


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Skiferveien 6 A, 9801 VADSØ

 VADSØ kommune

 gnr. 8, bnr. 1050

 Andelsnummer 46

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 08.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 20083-1963

Referansenummer: 003268

Autorisert foretak: Navaren Analyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Skjelhagen



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 verddivurdering, 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, bygningssysikk, energirådgivning og byggtегning.



Rapportansvarlig

Espen Skjelhagen

Espen Skjelhagen

Uavhengig Takstingeniør

espen.skjelhagen@navaren.no

476 63 732



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløse 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takrenner og nedløp av stål.
Takstige og pipebeslag er montert.

Veggkonstruksjon er oppført med bindingsverk av tre og er fra byggeåret.

Utvendig er boligen kledd med liggende bordkledning.

Saltakkonstruksjon i tre, utført med fabrikkframstilte W-takstoler.
Konstruksjonen er kledd med undertakplater av ukjent type.

Vinduene har generelt to lag glass i rammer av tre.

Malt hoveddør med glass.
Malt balkongdør med glass.

Veranda mot sør er oppført med søyler, bjelker og terrassebord.
Rekkverk av tre, kledd med vertikale bord.

Hovedtrapp med lufterveranda mot sør.
Konstruksjonen er i utførelse av tre, oppført med søyler, bjelker og terrassebord.
Rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflatene er delvis belagt med vinylbelegg, laminat- og parkettgulv.
Veggene er delvis tapetsert og kledd med malte plater og trepanel.
Innvendig tak er kledd med standard himlingsplater.

Boligen har bjelkelag i tre mellom etasjene.

I 2. etasjen er det installert peisovn med toppmontert isolert stålpipen.

To-delt krypkjeller med jordgulv under hele boligen.

Malt tretrapp mellom etasjene.
Rekkverk av tre.

Innvendige dører består generelt av malte glatte dører.
Dør mellom vindfang og entré har glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Gulvet er vinylbelagt og har elektrisk gulvvarme.
Veggene er kledd med baderomsplater.
Innvendig tak er kledd med himlingsplater.
Innredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett, speil med integrert belysning og vegghengt skapseksjon med helstøpt servant.
Naturlig ventilasjon via ventil i himling. Tilluft via luftespalte mellom dørbord og gulv.

Vaskerom:
Gulvet er vinylbelagt.

Veggene er kledd med profilerte MDF-plater.
Innvendige tak er kledd med himlingsplater.
Innredningen består av høyskap, hyllesystem, benkeplate i laminat, benkeskap med servant og opplegg for vaskemaskin.
Badet er naturlig ventilert via ventil i himling.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med folierte skrog og fronter med profilerte overflater.

Innredningen har overskap og benkeplate i laminat.
Avsatt plass for kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator over komfyrplass med utkast ført over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Rommet har vinylbelagt gulv.
Vegger er delvis tapetsert og kledd med malte plater.
Innvendig tak er kledd med himlingsplater.
Innredningen består av gulvmontert toalett og en vegghengt servant.
Rommet er naturlig ventilert via ventil i himling og tilluft via luftespalte mellom dørbord og gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige rør for trykkvann er generelt av kobber, enkelte rør er forkrommet og av ukjent type.
Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via tallerkenventiler montert på yttervegg.
Periodisk avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Ca. 200 liters varmtvannsbereder på vaskerom.

Boligen har en blanding av skjult og åpent fordelingsnett.
Anlegget er sikret automatemerter i sikringskap.

Brannslukningsapparat i 2. etasjen.
Røkvarslere i begge etasjer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	114 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m ²
Totalpris	2 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

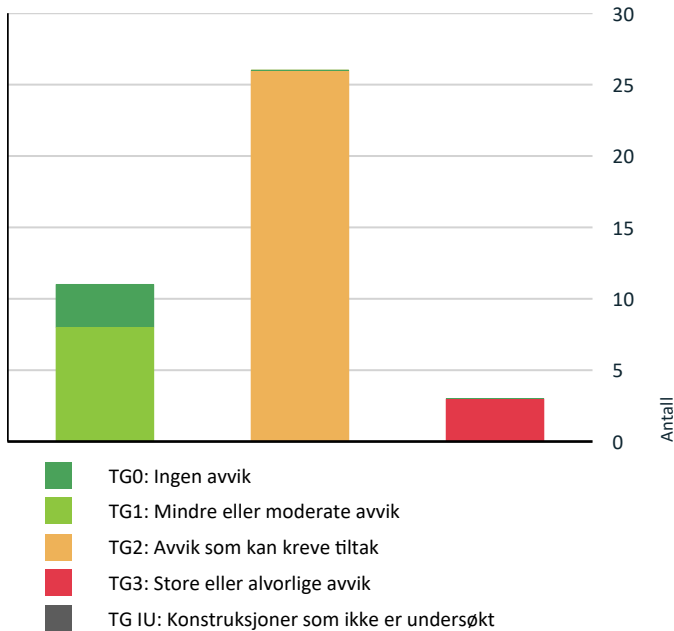
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger og lovligheten mellom dagens bruk og det byggemeldte kan ikke kontrolleres. 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.

