftet i nær framtid. En vannbereder eldre enn 20 år har økt risiko for svikt og lekkasjer, noe som kan føre til plutselige vannskader og tap av varmtvann. For å unngå skader og uforutsette kostnader er derfor anbefalt å vurdere utskifting før det oppstår lekkasjer. Ved påregnelig utskifting bør el-tilkobling av tanken kontrolleres og eventuelt utbedres i henhold til dagens regelverk. Berederen bør være fast tilkoblet for å unngå varmgang og brannfare.

Konsekvensen av utilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring i rom med vannbereder er at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk/stoppes, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner/rom.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har generelt åpent fordelingsnett, sikret med eldre skrusikringer plasser i el-skap.
Sikringsskapet er plassert i boden tilliggende vaskerommet.

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.
1966 Det foreligger ingen dokumentasjon på en eventuell total rehabilitering.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det elektriske anlegget har udokumentert og ukjent totalhistorikk.
Det er ukjent om alle el-arbeider er utført av registrerte elektroinstallasjonsvirksomheter.

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

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon for eventuelle tilleggsarbeider.

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

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?
Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ikke erklæring om samsvar med underliggende dokumentasjon for nyinstallasjon av anlegget, eller for eventuelle tilleggsarbeider. Det er derfor ukjent om alle arbeidene ved anlegget er utført av faglært. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, som også må utbedre eventuelle avvik. Når det ikke kan dokumenteres faglig utførelse er det en risiko for at elektriske installasjoner kan være feilaktig utført, noe som kan medføre fare for brann, elektrisk støt eller andre sikkerhetsrisikoer. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere anleggets tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter. En utvidet el-kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, samt sørge for at anlegget er trygt og i forskriftsmessig stand.

Anlegget synes å bestå av komponenter med varierende alder, men det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er fra byggeåret. Levetiden for el-komponenter er ca. 30 år og komponenter eldre enn dette utgjør en risiko for brann. Det må påregnes utskifting/oppgradering av eldre komponenter og sikringsskap med innhold i nær framtid.

Det er i tillegg påvist utett kabelinnføring på toppen av el-skapet. Alle hull/innføringer skal ha nippelinnføringer eller være tettet med masse tilpasset formålet. Manglende tetting kan føre til inndriv av støv, fuktighet eller smådyr i el-skapet, noe som kan utgjøre en brann- eller sikkerhetsrisiko. I tillegg er ikke kurser merket i el-skapet. Tilstanden på det elektriske anlegget utgjør en risiko for liv og helse, og det bør gjøres strakstiltak.

Kostnadsestimat gjelder utvidet el-kontroll og tetting av el-skap. Andre utbedringer eller oppgraderinger vil gi merkostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utett el-skap.



Umerkede kurser.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslange på vaskerommet.
Røykvarslere i etasjen.

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?
   Ja
   Pulverapparater skal ha faglig kontroll etter fem år og service etter ti år, skumapparater skal ha service etter fem år.
   Brannslanger har samme vedlikeholdsintervall som annet slokkeutstyr, samt trykkprøving hver 5 år. Kontroll- og serviceetikett skal festes på trommel.
   Det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon på servicehistorikk.
   Kostnadsestimatet gjelder for innkjøp av nytt slukkeapparat.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslange er ikke merket med etikett med servicehistorikk.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, men består sannsynligvis av løslagret berg eller en blanding av berg og løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ukjent om bygget er utført med drenssystem. Utvendig ble det ikke observert synlig fuktsikring mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Kontaktpersonen kjenner ikke til om boligen er utført med dreneringssystem eller har utvendig fuktsikring mot grunnmuren.
Manglende adkomst til krypkjeller umuliggjør kontroll av tilstand på innsiden av grunnmuren.
Den forventede levetiden for drenering/fuktsikring avhenger av forholdene rundt boligen, kvaliteten på selve dreneringen og vedlikeholdet av denne.
Normal levetid for drenering er 20-60 år. Det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon for eventuell redrenering/fuktsikring. Et eventuelt dreneringssystem og utvendig fuktsikring er derfor i bestefall fra ombyggingsåret og har derfor utlevd forventet brukstid. Tiltak må påregnes.

Løsningen er ukjent, og det kan derfor ikke utelukkes at boligen ikke har dreneringssystem eller utvendig fuktsikring. I tillegg foreligger det ingen opplysninger om vedlikehold av eventuell drenering. Dette er nødvendig for å hindre at løv, sand og annen smuss tetter rørene, samt ivareta levetiden.
Det tas spesifikt forbehold om fuktskader/svekkelser i grunnmuren som følge av ukjent og potensielt manglende drenering og utvendig fuktsikring, samt uavklart tilstand i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Boligen har ukjent type, alder og løsning for drenering og tettesjikt på grunnmur. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det finnes dreneringssystem og utvendig fuktsikring, samt vurdere tilstanden på disse. Dersom det ikke finnes tilfredsstillende drenering eller fuktsikring, må tiltak for etablering eller utbedring påregnes for å redusere risikoen for fuktskader og svekkelser i grunnmuren.
Når tilgang til krypkjeller er etablert, vil en inspeksjon kunne avdekke eventuelle indikasjoner på fukttransport gjennom grunnmuren.
Med bakgrunn i boligens byggeår/ombyggingsår, og standard, må påregnes at boligen dreneres og at grunnmuren fuktsikres utvendig.

Dersom tiltak uteblir, kan skader oppstå plutselig som følge av ugunstig fuktbelastning og påfølgende vanninntrenging i boligens krypkjeller. Dette kan føre til omfattende fuktskader og kostbare utbedringer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er av ukjent type, men er sannsynligvis av plasstøpt betong og lettklinkerelementer.
Utvendig er overflatene pusset.

Grunnmuren er kun observert utvendig på grunn av manglende tilgang til krypkjelleren, og vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i krypkjelleren kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

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

Grunnmuren har stedvis riss i utvendig overflater. Dette kan være en indikasjon på at konstruksjonen har vært/er utsatt for setninger. I tillegg er det stedvis observert noe løs murpuss.

Det er avdekket unormale skjevheter i etasjeskillet, noe som kan være indikasjon på skader/setninger i grunnmur/fundamenter. Det er ikke tilgang til grunnmurens innvendige overflater, og eventuelle skader eller svekkelser er ikke synlige fra utsiden. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å smøre gips i riss for å undersøke om det er aktive bevegelser i grunnmuren. Dersom undersøkelsene avdekker aktive bevegelser i grunnmuren, bør tiltak treffes i forhold til hvilke bevegelser som er aktive. Konsekvensen av setninger i grunnmuren kan være at det oppstår deformasjoner i overliggende konstruksjoner. Jordtrykk vil kunne trykke grunnmuren innover. Vær oppmerksom på at riss i grunnmurens utvendige overflater kan føre til vanninntrenging, noe som i vinterhalvåret kan øke risikoen for frostsprengning og ytterligere skader. Lokal utbedring av sprekkdannelser må påregnes, uavhengig av eventuelle aktive bevegelser i grunnmuren.

Det må påregnes vedlikehold av grunnmurens utvendige overflater der hvor murpuss har løsnet. Avviket har begrenset konsekvens på kort sikt, men manglende vedlikehold kan over tid føre til forvitring, fuktopptak og skader på konstruksjonen.

Det bør etableres tilgang til krypkjelleren for å gjennomføre nærmere undersøkelser av grunnmuren. Videre tiltak kan først anbefales etter at omfang og årsak til eventuelle skader er kartlagt.



Løs murpuss.



Riss i utvendig overflate.

TG 2 Terrengforhold

Terrengoverflaten rundt boligen er relativt flat, med lite/ingen fall ut fra grunnmuren.

Vurderinger baserer seg på en visuell observasjon og tilgjengelig informasjon fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). For en mer presis vurdering av fallforhold ut fra boligens grunnmur må det gjennomføres nøyaktige målinger.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred og marin leire. Dette betyr at eiendommen ligger i et område hvor det potensielt kan være fare for skred i kvikkleire eller marin leire, uten at skredfaren er nærmere undersøkt eller utredet. Ved alle arbeider i aktsomhetsområder må det derfor avklares om stabiliteten i området er akseptabel, og om tiltaket kan påvirke eller bli negativt påvirket av stabiliteten i området.

Terrengoverflaten er relativt flat rundt boligen og det er generelt lite/ingen fall ut fra grunnmuren. Nærmere undersøkelser anbefales for å kartlegge fallforhold i detalj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

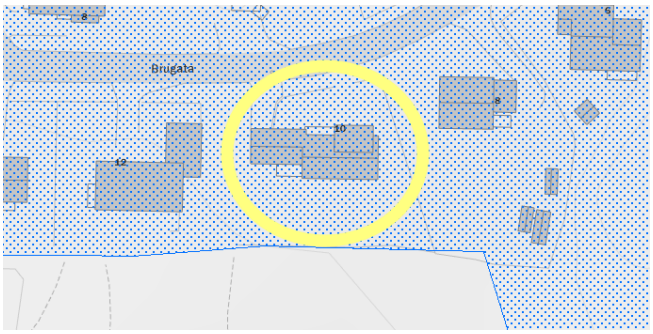
Det anbefales å etablere fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter). Dette anbefales gjennomført ved påregnelig redrenering for å redusere kostnadene. Store vannansamlinger kan hindre konstruksjonenes evne til å håndtere vann, noe som kan føre til fukttransport inn i krypkjelleren og påfølgende fuktskader.

Når en eiendom ligger i et aktsomhetsområde for marin leire, anbefales det å gjennomføre en geoteknisk undersøkelse for å vurdere grunnens stabilitet. Ta kontakt med kommunen eller NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) for mer informasjon. Tiltak kan være nødvendig for å sikre stabiliteten og redusere risikoen for skader på bygninger. Dersom grunnen viser seg å være ustabil og tiltak ikke gjennomføres, kan det få alvorlige konsekvenser for både eiendom og personsikkerhet.

Tilstandsrapport



Lite/ingen fall ut fra grunnmuren.



Det blåskraverte området i kartutklippet fra NVE angir aktsomhetsområde for kvikkleire og marin leire.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent alder og materiale, men er sannsynligvis fra byggeåret da det ikke foreligger opplysninger/dokumentasjon om utskifting i nyere tid. Med bakgrunn i byggeåret og boligens øvrige standard, er det sannsynlig at utvendige vann- og avløpsledninger er av galvanisert jern/støpejern.

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.

Som en grov tommelfingerregel sier man gjerne at utvendige vann- og avløpsrør har en levetid på ca. 50 år. Det kan imidlertid være store variasjoner i levetiden, avhengig av materialvalg og utførelsesmetode. Boligen har sannsynligvis utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret, som da har overskredet forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Utvendige vann- og avløpsledninger bør kontrolleres av fagperson, som også bør utbedre eventuelle avvik. Konsekvensen dersom utvendige vann- og avløpsledninger forringes, kan være at det oppstår plutselige lekkasjer. Selv om det ikke er åpenbare symptomer på svikt i vann- og avløpsledningene dag, kan skader oppstå plutselig på eldre rør. Med bakgrunn i sannsynlige alder må det i henhold til levetidsbetraktninger påregnes utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger i nær framtid.

TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank av ukjent type på nordsiden av boligen. Tanken er frakoblet og ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Vadsø kommune har foreløpig ingen lokale bestemmelser som krever at oljetanker skal saneres/fjernes. I kommuner uten lokale bestemmelser, pålegger forurensningsloven tankeier å unngå forurensning og iverksette nødvendige tiltak dersom forurensning oppstår. Selv om oljetanken er tømt, vil det alltid være restolje igjen, noe som utgjør en risiko for forurensning. Denne risikoen er i strid med forurensningsloven, og slike tanker skal derfor saneres eller fjernes.

Forurensningsforskriften krever at tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk kan bli liggende. Dette gjelder spesielt i tilfeller hvor tilkomsten til tanken er vanskelig. Det må i så fall søkes om dette. Tanker det er gitt tillatelse til å bli liggende skal rengjøres før de fylles med rene, stabiliserende masser som sand eller lignende. Arbeidet skal dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

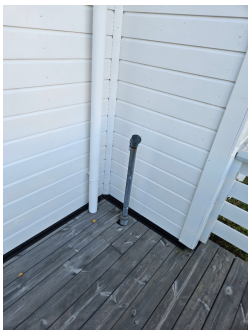
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Oljetanken må påregnes fjernet, eller sanert. Sanering kan utføres ved enten å fjerne tanken, eller ved å rengjøre den og deretter fylle den med løsmasser. Konsekvensen av en lekkasje kan være miljømessige skader i form av blant annet forurensing av grunn. Dette kan medføre store økonomiske konsekvenser for huseier.