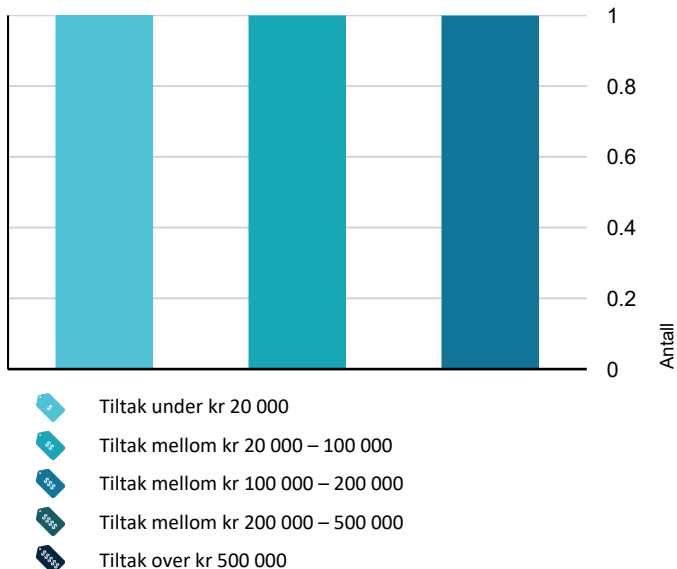
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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.

På grunn av mørketid og snødekte overflater under befaringen, var muligheten for inspeksjon av utvendige konstruksjoner begrenset. Det tas spesifikt forbehold om at begrenset dagslys og snødekke kan skjule avvik som ikke var synlige på befaringstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1987

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.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

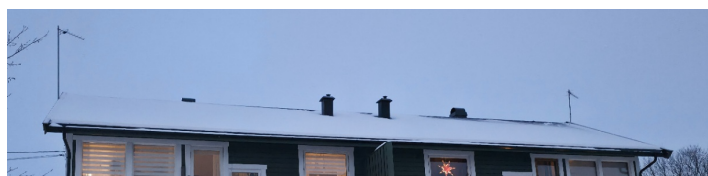
Taket er tekket med shingelpapp.

På befaringstidspunktet var takoverflatene snødekt, og vurderingen begrenses av dette. Vurderingen baserer seg utelukkende på opplysninger om tekkingsalder.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

Årstall: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger om alder er gitt av borettslagets styreleder.



Snødekt tak på befaringstidspunktet.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål. Alderen er ukjent.

Utkast montert nede på nedløpene skal sikre at vannet ledes bort fra bygningen.

Takstige og pipebeslag er montert. Alderen er ukjent.

Tilstandsrapport

Beslag og takrenner var snødekte på befaringstidspunktet, noe som begrenser muligheten for en fullstendig vurdering. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på tak eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse i sommerhalvåret på tak kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på tak kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet, skal snøfangere monteres mot beferdede områder når det er fare for at snø- og isras kan medføre skade. Taktekking har ru overflate og takvinkelen er større enn 27 grader, noe som innebærer rasfare. Underliggende områder er generelt beferdet. I tillegg er det betydelig avstand mellom bakkenivå og takfoten, noe som øker risikoen for skader ved et eventuelt ras.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres langs takoverflatene. Konsekvensen av manglende snøfangere kan være at snø eller is raser fra taket og påfører til skader på mennesker, dyr eller eiendom. Skader som følge av ras fra usikret tak, kan medføre et erstatningsansvar for huseier.

Kostnadsestimatet gjelder for montering av snøfangere langs taket tilhørende andelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Taknedløp har vinklet utkast montert.



Takrenne observert fra veranda.



Takoverflaten mot nord.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er oppført med bindingsverk av tre og er fra byggeåret. Isolasjonstykkelsen er ukjent. Utvendig er boligen kledd med liggende bordkledning. Kledningens alder er ukjent.

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. 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 større enn 11 mm.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport

Musebånd/-børst anbefales montert. Avviket utgjør en risiko for skjulte skader. Konsekvensen av gnagere i konstruksjonen kan være nedsatt isoleringsevne, lukt og urinavsetninger. Selv om det ikke er påvist indikasjoner på inntrengning, kan det ikke utelukkes når gnagersikring mangler. Vær oppmerksom på denne risikoen.