Kostnadsestimatet gjelder for å fjerne oljetanken. Estimatet er usikkert og kan variere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendig røropplegg for nedgravd oljetank.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

138 m²/121 m²

Enebolig: Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Kontor, 4 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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	**1 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 600 000**

Markedsvurdering

Det er en balansert situasjon mellom utbud og etterspørsel i boligomsetningen i Vadsø, hvor markedet i større grad etterspør godt vedlikeholdte eiendommer, spesielt typiske familieboliger.
Dette gjør at boligkjøpere prioriterer boliger som er i god stand, og at etterspørselen er høyere for slike eiendommer. Godt vedlikeholdte boliger har dermed hatt en sterkere posisjon i markedet den siste tiden.
Den takserte boligen er tidvis vedlikeholdt, oppgradert og modernisert, men det er usikkerhet knyttet til bygningsdeler som blant annet drenering, krypkjeller, våtrom og taktekking. I tillegg er det flere bygningsdeler som står for utskifting. Dette kan påvirke markedsinteressen negativt.
Eiendommens beliggenhet, med utsikt over Varangerfjorden og nærhet til både sentrum og naturområder Vadsøya, antas å bidra til økt markedsinteresse.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brennerigata 2 ,9800 VADSØ				22-03-2023	1 700 000	**1 750 000**		1 750 000	**16 204**
	108 m²	1972	3 sov							
2	Magens Christiernsøns gate 8 ,9800 VADSØ				03-04-2025		**1 450 000**		1 450 000	**11 885**
	122 m²	1964	2 sov							
3	Fabrikkveien 28 ,9800 VADSØ				19-12-2023	1 450 000	**1 250 000**		1 250 000	**11 792**
	106 m²	1965	3 sov							
4	Brennerigata 8 ,9800 VADSØ				18-04-2024	1 790 000	**1 800 000**		1 800 000	**9 574**
	152 m²	1955	4 sov							
5	Magens Christiernsøns gate 6 ,9800 VADSØ				02-10-2023	990 000	**900 000**		900 000	**6 923**
	130 m²	1963	5 sov							

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.		4 450 000
Tillegg for tilbygget garasje	Kr.		190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 090 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 550 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 900 000**

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

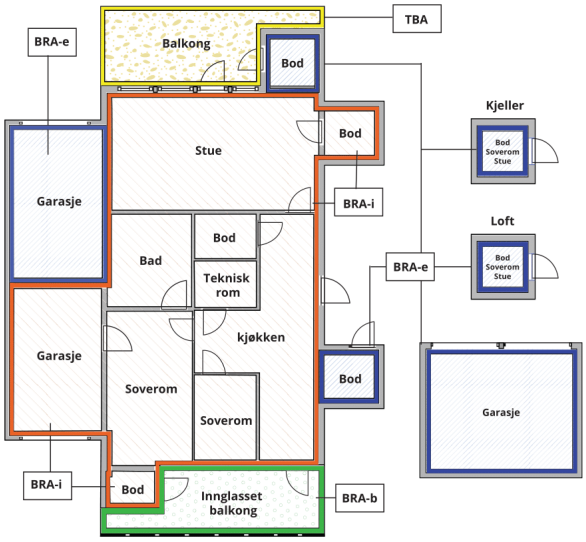
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	121	17		138	20
SUM	**121**	**17**			**20**
SUM BRA	**138**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kontor / soverom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4	Garasje	

Kommentar

Innvendig areal (BRA) og åpne arealer (TBA) er målt med laser avstandsmåler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lovligheten mellom dagens bruk og det byggemeldte kan ikke kontrolleres da det ikke foreligger tegninger. Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser hos Vadsø kommune for å avklare byggemessig godkjenning og eventuelle avvik. Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Dette er en risiko og kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger dersom det er gjennomført søknadspliktige tiltak uten å søke.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelser under konstruksjoner.

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	116	22

Navaren Analyse AS
Postboks 354
9811 VADSØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Espen Skjelhagen	Takstingeniør
	Anne Maren Krogvold Nilssen	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	9	70		0	846.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brugata 10

Hjemmelshaver
Nilssen Ruth Maria Hammer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eindommen ligger i et boligområde på Vadsøya. Området er etablert på 50-60 tallet og består i hovedsak av boliger på to og tre plan.
Det er relativt lite gjennomgangstrafikk men på nordsiden av øya ligger hovedveien til og fra industriområder.
Øst på øya er det store friarealer. Fra eiendommen er det utsikt over varangerfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til Boliger og friområder.
Reguleringsplan "Boligfelt på Vadsøya" fra 1964.
Se "https://www.arealplaner.no/5607/arealplaner/2" for mer informasjon.

Om tomten

Tomten er relativt flat og er opparbeidet med plen og diverse beplantning.
Gruslagt biloppstillingsplass mot nord og asfaltert/steinbelagt adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen forutsettes solgt fri for pengeheftelser.
Det foreligger ingen opplysninger om tinglyste forhold utover det som fremgår av grunnboken, og det er ikke avdekket spesielle forhold i den tilgjengelige informasjonen.
Se grunnbok for utfyllende informasjon og evt servitutter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
10 008	2003	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	10	Nei
Grunnboksutskrift	29.09.2025		Gjennomgått	1	Ja
Matrikkelutskrift	29.09.2025		Gjennomgått	2	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.11.2025	Ingen endringer etter utsendt rapportutkast.

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.

Navaren Analyse AS
Postboks 354
9811 VADSØ

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/JL2435

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

Egenerklæring

Brugata 10, 9800 VADSØ

27 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brugata 10	Brugata 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ukjent

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Stærk, Hilde Camilla

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har ingen informasjon, boligen selges fra dødsbo

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 18984480

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Hilde Camilla Stærk	**2026-02-27**

Identification

Hilde Camilla Stærk

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

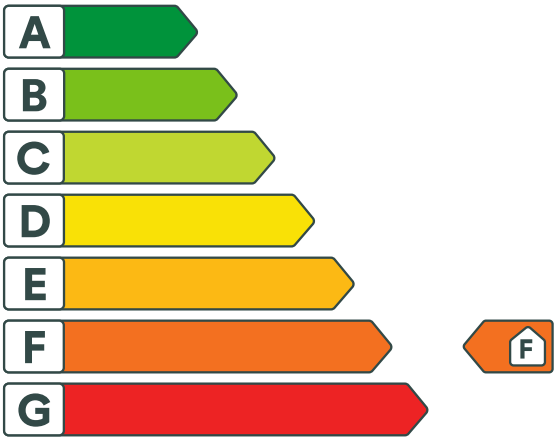
Hilde Camilla Stærk	27/02-2026 18:29:06	BankID OIDC High

enova

Energiattest



Adresse **Brugata 10, 9800 VADSØ**	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273904**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192359325**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **70**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **138,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **335,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **514,93 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **71 060 kWh**



Brugata 10, 9800 VADSØ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Brugata 10, 9800 VADSØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

J.nr.182/65
Ark:522-N
HSJ/GM

Hrr. Gustav Gran Nilssen,

Vadsø.

Byggeanmeldelse på våningshus Brugata nr. lo, Øya.

Deres eksp. av 2/6 1965.

Ovennevnte byggeanmeldelse ble behandlet i bygningsrådets møte den 8/6 1965 hvor følgende vedtak ble fattet:

" Byggeanmeldelsen godkjennes. "

Godkjent byggeanmeldelse m/ teginger følger i retur.
Gjenpart av dette skriv er sendt Distriktsarkitekten.

Vadsø bygningsråd den, 9/6 1965

Hans S. Johnsen

Gunnar Meggelæ

Vedlegg

VADSØ KOMMUNE
BYINGENIØREN

Byggetillatelse

Adresse Brugata gate nr. 1o parsell av .....

anmeldte og under Våningshus approberte byggearbeide

Ansvarshavende:	Eier:
Gustav Gran Nilssen,	Gustav Gran Nilssen,
Fabrikkveien 4. Vadsø.	

Ansvarshavende eller eier skal varsle:

a. Oppmålingssjefen for påvisning av beliggenhet .....
b. bygningskontrollen for godkjennelse av sokkelh. ....
c. når der påbegynnes anlegg av fundamenter .....
d. oppmålingssjefen for kontroll av forskaling .....
e. bygningskontrollen når støpningsarb. påbegynnes ....
bygningskontrollen før vann- og kloakk tilknyttes hovedledning .....

Til kontroll:

f. fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering .....
g. kult og flis over drenering samt kult i kjeller .....
h. bjelkelag, tak og veggkonstruksjoner ..... Godkjent 18/5 -66
Armering av søyler, dragere og dekker .....
i. før påbegynnelse av puss og innredningsarbeider i mur og betongbygg .....
j. stubbeloftsfyll samt annen isolasjon .....
k. isolasjon for badegulv og innmuringskar .....
l. dytning av dører og vinduer .....
m. murte ildsteder med fundamenter og isolasjon .....
n. før bygningen tas i bruk .....
o. ferdigbesiktelse rekvireres .....
p. rettelse av eventuelle påtalte mangler meldes skriftlig innen den angitte frist .....

NB. Dette kort samt bygningsanmeldelsen med tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen. Innstilles et påbegynt arbeide i lengere tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopptas før bygningssjefen derom er skriftlig underrettet.

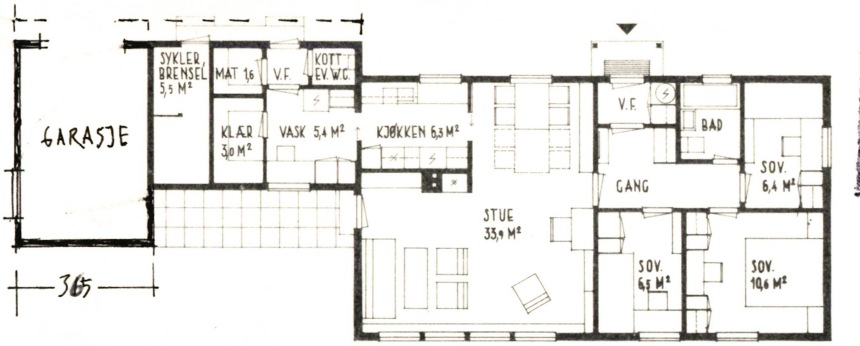
Bygningssjefen i Vadsø, den 28/4 1966

Ingolf Schanche
Byingeniør

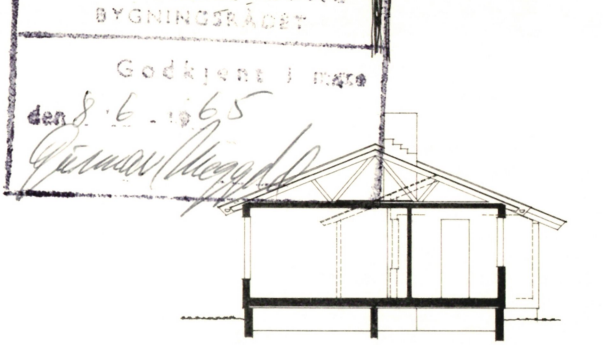
Trykk: Finnmarken - Vadsø

Godkjennes for Gustav Nilsen.
for lånsøknad til Husbanken
– uten forpliktelse for banken
Visor til bedømmelse av.....
Ing.
Statens distriktsarkitekt for Finnmark
VI. distrikt
Vadsø 2 19 65





PLAN AV 1. ETASJE

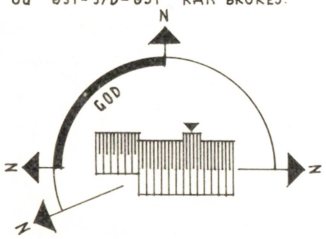


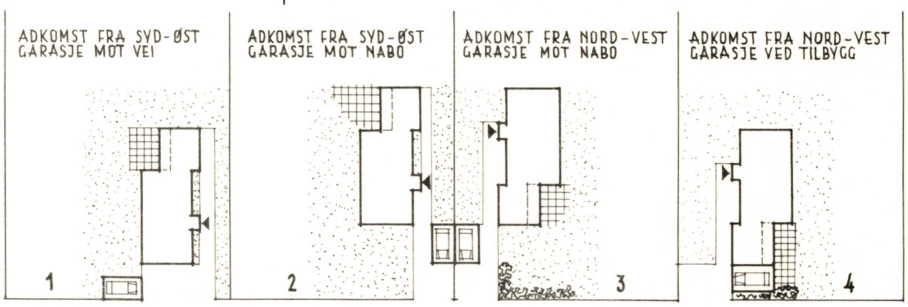
SNITT

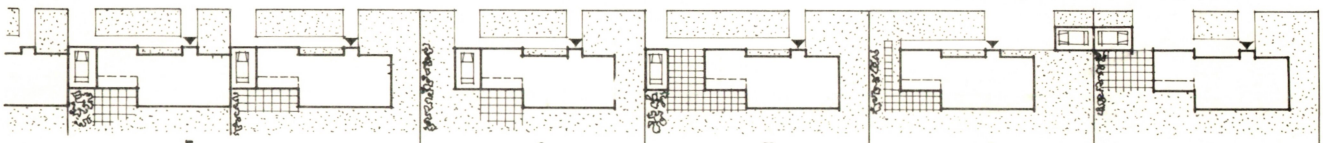
21,65

ORIENTERING

HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANGEN MOT ØST, NORD-ØST ELLER NORD, MEN OGSÅ VEST OG ØST-SYD-ØST KAN BRUKES.