Ingen synlig gnagersikring bak bordkledningen.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon i tre, utført med fabrikkframstilte W-takstoler. Konstruksjonen er kledd med undertaksplater av ukjent type. Horisontalhimling er isolert.

Konstruksjonen er ventilert med ventil på gavlvegg.

Adkomst til mørkeloft via takluke på soverom i 2. etasjen.

Gjennomførte fuktmålinger i takstoler viste at fuktighetsnivået i treverket ligger innenfor det akseptable området for å klassifisere det som tørt treverk (11,8 - 12,8 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 andre avvik:
- Undertaket er misfarget.

På mørkeloftet er det plastsjikt mellom bindingsverket og utvendig bordkledning på gavlvegg mot vest. Denne løsningen var opprinnelig tiltenkt å hindre vanninntrengning, men har i ettertid vist seg å ikke fungere som forutsatt og fungerer i stedet som en fuktoppsamler. Ugunstig fuktpåkjenning kan redusere levetiden for bordkledningen.

Det er observert uisolert ventilasjonskanaler på mørkeloftet. Dette utgjør en risiko for kondensering/fukttilførsel når kald uteluft møter oppvarmet røroverflate.

Takkonstruksjonen ventileres kun via en ventil på gavlveggen mot vest. Dette vurderes som utilstrekkelig, da ventileringen ikke gir tilstrekkelig luftgjennomstrømning i hele takkonstruksjonen. Forholdet kan medføre økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

Det er stedvis observert noe misfarging/fuktskjolder i undertaksplatene. Det er usikkert om dette skyldes tidligere lekkasjer gjennom takteking/beslag, utilstrekkelig ventilering, eller kondensering/fukttilførsel. Avviket kan også skyldes en kombinasjon av flere forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales at plastsjiktet på gavlveggen fjernes eller erstattes med en løsning som ikke samler fukt. Plasten hindrer tilfredsstillende ventilering av bordkledningen og løsningen kan føre til fuktskader og forkortet levetid for kledningen.

Ventilasjonskanalene på mørkeloftet bør isoleres til over taket for å hindre kondens og fukttilførsel, som kan føre til fuktskader på konstruksjonen. Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres, for eksempel ved å etablere flere ventiler eller annen egnet løsning, for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning og bortledning av fukt.

God ventilering/luftgjennomstrømning er nødvendig for å sikre tilstrekkelig bortledning av fuktig luft på mørkeloftet.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av misfarging og fuktskjolder i undertaksplatene for å avdekke årsak og eventuelle skader, slik at nødvendige utbedringer kan iverksettes og videre skadeutvikling forhindres. Uisolerte ventilasjonskanaler og begrenset ventilering kan være medvirkende årsak for avviket.

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.



Plastsjikt montert på gavlvegg mot vest.



Fuktmåling i taksperre.



Misfarging/fuktskjolder i undertaksplater.



Delvis isolert ventilasjonskanal på mørkeloft.

Vinduer

Vinduene har generelt to lag glass i rammer av tre.

Boligens datomerkede vinduer er i hovedsak fra 1986. Unntak gjelder vindu på soverom mot sør i 1. etasje, som er fra 2012. Øvrige soverom har umerkede vinduer, som sannsynligvis er fra midten av 1990-tallet.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vinduenes omramming er generelt lagt ned på vannbrettet. Dette utgjør en risiko for fuktopptak, skader og potensielt redusert levetid. Det er stedvis observert sprekkdannelse og flassende maling i utvendig omramming. I 2. etasjen er det observert en mindre skade i vinduskarm utvendig.

Forventet levetid for vinduer er ca. 25 år og gjelder hovedsakelig glass og pakninger. Boligens vinduer er generelt eldre enn dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Generelt må det påregnes utskifting av boligens eldre vinduer. Ved utskifting av vindu bør det sørges for minimum 6 mm klaring mellom omramming og vannbrett for å ivareta tiltenkt levetid.

Manglende tiltak kan medføre punkterte glass 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 vinduene for et betydelig varmetap i boligen.

Avviket kan være en potensiell kilde til framtidig økning i felleskostnadene dersom bygningsdel faller inn under borettslagetets ansvarsområde.



Omramming lagt ned på vannbrettet.



Mindre utvendig skade i vinduskarm.



Omramming lagt ned på vannbrettet har ført til sprekkdannelse i treverket.

TE 1 Dører

Malt hoveddør med glass (2007).