5 HUSET KAN OPPFØRES SOM KJEDEHUS VINDU I GAVL MÅ DA FLYTTES

6 GARASJE I FORBINDELSE MED TILBYGG

7 GARASJE I NABOGRENSE MOT NORD-VEST

8 GARASJE I NABOGRENSE MOT SYD-ØST

9 GARASJE I NABOGRENSE MOT NORD-VEST

NOEN EKSEMPLER PÅ PLASSERING AV HUS OG GARASJE, MÅL 1:1000

DETTE ER TENKTE EKSEMPLER UTEN INNBYRDES SAMMENHENG, ORIENTERINGEN ER HER TENKT MED INNGANGEN MOT NORD-ØST

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE TEGNINGER:

A: TEGNINGER BEREGNET TIL BYGGEANMELDELSE, LÅNESØKNAD, ANBUDSINNHENTING OG TIL BYGGEPLASSEN:

TEGNING NR. 1	: PLANER, SNITT	MÅL	1:100
" " 2	: FASADER, VERT. KLEDN.	"	1:100
" " 2A	: " HOR. "	"	1:100

B: ARBEIDSTEGNINGER TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN:

TEGNING NR. 3	: PLAN AV 1. ETASJE	MÅL	1:50
" " 4	: FUNDAMENTPLAN	"	1:50
" " 5	: SNITT	"	1:50
" " 6	: BJELKER, SPERRER	"	1:100
" " 6A	: BINDINGSVERK	"	1:100

C: TEGNINGER TIL SNEKKER, RØRLEGGER OG ELEKTRIKER:

TEGNING NR. 7	: DØRER, VINDUER OG SKAP	MÅL	1:50
" " 7A	: KJØKKEN OG VASKEROM	"	1:50
" " 8	: SANITÆRANLEGG	"	1:50
" " 9	: ELEKTRISKE PUNKTER	"	1:50

10 DM 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 M

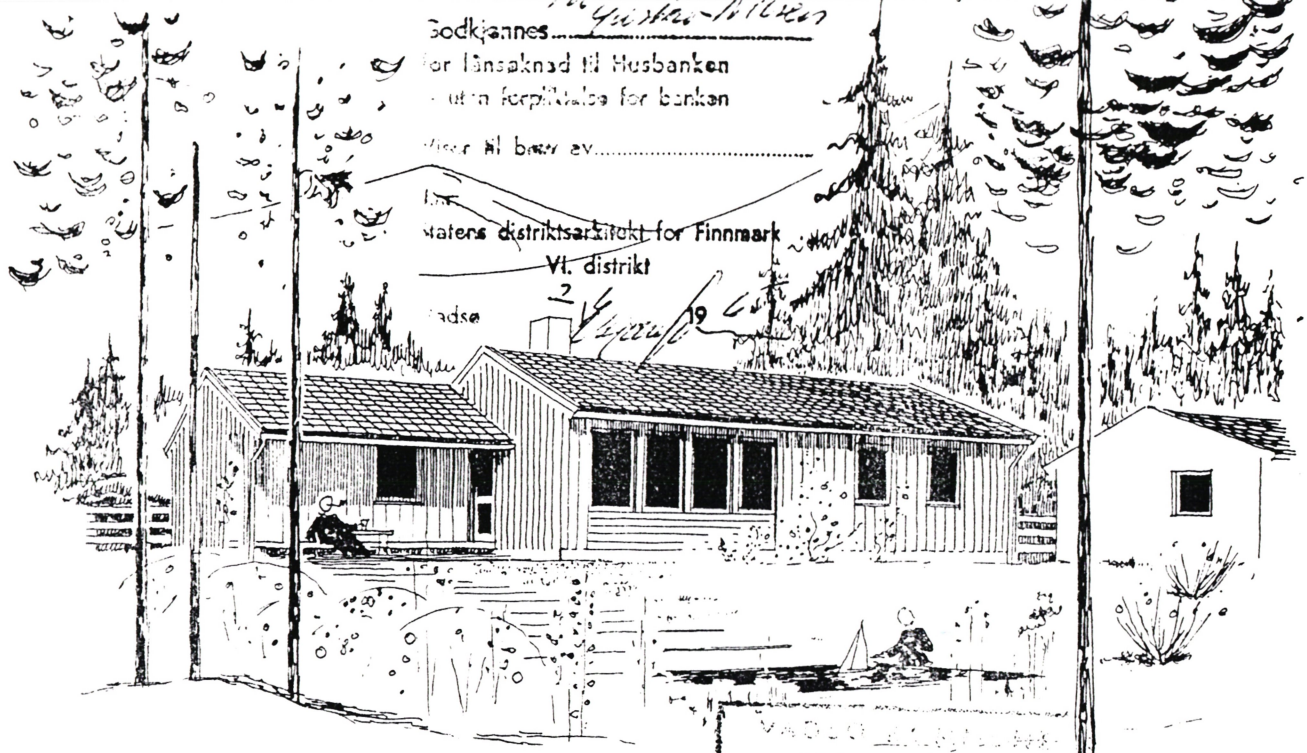
MÅL 1:200

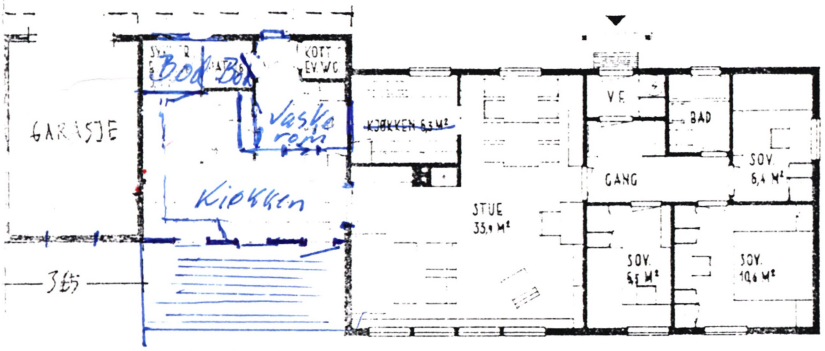
TYPE **113+**

ENEBOLIG I EN ETASJE UTEN KJELLER

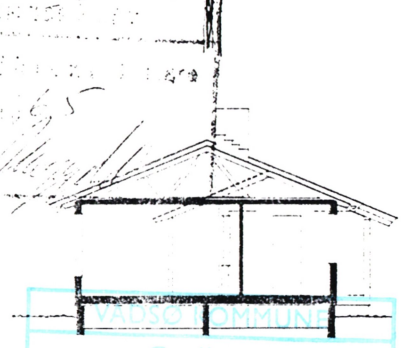
4 ROM, KJØKKEN OG BAD,	LEIEAREAL	79,2 M²
VASKEROM OG BODER	"	19,3 M²
BRUTTOAREAL 12,64 x 6,94 + (5,50 x 3,89) =		109,1 M²

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1·12·1962





PLAN AV 1. ETASJE

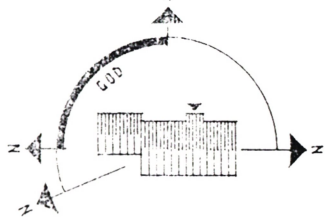


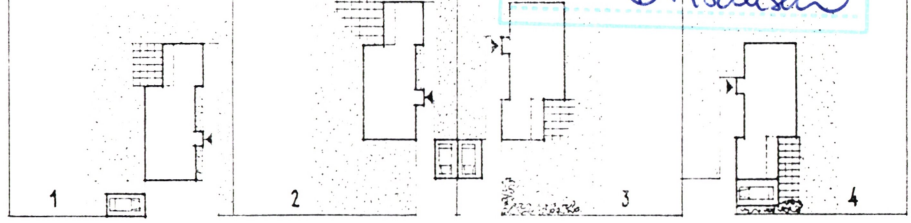
SNITT

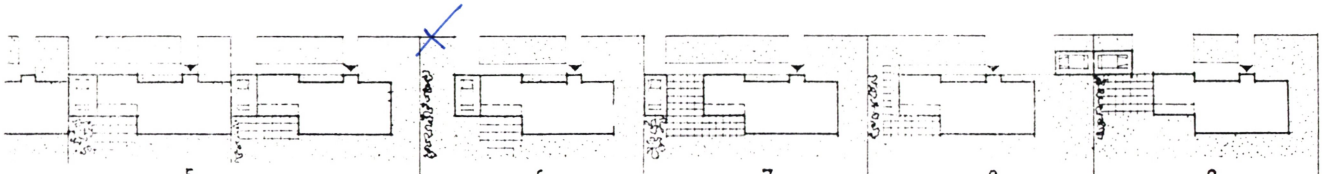
21,65

VADSØ KOMMUNE
Godkjent
den 3 / 9 1996
B. Isaksen

ORIENTERING
HUSETS ORIENTERING ER BEST MED INNGANGEN MOT ØST, NORD-ØST ELLER NORD, MEN OGSÅ VEST OG ØST-SYD-ØST KAN BRUKES







NOEN EKSEMPLER PÅ PLASSERING AV HUS OG GARASJE, MÅL 1:1000
DETTE ER TENKTE EKSEMPLER UTEN INNBYRDES SAMMENHENG, ORIENTERINGEN ER HER TENKT MED INNGANGEN MOT NORD-ØST

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE TEGNINGER:

A: TEGNINGER BEREGNET TIL BYGGEANMELDELSE, LÅNESØKNAD, ANBUDSINNHENTING OG TIL BYGGEPLASSEN:

TEGNING NR. 1	PLANER, SNITT	MÅL	1:100
" " 2	FASADER, VERT. KLEDN.	"	1:100
" " 2A	" HOR. "	"	1:100

B: ARBEIDSTEGNINGER TIL BRUK PÅ BYGGEPLASSEN:

TEGNING NR. 3	PLAN AV 1. ETASJE	MÅL	1:50
" " 4	FUNDAMENTPLAN	"	1:50
" " 5	SNITT	"	1:50
" " 6	BJELKER, SPERRER	"	1:100
" " 6A	BINDINGSVERK	"	1:100

C: TEGNINGER TIL SNEKKER, RØRLEGGER OG ELEKTRIKER:

TEGNING NR. 7	DØRER, VINDUER OG SKAP	MÅL	1:50
" " 7A	KJØKKEN OG VASKEROM	"	1:50
" " 8	SANITÆRANLEGG	"	1:50
" " 9	ELEKTRISKE PUNKTER	"	1:50

10 DM 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 M

MÅL 1:200

TYPE 113+

ENEBOLIG I EN ETASJE UTEN KJELLER

4 ROM, KJØKKEN OG BAD,	LEIEAREAL	79,2 M²
VASKEROM OG BODER	"	19,3 M²
BRUTTOAREAL 12,64 x 6,94 + (5,50 x 3,89) =		109,1 M²

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1. 12. 1962

UISOLERT BOD

ISOLERT TILBYGG
MATBODEN HAR ISOLASJON I ALLE 4 VEGGER

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.

Nord

Tilbygg 1988.

BOD

Bod 1,6

KOTT
EV. W.C.

VASKERUM
4,8 m²

KJØKKEN
15 m²

VERANDA

STUE
33,9 / 7,0

6,3 / 1,0

GANG

BAD

SOV. 1
6,5 / 1,0

SOV. 2
10,6 / 1,0

SOV. 3
6,4 / 1,0

SK. 1

SK. 2

SK. 3

LOFT-LUKE

UNSP. LUKE

V1

V2

D2

D3

D4

560

1250

550

635

1260

235

390

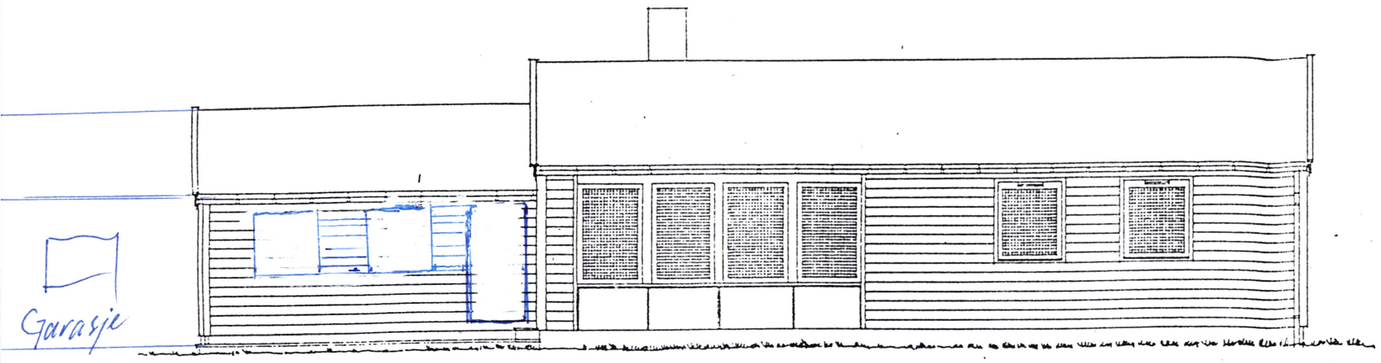
PLAN AV 1STE ETASJE

113+ TEGNING NR. 3
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50

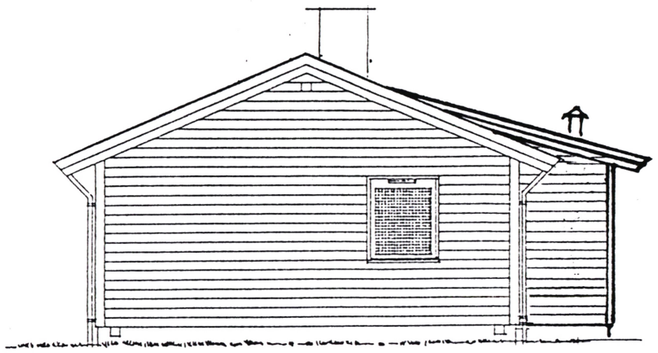
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.

BADEGULV: SE BD BLAD 3101.

HADSØ KOMMUNE
Godkjent
den 3/9 1996
B. Isaksen

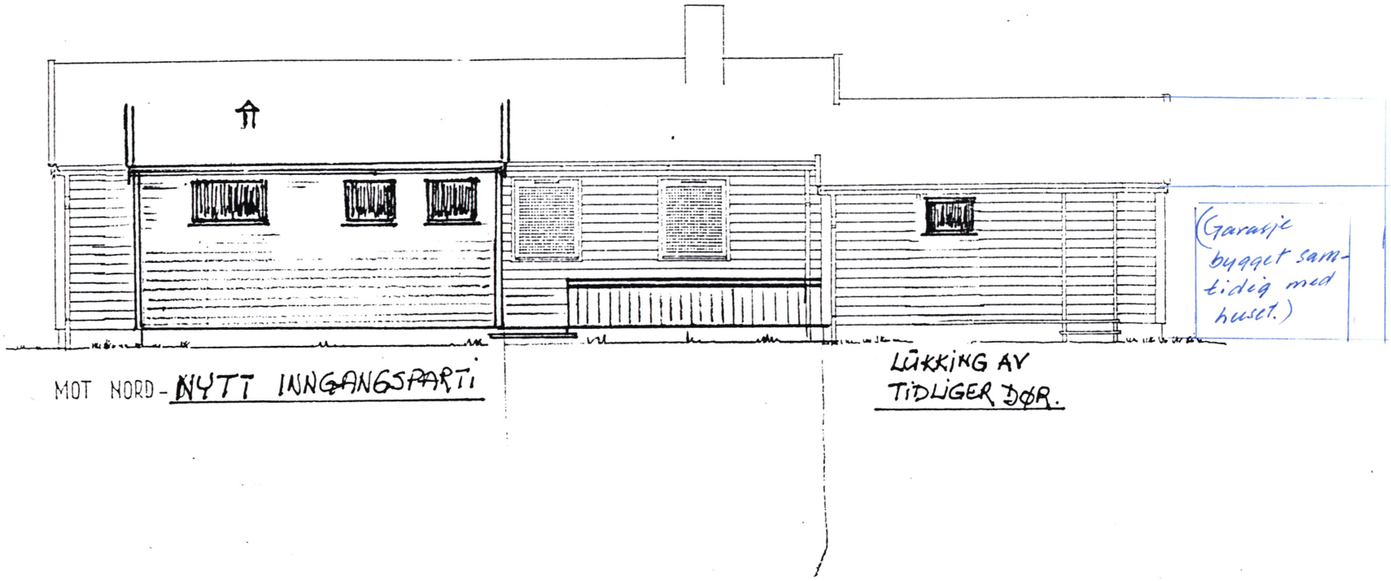


MOT SYD-[illegible]



MOT [illegible]-ØST

VADSØ KOMMUNE
Godkjent
den 3 / 9 1996
B. Isaksen



MOT NORD-NYTT INNGANGSPARTI

LUKKING AV TIDLIGER DØR.



MOT [illegible]-VEST (Endret)

[illegible]
dn 6 / 9 [illegible] 83

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE

STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

113+

TEGNING NR. 2A
FASADER, HOR. KLEDN.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.

UISOLERT BOD

ISOLERT TILBYGG

MATBODEN HAR ISOLASJON I ALLE 4 VEGGER

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.

SYKLER BRENSEL 5,5 M²

MAT 1,6

V.F.

KOTT

EV. W.C.

KLÆR 3,0

INSP. LUKE

VASKEROM 5,4 / 1,0

KJØKKEN 6,3 / 1,0

TRAPPE PLATTING

NØTT INNMESSING

STUE 33,9 / 7,0

V.F.

BAD

SOV. 3 6,4 / 1,0

GANG

LOFT-LUKE

SK.1

SK.2

SK.3

SK.4

SOV. 1 6,5 / 1,0

SOV. 2 10,6 / 1,0

6m

1,5m

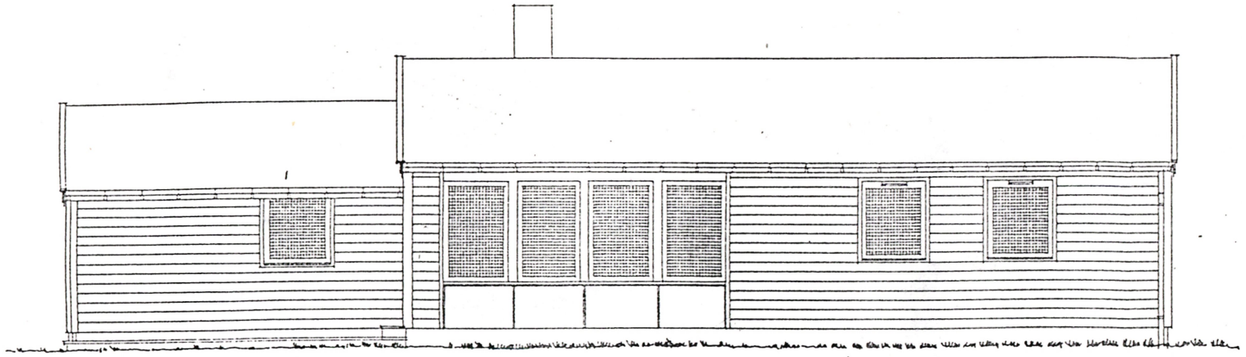
PLAN AV 1STE ETASJE

113+ TEGNING NR. 3
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50

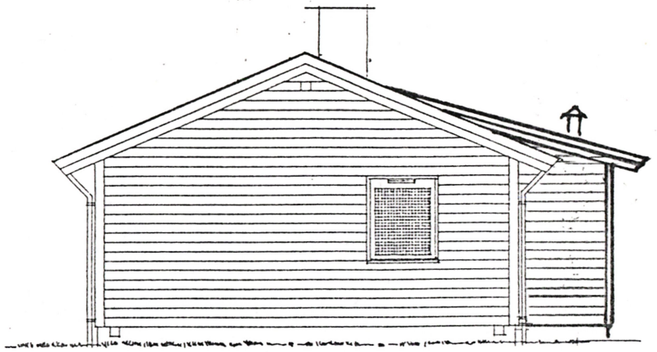
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.

BADEGULV: SE BD BLAD 3101.

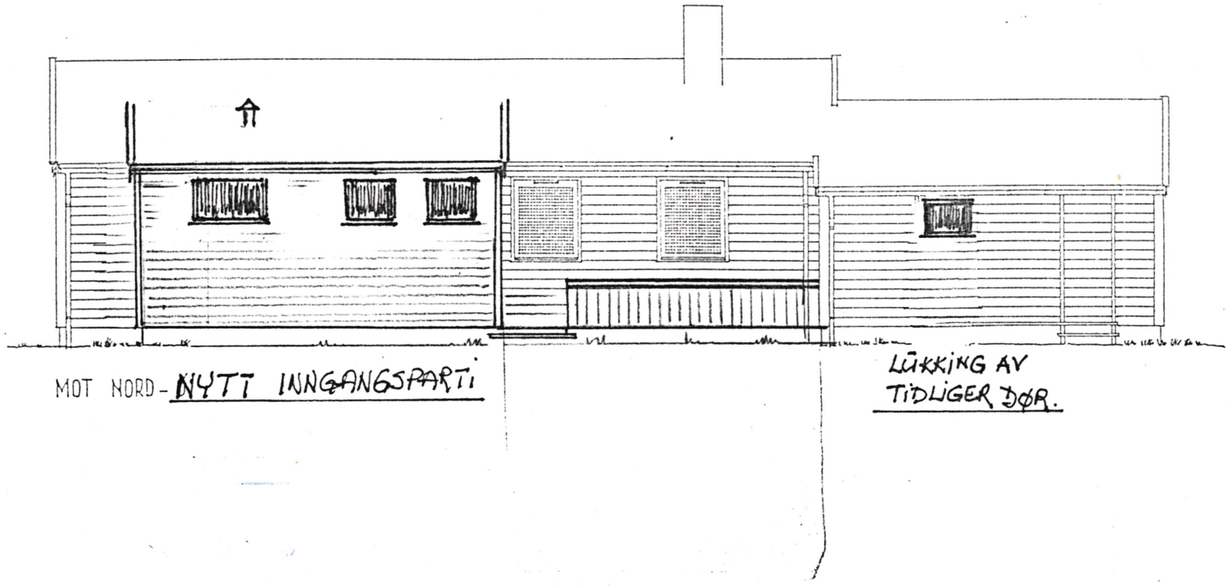
VADSØ KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Godkjent
6 9 88



MOT SYD-[illegible]

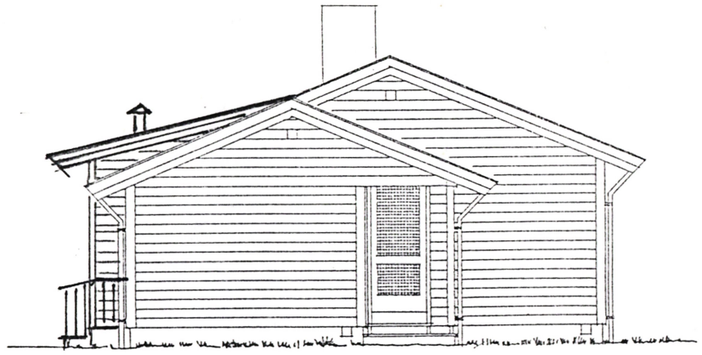


MOT [illegible]-ØST



MOT NORD-NYTT INNGANGSPARTI

LUKKING AV TIDLIGER DØR.