Malt balkongdør med glass. Alderen er ukjent.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda mot sør er oppført med søyler, bjelker og terrassebord. Mot øst er det oppført levegg.

Rekkverk av tre, kledd med vertikale bord.

Grunnet snødekke var det ingen mulighet for inspeksjon av terrassedekket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge avvik som en besiktigelse i sommerhalvåret vil avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. Nærmere undersøkelser anbefales når eiendommen er snøfri.

Vurdering av avvik:

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

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. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 87 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at rekkverkshøyden økes til minimum 1,0 meter for å oppfylle dagens krav til sikkerhet. Lav rekkverkshøyde reduserer beskyttelsen mot fall, noe som kan medføre økt risiko for personskader.

Tilstandsrapport



Snødekke på befaringstidspunktet.



Målt rekkverkshøyde.

TG 1 Utvendige trapper

Hovedtrapp med lufteveranda mot sør. Alderen er ukjent. Konstruksjonen er i utførelse av tre, oppført med søyler, bjelker og terrassebord.

Rekkverk av tre, kledd med horisontale panelbord. Håndløper på vegg er montert i trappeløpet.

Grunnet snødekke var det ingen mulighet for inspeksjon av terrassedekket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke kan foreligge avvik som en besiktigelse i sommerhalvåret vil avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. Vurderingene baserer seg på målinger og tilgjengelige overflater. Nærmere undersøkelser anbefales når eiendommen er snøfri.



Snødekke på befaringstidspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflatene er delvis belagt med vinylbelegg, laminat- og parkettgulv. Veggene er delvis tapetsert og kledd med malte plater og trepanel. Innvendig tak er kledd med standard himlingsplater.

Innvendige overflater har varierende alder. Rekvirent opplyser at overflater tidvis er modernisert eller skiftet ut. Laminatgulv i stue og kjøkken er ifølge rekvirent fra 2020.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har bjelkelag i tre mellom etasjene. Oppbygningen er ukjent. Det ble gjennomført høydemålinger i etasjene uten å påvise avvik i forhold til standardens krav til godkjente måleavvik. Høydemålinger ble utført i gang og soverommene i 1. etasjen, samt stue, kjøkken og soverom i 2. etasjen.

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.

Tilstandsrapport

TE 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:

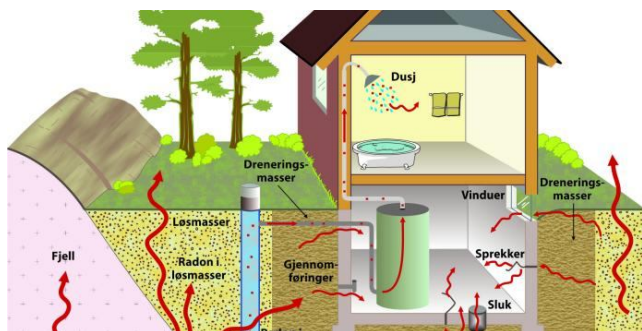
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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 eventuell 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.



Illustrasjon av radongass.

TE 1 Pipe og ildsted

I 2. etasjen er det installert peisovn med toppmontert isolert stålpipe.

Stålpipe ble i henhold til fremvist dokumentasjon montert i 2020. Ildstedet har ukjent alder, men var relativt ny i 2020 ifølge rekvirent.



Ildsted i 2.etasjen.

TE 2 Kryp Kjeller

To-delt krypkjeller med jordgulv under hele boligen.

Adkomst via luker i avblending (kledning) på ytterveggen mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Tilstandsrapport

Krypromsløsninger regnes som en risikofylt konstruksjon med hensyn til fuktskader, og konstruksjonen må utføres i henhold til anvisninger som ivaretar de fuktmessige forholdene på en sikker måte. Dette inkluderer blant annet tilstrekkelig ventilasjon og fuktsperre på grunnen.

Boligens krypkjellere ventileres via en ventil for hvert kryperom i den vestlige delen. Ukjent løsning for ventilering mot øst. Uavhengig av løsning for ventilering mot øst, begrenses ventileringen på grunn av få ventiler. Det er ingen ventiler i grunnmur mot nord eller sør.

Det er stedvis synlig plast på bakken, men det er ukjent om denne dekker hele jordgulvet i kryperommene. Dette bør undersøkes nærmere da avvik med ventilering og fuktsikring medfører økt risiko for mugg- og råteskader.

Treverk er definert som tørt når fuktinnholdet er mindre enn 15 vektprosent. Når fuktinnholdet overstiger 20 vektprosent er muggsoppen etablert og det er risiko for råteskader. Når fuktinnholdet er 28 vektprosent er det fibermetning, som vil si at det er fritt vann i treverket og er stor risiko for alvorlige råteskader.