MOT [illegible]-VEST

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE

STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

VADSØ KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Godkjent
den 6/9-1988

113+

TEGNING NR. 2A
FASADER, HOR. KLEDN.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET.
OSLO 1-12-1962.

VADSØ KOMMUNE

TEKNISK ETAT
Bygningsvesenet
J.nr.: 580/88
JS/emb

Vadsø, den 6. september 1988

Ruth H. Nilssen
Brugt. 10

9800 VADSØ

TILBYGG TIL BRUGT. 10.

Deres byggemelding datert 22.08.88.

Bygningssjefen godkjenner oppført nytt inngangsparti som vist på tegninger vedlagt byggemeldingen.

Ansvarshavende for fundamentering og oppføring av tilbygget må oppgis og godkjennes før graving tar til.

Svein Henriksen
bygningssjef

VADSØ KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Ruth H. Nilsen
Brugata 10
9800 VADSØ

DERES REF.:	VÅR REF.:	ARK.:	J.NR.:	DATO
	ML/mak	9-70		03.09.96

MELDING OM TILBYGG TIL BOLIG I BRUGATA 10

Viser til Deres melding datert 30.08.96 vedr. ovennevnte.

Vadsø kommune har ingen merknader til meldingen.

Med hilsen

Magne Lindi
avd. leder

Marte A. Kollstrøm
Marte A.Kollstrøm
saksbeh.

Postadresse: Vadsø kommune, boks 614, 9801 VADSØ. Tlf. 78 95 11 71 - Fax 78 95 26 30
Kontoradresse: Industriutleiebygget, Oya, Postgiro 0814.5987904 Bankgiro 4930.0502007

ambita

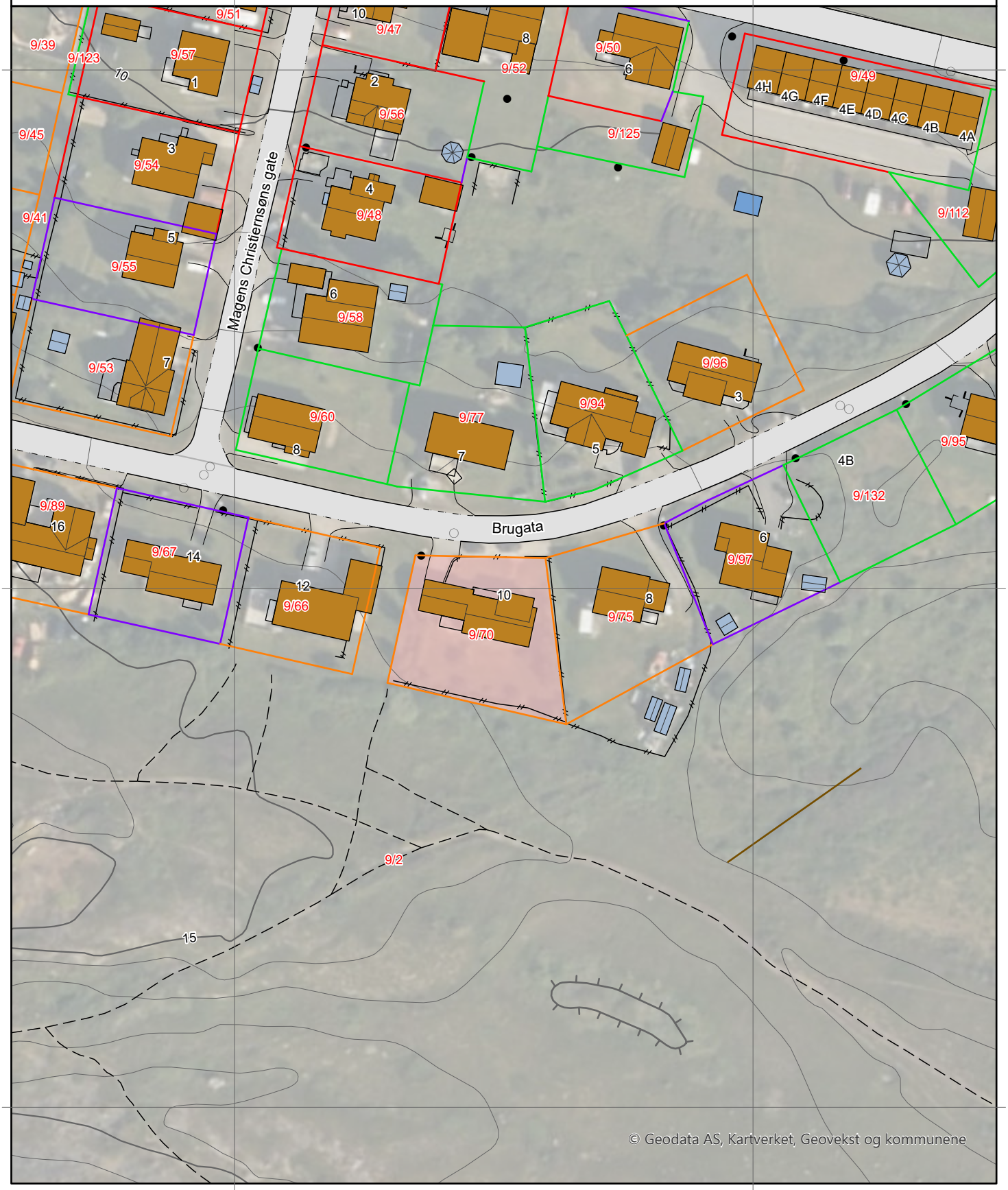
Kommune: 5607 Vadsø
Eiendom: 5607/9/70/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.2.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

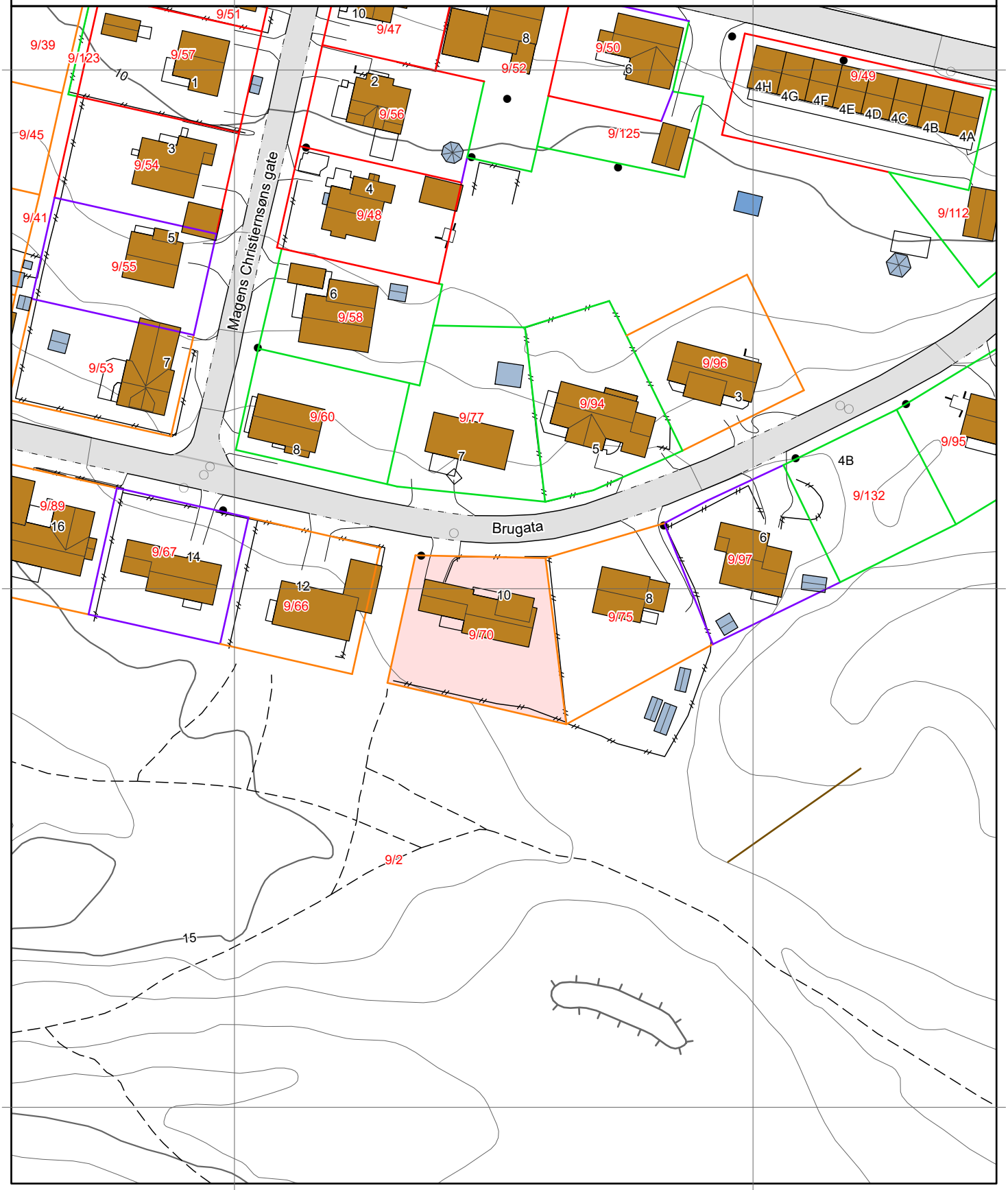
Kommune: 5607 Vadsø
Eiendom: 5607/9/70/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 27.2.2026



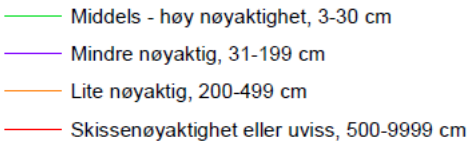
0 25 50 m

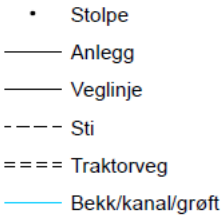
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

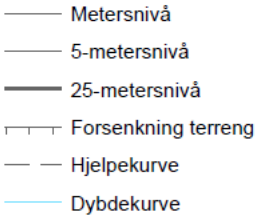


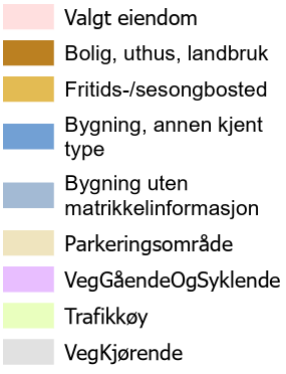
Eiendomsgrenser





Høydekurver







Utskriftsdato: 27.02.2026

Vadsø kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	5607	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brugata 10, 9800 VADSØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025**
Avløp	3 706,48 kr
Eiendomsskatt	2 086,00 kr
Feiing	684,00 kr
Renovasjon	4 788,00 kr
Slam	1 012,80 kr
Vann	8 190,23 kr
Sum	**20 467,51 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
VANNFORBRUK M3 - 15% MVA	15%	163.5 m3	25.41	1/1	0 %	4 155,35 kr	2 077,68 kr
AVLØPSFORBRUK M3 - 15% MVA	15%	163.5 m3	12.22	1/1	0 %	1 998,71 kr	999,35 kr
SLAMGEBYR - 15% MVA	15%	1 Abon	800.40	1/1	0 %	800,40 kr	0,00 kr
Renovasjonsabb.	25%	1 Abon	2111.25	1/1	0 %	2 111,25 kr	0,00 kr
Papir/Plast	25%	1 Stk	947.50	1/1	0 %	947,50 kr	0,00 kr
Matavfallsgebyr	25%	1 Stk	947.50	1/1	0 %	947,50 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renov.Beh 140L	25%	1 Abon	947.50	1/1	0 %	947,50 kr	0,00 kr
Feiegebyr	0%	1 Pipeløp	708.00	1/1	0 %	708,00 kr	0,00 kr
ABON.GEBYR BOENHET VANN - 15% MVA	15%	1 Abon	3473.10	1/1	0 %	3 473,10 kr	1 736,55 kr
ABON.GEBYR BOENHET AVLØP - 15% MVA	15%	1 Abon	1668.34	1/1	0 %	1 668,34 kr	834,16 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	521500 Prom	4.00	1/1	0 %	2 086,00 kr	0,00 kr
					Sum	**19 843,65 kr**	**5 647,74 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.

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

Kommunedelplankart

Eiendom: 9/70
Adresse: Brugata 10
Utskriftsdato: 27.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

LNF-område

Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

Vannareal for allmenn flerbruk

Ferdselsområde - nåværende

Fiskeområde - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

Grense for restriksjonsområde

Grense for retningslinjeområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Farled - eksisterende

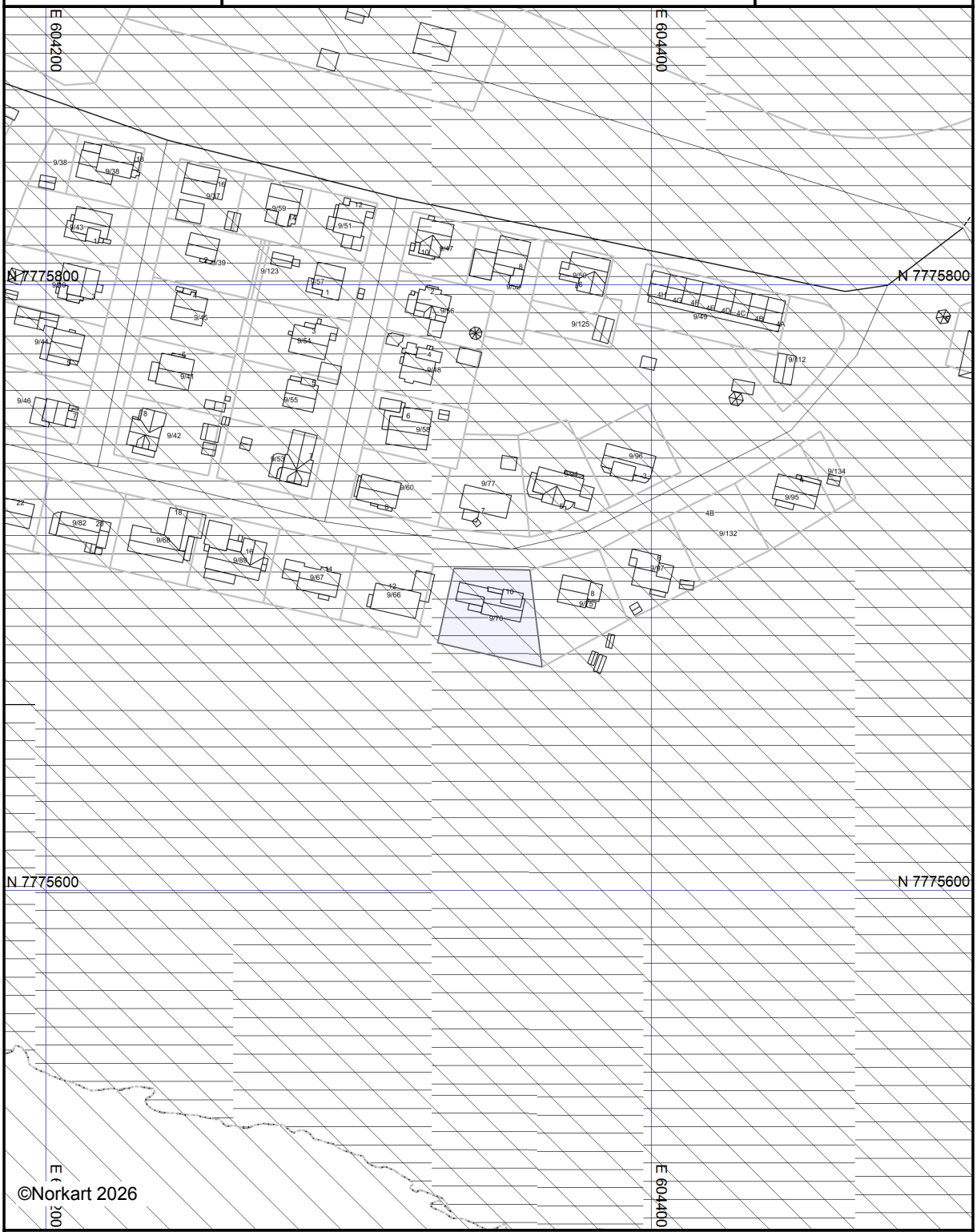
Vadsø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/70
Adresse: Brugata 10
Utskriftsdato: 27.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Sikringsone - Andre sikringssoner

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Sikringsonegrense

Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Hovedveg - eksisterende

Hovedveg bro - eksisterende

Adkomstveg - eksisterende

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	5607 9/70		
Utskriftsdato	27.02.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

13 Berørte datasett

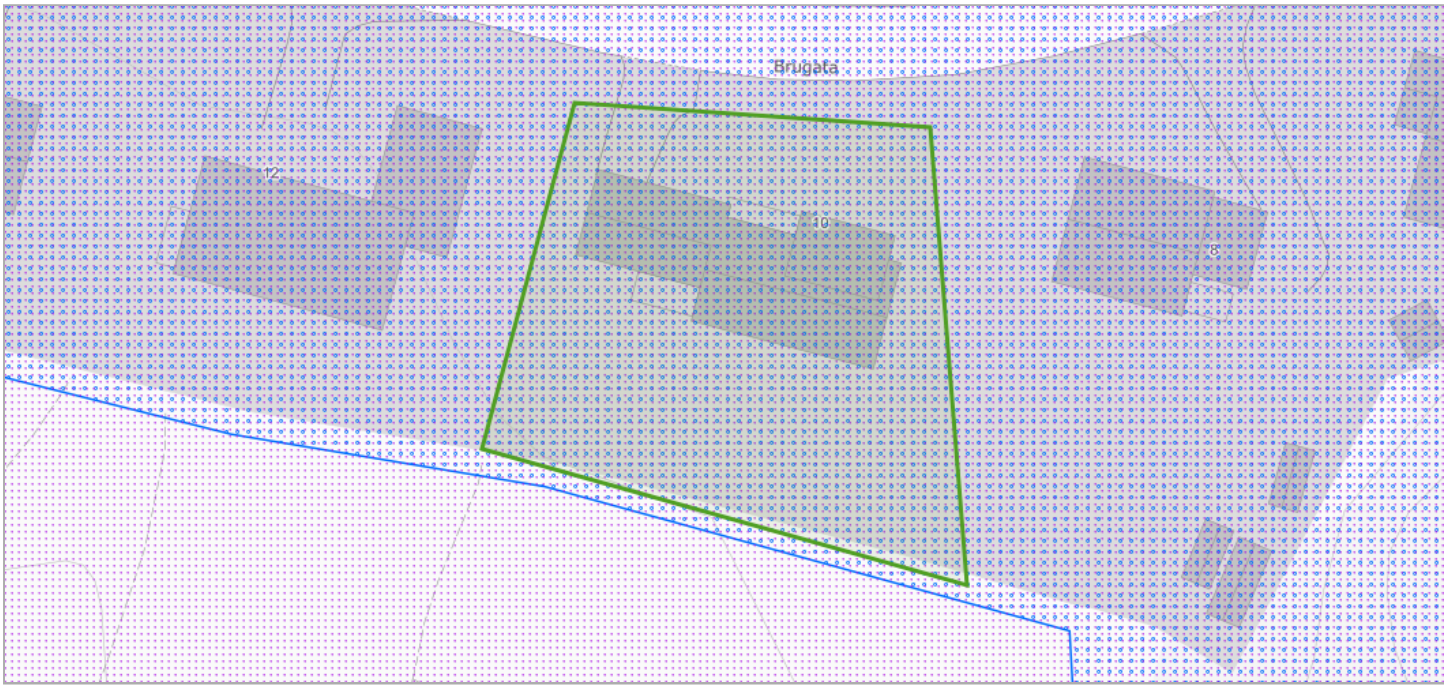
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Reindrift reinbeiteområde
- Vernskog
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Mulighet for marin leire
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Tettsteder

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Radon
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	26.02.2026



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.02.2026



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

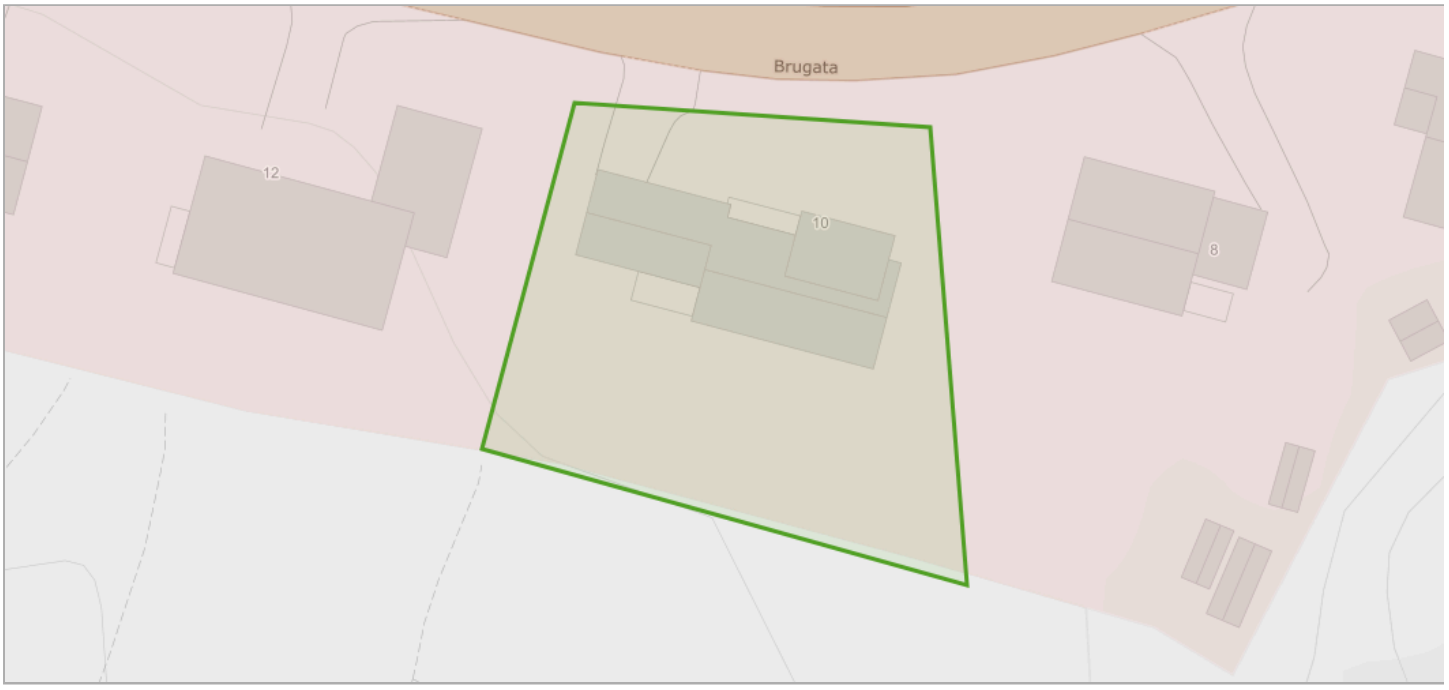
Stor forvaltningsinteresse område
Arter av stor forvaltningsinteresse område

Arter av stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
karplanter	29.746354_70.067767_101014	østersurt	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=29.746354_70.067767_101014)