Gjennom fuktmålinger (stikkprøvekontroll) i grunnmurssvill er det påvist et fuktinnhold på over 18 vektprosent (15,7 - 18,3 vektprosent). Målt fuktinnhold er høyere enn grenseverdien for tørt treverk, noe som innebærer risiko for fuktrelaterte skader. Det er imidlertid ukjent om treverket er impregnert, noe som kan påvirke nøyaktigheten av måleresultatene. Impregnert treverk kan inneholde kjemiske stoffer som gir forhøyede eller misvisende fuktverdier, og målingene bør derfor tolkes med en viss usikkerhet inntil materialets type og behandling er bekreftet. Det gjøres oppmerksom på at påvist fuktinnhold kan være et resultat av begrenset ventilasjon og manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Andre tiltak:

Det bør sikres at plast/fuktsperre dekker hele jordgulvet i kryperom for å hindre fukttilførsel opp fra grunnen, eventuelt bør det legges ny fuktsperre der dette mangler. I tillegg bør det monteres flere veggventiler i grunnmuren for å forbedre ventileringen. Ventilene bør plasseres så høyt over bakken som mulig, minimum 0,15 meter. Beplantning og lignende må ikke stå foran ventilene. Det er spesielt viktig med ventiler så nær alle hjørner som mulig.

Det bør kartlegges hvilken type treverk som er benyttet i krypkjelleren, herunder om materialene er impregnerte eller ubehandlede. Videre oppfølging og eventuelle utbedringstiltak avhenger av resultatet av kartleggingen, ettersom ulike materialtyper har forskjellig motstandsdyktighet mot fukt og biologisk nedbrytning. Når dette er avklart og nødvendige tiltak er utført, bør det gjennomføres jevnlig kontroll av fuktinnholdet i treverket for å påse at situasjonen forbedres. Det er viktig å sikre at luftgjennomstrømmingen er tilstrekkelig, slik at fuktig luft ledes bort.

Dersom tiltak uteblir er det risiko for mugg- og råteskader, som kan føre til omfattende skader på konstruksjonen og redusere inneklimatets kvalitet.



Fuktmåling i grunnmurssvill.



Ingen synlige ventiler i grunnmur mot nord. En ventil for hvert kryperom i avblending/yttervegg mot vest.



TC 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene. Trappeløpet har lukkede stusstrinn.
Rekkverk av tre.

Tilstandsrapport

Ifølge rekvisitt ble trappeløpet modernisert i 2020 med overflateoppussing.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappeløpet mangler håndløper på vegg, noe som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet og brukervennlighet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet. Manglende håndløper øker risikoen for fall og personskader, særlig for eldre, barn og personer med nedsatt mobilitet.



Trappeløpet mangler håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består generelt av malte glatte dører.
Dør mellom vindfang og entré har glass.

Innvendige dører har ukjent alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Gulvet er vinylbelagt og har elektrisk gulvvarme.
Veggene er kledd med baderomsplater, delvis montert direkte på vegg og på skinner over gulvet.
Innvendig tak er kledd med himlingsplater.
Innredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett, speil med integrert belysning og vegghengt skapseksjon med helstøpt servant.
Naturlig ventilasjon via ventil i himling. Tilluft via luftespalte mellom dørblad og gulv.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene er kledd med baderomsplater, delvis montert direkte på vegg og på skinner over gulvet. Innvendig tak er kledd med himlingsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i fuger.

Våtsonen for dusj er definert i dagens regelverk til å være hele dusjsonen, og 1 meter ut fra dusjsonens omsluttende vegger. Vindu er plassert i våtsonen for dusj og løsningen har ikke dokumentert egnethet i forhold til den påregnelige fuktpåkjenningen. Det er indikasjoner på at løsningen ikke er egnet, da det er observert svelling og flassende maling i vinduskarmen.

Veggplatene er delvis montert direkte på vegg og er ikke forseglet i underkant mot gulvet. Ubeskyttet treverk utgjør en risiko for fuktskader i platene. Der veggplatene er montert på skinner over gulvet, mangler tettefuge mellom sokkelprofil og veggplatene. Det er også observert en mindre støtskade i veggoverflaten under servanten.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre vindusløsningen, da dagens løsning medfører risiko for fuktskader på grunn av uegnede materialer plassert i våtsone hvor fuktpåkjenningen anses som størst i våtrom. Ved renovering eller utskifting av vindu bør dette hensyntas.