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

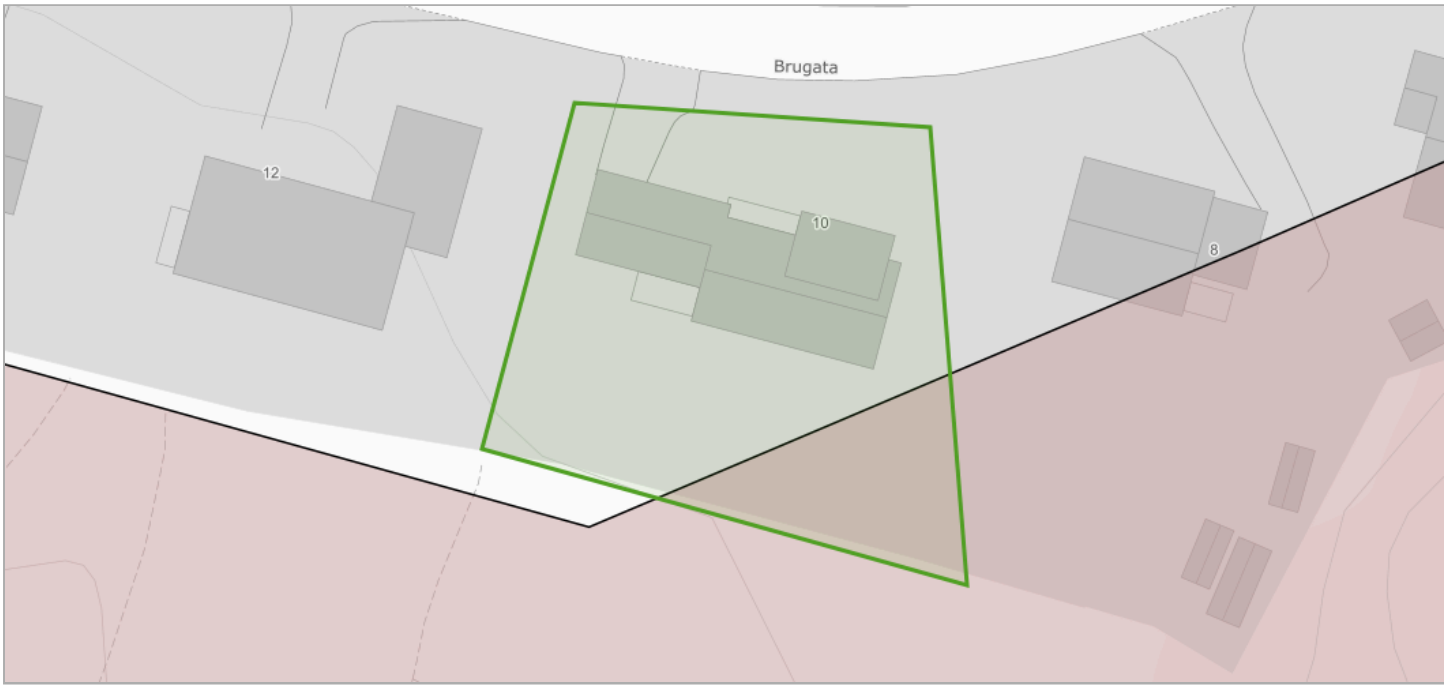
- Bebyggelse
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Åpen fastmark	Grunnlendt	Impediment	Ikke tresatt
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	26.02.2026



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
Svært viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Øya	særligKvalitetsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00017768)

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
- Marin strandavsetning
- Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

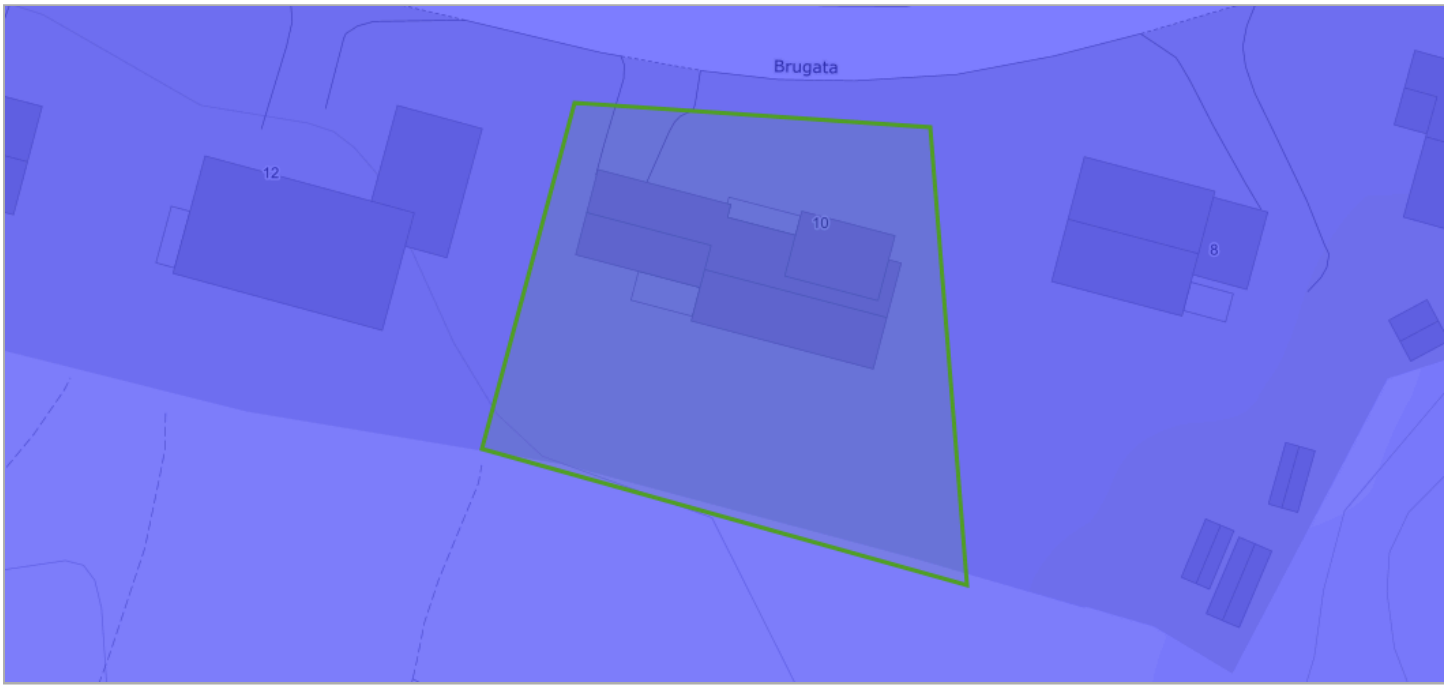
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENVD
8	Innflygingsflate	ENVD

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.02.2026



Om datasettet

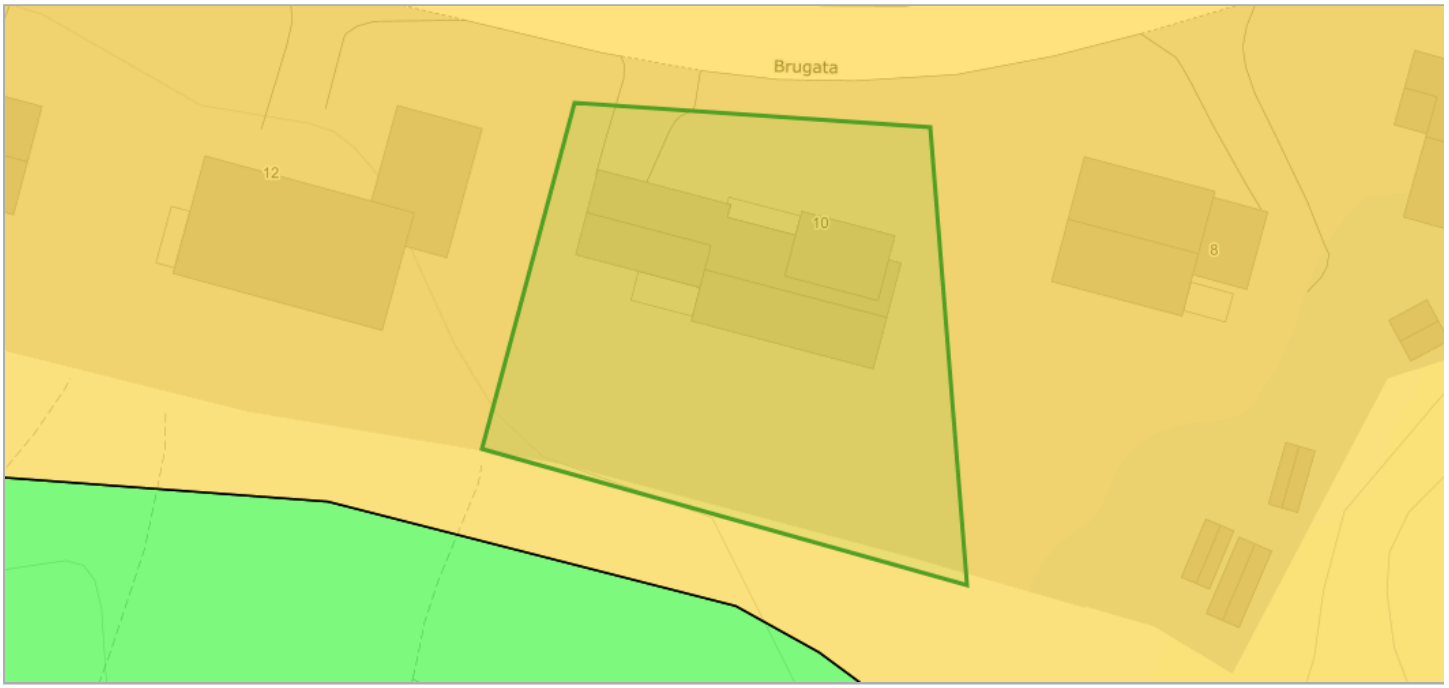
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.02.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.02.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

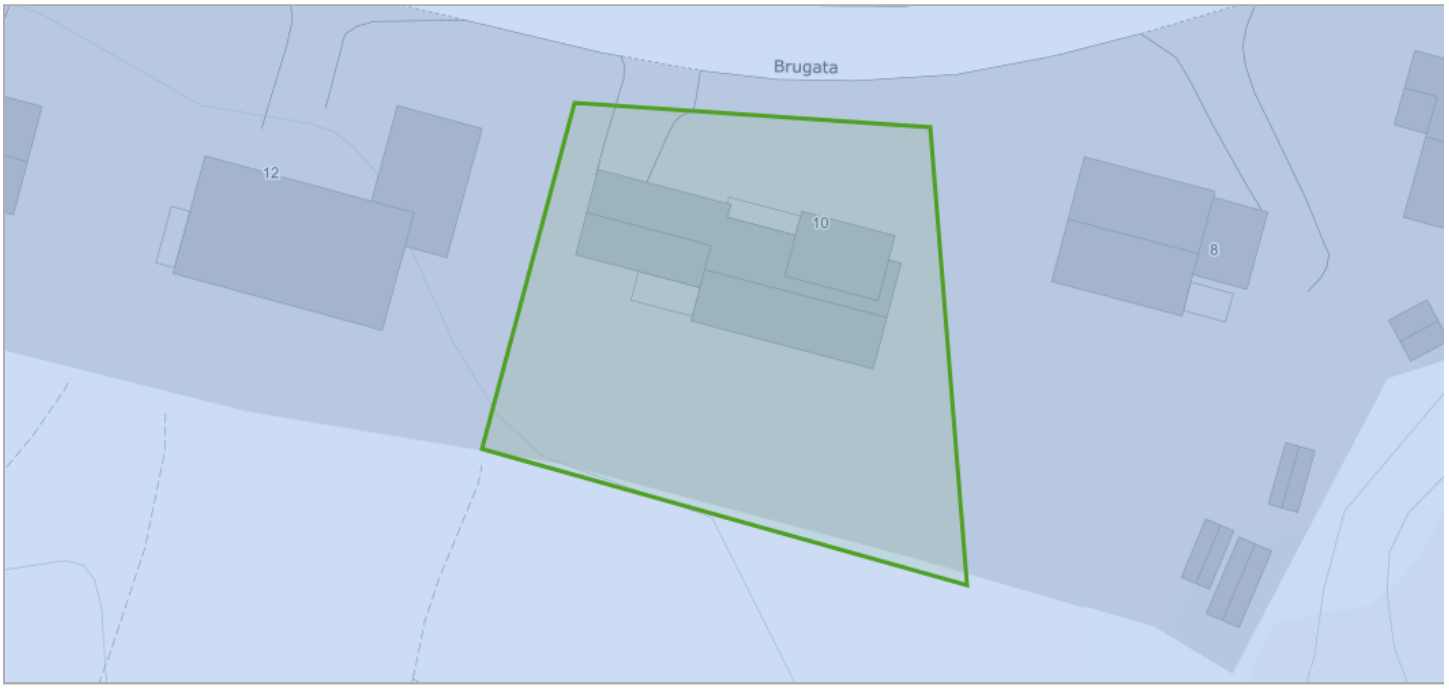
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre kystslettelandskap