Dusjkabinettet skjermer for direkte vannsøl, men damp/kondens fra romlufta kan føre til at materialene utsettes for ugunstig fuktpåkjenning. Uegnede materialer i våtsonen kan føre til fuktskader i konstruksjonene og potensielt redusere levetiden til våtrommet i sin helhet. Vær oppmerksom ved bruk.

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. 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.

Der hvor elastisk fuge mangler mellom sokkelprofil og veggplater, bør dette etableres for å sikre en tett og fleksibel overgang som kan ta opp bevegelser og hindre fuktinntrengning. Avvik fra produsentens monteringsanvisning medfører økt risiko for fuktskader og kan redusere levetiden til både veggplatene og våtrommet som helhet.



Vindu i våtsonen for dusj.



Påbegynte fuktskader i vindu plassert i våtsonen.



Ubeskyttet treverk i underkant av veggplater montert direkte på vegg.



Fuge mangler mellom veggplater og sokkelprofil. Mindre støtskade i overflaten.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har vinylbelagt gulv, med elektrisk gulvvarme.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulvbelegget ved dørterskel, til kanten av dusjkabinettet.

Gulvet er utført med terskelfri overgang mot tiliggende rom, det er kun montert overgangslist. Det er altså ingen synlig membranoppkant ved dørterskel.

Fall mot sluk i dusjsonen kan ikke kontrolleres på grunn av slukets plassering under dusjkabinettet.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Fall mot sluk i dusjsonen kan ikke kontrolleres på grunn av slukets plassering og eventuell flytting av kabinett medfører at innredning/kabinett må demonteres. Dette inngår ikke i mandatet for tilstandsrapporten.

For at våtrommets fallforhold skal tilfredsstillere dagens regelverk, skal minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt for dusjsonen:

- 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.

I tillegg stiller forskriften 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.

Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. 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.

For at gulvet skal tilfredsstillere dagens krav for dusjsonen, må det være 1:50 fall mot sluk da det ikke er 1:100 fall mot sluk i hele rommet. Uavhengig av fallforhold i dusjsonen, tilfredsstiller ikke gulvet dagens krav på grunn av manglende oppkant ved døråpning og at gulvet ikke har ytterkanter som er minimum 25 mm høyere enn det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav for våtromsgulv, og det er påvist avvik i forhold til krav om å lede lekkasjevann til sluk, samt avvik med fuktsikkerheten til bakenforliggende konstruksjoner. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må da gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk og tilstrekkelig membranoppkant/høyde i ytterkanter. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Våtrommet kan fungere med påviste avvik den gjenværende tekniske levetiden, men det innebærer økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og rom ved en eventuell lekkasje. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører. For å unngå skader i omkringliggende konstruksjoner forutsetter det forsiktig bruk av våtrommet. Det kan med fordel vurderes å installere lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannspredning og påfølgende skader ved en lekkasje. Dersom tiltak uteblir, er det økt risiko for omfattende skader ved en eventuell lekkasje.



Gulvbelegg ved døråpning har ingen oppkant.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring som danner tetting mellom belegg og sluk.

Slukets alder er ukjent, men i henhold til fremviste dokumenter ble sluket kun flyttet på ved renovering.

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

Tilstandsrapport

Årstill: 2010

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vinylbelegg som tettesjikt har en forventet brukstid på ca. 25 år. Variasjoner i monteringsutførelse og bruksbelastning avgjør den reelle levetiden. Forvittringsprosessen fører til at belegget gradvis blir sprøtt og utvikler sprekker, noe som reduserer fuktmodstanden over tid. I henhold til levetidsbetraktninger og har gulvbelegget utlevd mer enn halvparten av forventet brukstid som tettesjikt.

Sluk i plast har en forventet levetid på ca. 50 år. Slukløsningen har ukjent alder, men ifølge fremvist dokumentasjon ble ikke sluket byttet ved renovering. Det er også observert rustskader i metalledaljer som kan tyde på at løsningen er av eldre dato, og det kan ikke utelukkes at sluket er fra byggeåret. Anmerkes på grunn av usikkerheten.

Avløpsrør fra servanten har utett gjennomføring i vegg (våtsonen). Dette punkterer tettesjiktet i våtsonen og utgjør en risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjon. Utett våtsoner er bakgrunnen for den fastsatte tilstandsgraden. For øvrig tilsvarer avvikene tilstandsgrad 2.

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 vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Selv om tettesjiktet (gulvbelegg) ikke har symptomer på redusert funksjonalitet, kan skader oppstå plutselig som følge av alder, forvitring og reduserte egenskaper som tettesjikt. Det kan derfor ikke utelukkes at det vil være behov for utskifting av gulvbelegg i overskuelig framtid. Det er også påvist avvik med fall forhold og gulvbeleggets egenskaper som tettesjikt, som kan fremskyve behovet for utskifting. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører i forhold til utbedringskostnader.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge slukløsningens alder. Selv om det ikke er åpenbare tegn på redusert funksjonalitet, er det påvist rustskader i metalledaljer og kan skader oppstå plutselig som følge av videre forvitring. Det kan ikke utelukkes at det vil være behov for utskifting av slukløsningen på kort sikt. Eventuelle lekkasjer i/rundt sluk kan forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen, som også er vanskelig å avdekke i en tidlig fase. Vær oppmerksom på at ved eventuelt behov for å bytte sluket, vil det medføre behov for tiltak med innredning, gulv og vegger.

Rørgjennomføringer i våtsoner bør kontrolleres og eventuelt utbedres i henhold til monteringsveiledning for veggplatene. Utett rørgjennomføring under servant bør utbedres omgående da løsningen gjør våtsonen utett. Manglende eller feil utførelse kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningsdeler. Dersom tiltak uteblir, er det økt risiko for at fuktinntrengning utvikler seg over tid og fører til skader som kan bli både omfattende og kostbare å reparere. Mugg i skjulte konstruksjoner kan redusere inneklimateets kvalitet og føre til helseplager ved langvarig eksponering.

Kostnadsestimatet gjelder kun for utbedring av rørgjennomføring under servanten. Estimater er usikkert og kan variere i forhold til produsentens anvisning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rørgjennomføring i vegg under servant (våtzone).



Rustskader i slukets metalledaljer.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av gulvmontert toalett, dusjkabinett, speil med integrert belysning og vegghengt skapseksjon med helstøpt servant. Deler av innredningen ble oppgradert ved renovering i 2010, for øvrig er alder ukjent. Se vedlegg for mer informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

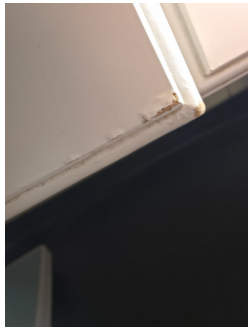
Tilstandsrapport

Det er påvist svelling/fuktskader i den vegghengte baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales å iverksette tiltak for å hindre videre utvikling av påviste skader. Over tid kan svelling føre til at materialet brytes ned, noe som kan medføre behov for utskifting av skapet. Behovet for utskifting av baderomsinnredningen vil avhenge av personlige preferanser og krav til standard. Avviket har estetisk innvirkning og utskifting vil sannsynligvis være nødvendig for å gjenopprette en standard som ikke er påvirket av skader eller slitasje.



Påbegynt svelling i baderomsinnredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er naturlig ventilert via ventil i himling.

Ventilen var tidligere tilkoblet sentralavtrekk, med enheten montert på loftet, men denne er nå fjernet.

Tilluft via luftespalte mellom dørblad og gulv.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon var tidligere en akseptabel løsning, men er ikke lenger tilstrekkelig for å imøtekomme dagens krav til ventilering av våtrom. Dette skyldes endringer i bruks- og fuktbelastningen over tid. Rekvirenten har opplyst at vinduet må åpnes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon under dusjing, noe som tyder på at den nåværende løsningen ikke er optimal i forhold til dagens bruksbelastningen.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Utilfredsstillende ventilering av våtrom kan føre til opphopning av fuktig luft, som igjen øker risikoen for soppdannelse og skader på konstruksjoner og innredning. For å imøtekomme forskriftskrav, ivareta levetid og funksjonalitet, anbefales det å montere mekanisk avtrekk for å sikre effektiv luftutskifting og fuktfjerning.



Ventil i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført i veggkonstruksjonen fra tilliggende bod, bak dusjsonen (våtsonen). Det ble målt med nåler i bunnsvill og veggstav inne i

Tilstandsrapport

veggen, uten utslag på måleinstrumentet. Fuktsøk på overflater avdekket ingen unormale forhold.

Selv om det ikke er påvist aktiv fukt ved hulltaking, er det registrert andre avvik i våtrommet som medfører økt risiko for fuktskader andre steder i våtrommets tilliggende konstruksjoner. Dette gjelder spesielt påvist utetthet i våtsone for servant. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.



Fuktmåling i bunnsvill.



Fuktmåling i veggstav.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Gulvet er vinylbelagt.

Veggene er kledd med profilerte MDF-plater (smartpanel eller tilsvarende).

Innvendige tak er kledd med himlingsplater.

Innredningen består av høyskap, hyllesystem, benkeplate i laminat, benkeskap med servant og opplegg for vaskemaskin.