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	26.02.2026



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktskode
ZD

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	26.02.2026



Tegnforklaring

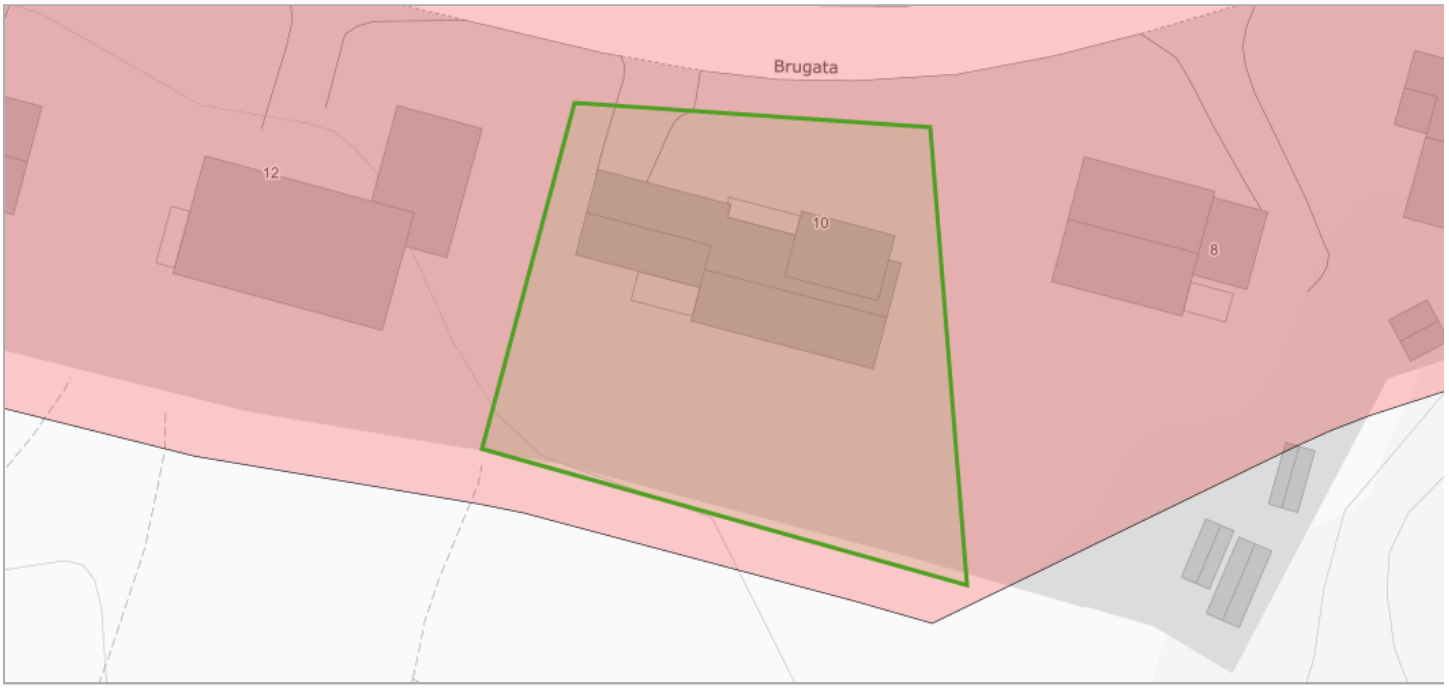
Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
Z

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	26.02.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

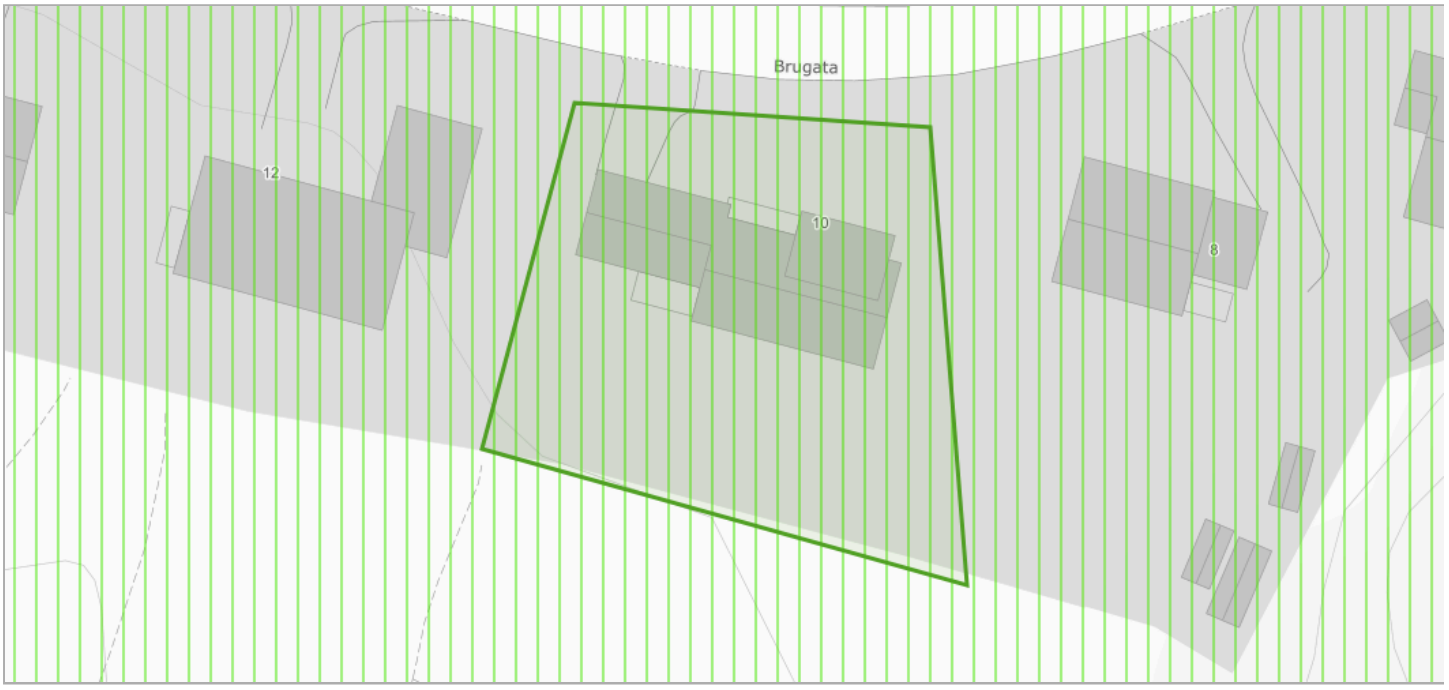
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
8521	Vadsø	4654	3.433599353136274

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot nord

Vadsø kommune

Adresse: Postboks 614, 9811 Vadsø

Telefon: 78 94 23 00

Utskriftsdato: 04.03.2026

Pipe og ildsted

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

Kommunenr.	5607	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brugata 10, 9800 VADSØ								

Informasjon om Pipe og ildsted

Sist tilsyn	20.02.2014 med 1 avvik
Avvik og anmerkninger fra 2014 (Foreldret) Må tas nytt tilsyn for å verifisere om det fortsatt gjelder. Skorstein har mangelfull avstand til brennbart materiale som ved sotbrann kan gi brannspredning til bygning/bygningsdel. Utilstrekkelig utsparing i stue(Avstand fra skorstein til brennbart materiale)	
Siste feiing	11.06.2019

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

Utskriftsdato: 27.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5607	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brugata 10, 9800 VADSØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012001	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2012-2024	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.06.2013	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5607/dokumenter/98/Kommuneplanens%20areadel%202012-2024-Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel.pdf	
Delarealer	**Delareal**	847 m^2
	KPHensynsonenavn	H190
	KPSikring	Andre sikringssoner
	Delareal	847 m^2
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002001
Navn	Kystsoneplan for Vadsø
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2002
Delarealer	**Delareal** 847 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1964001
Navn	Boligfelt på Vadsøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.1964
Delarealer	**Delareal** 839 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 8 m^2 **Formål** Gangvei

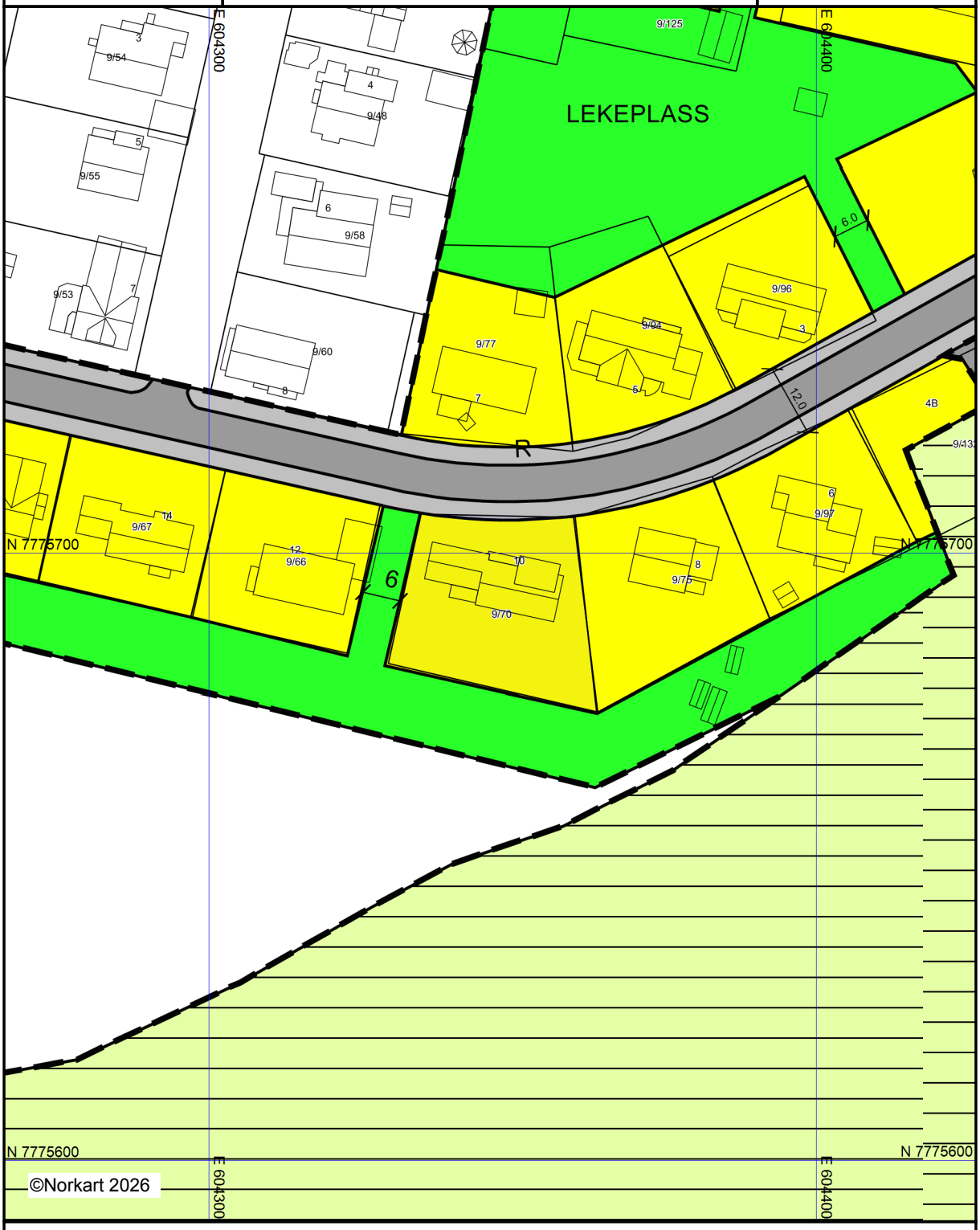
Reguleringsplankart

Vadsø kommune

Eiendom: 9/70
Adresse: Brugata 10
Dato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 27.02.2026

Vadsø kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	5607	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brugata 10, 9800 VADSØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Vadsø
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 9/70/0/0
Adresse: Brugata 10, 9800 VADSØ

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:27/02/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Skogsbilveg
Bilferje
Annet