Badet er naturlig ventilert via ventil i himling.

I henhold til fremvist dokumentasjon er det utført modernisering/oppgraderinger i 2015. Det foreligger faktura for utførte tilleggsarbeider med det elektriske anlegget og utskifting av innredning. For øvrig har bygningsdelene ukjent alder.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med profilerte MDF-plater (smartpanel eller tilsvarende).

Innvendige tak er kledd med himlingsplater.

Alderen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

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. Våtrommet har vegger kledd med smartpanel eller tilsvarende, som ikke har tilfredsstillende egenskaper for bruk i våtsoner der fuktpåkjenningen anses som størst i et våtrom. I tillegg er veggplatene montert direkte på vegg, og platene er ikke forseglet i underkant mot gulvet. Løsningen utgjør en risiko for fuktskader i platene og kan redusere levetiden til våtrommet. Punktet tar kun for seg vurdering av overflatenes tilstand. Egenskaper som tettesjikt beskrives og vurderes i punkt "Sluk, membran og tettesjikt".

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vaskerommet mangler tettesjikt på veggen i våtsonen for servant, og det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller erstatte uegnede materialer i denne sonen. Dette vil bidra til å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.

Det er kun våtsoner for servant, men rommet benyttes til klesvask og tørking. Dette gjør at platene jevnlig utsettes for fuktpåkjenning i form av damp/fuktig luft, noe som over tid kan føre til svelling/skader i ubeskyttet treverk. Det gjøres oppmerksom på at løsningen ikke er i henhold til dagens normalutførelse for våtrom, noe som potensielt kan redusere våtrommets levetid på grunn av økt risiko for fuktskader.



Veggplater i våtsoner for servant er ikke egnet for den påregnelige fuktpåkjenningen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er vinylbelagt. Alderen er ukjent.

Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulvbelegget ved dørterskel, til kanten av benkeskapet foran sluket. I tilgjengelige deler av våtrommet ble det målt minimum 1:100 fall mot sluk.

Gulvet er utført med terskelfri overgang mot tiliggende rom, det er kun montert overgangslist. Det er altså ingen synlig membranoppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Dagens regelverk krever at bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal 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 ivarettatt.

Det kan ikke konstanteres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist på grunn av slukets plasseringen under benkeskap. Det må være 25 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt og topp slukrist for tilstrekkelig fuktsikring av bakenforliggende konstruksjoner. Gulvet er utført med terskelfri løsning i overgang mot tiliggende rom, og eventuelle avvikende høydeforskjeller vil kunne utgjøre en risiko for fuktskader i tiliggende konstruksjoner/rom. Anmerkes på grunn av usikkerhet vedrørende om gulvet oppfyller forskriftskrav. Nærmere undersøkelser anbefales.

I tilgjengelige områder er det målt 1:100 fall mot sluk (til kant av benkeskap), men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å kontrollere at fallforholdene er tilsvarende til topp slukrist (hele rommet).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Nærmere undersøkelser av høydeforskjeller og fallforhold anbefales. Dersom gulvet ikke tilfredsstiller forskriftskrav må brukeren være oppmerksom ved bruk av våtrommet, samt sørge for jevnlig rengjøring av sluk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å utbedre utbedre avvik. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Våtrommet kan fungere med påviste avvikene den gjenværende tekniske levetiden, men det innebærer økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og rom ved en eventuell lekkasje. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører. Det kan med fordel vurderes å installere lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannspredning og påfølgende skader ved en eventuell lekkasje. Dersom tiltak uteblir, er det økt risiko for omfattende skader ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



Gulvbelegg ved døråpning har ingen oppkant.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring som danner tetting mellom belegg og sluk. Slukets alder er ukjent, men synes å være av eldre dato.

Våtrommets tettesjikt består av 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 ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Veggplater plassert i våtsone for servant er ikke tilfredsstillende som tettesjikt/membran. Dette er også beskrevet i punkt "Overflater vegger og himling".

Vinylbelegg som tettesjikt har en forventet brukstid på ca. 25 år. Variasjoner i monteringsutførelse og bruksbelastning avgjør den reelle levetiden. Forvittringsprosessen fører til at belegget gradvis blir sprøtt og utvikler sprekker, noe som reduserer fuktmotstanden over tid. Gulvbeleggets alder er ukjent, men det kan ikke utelukkes at mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

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

Det er usikkert om rørgjennomføring i gulv under servant (våtsone) er riktig utført. Manglende dokumentasjon og synlig utførelse medfører usikkerhet rundt tettefunksjonen, noe som innebærer risiko for utettheter.

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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Vegg i våtsone må utbedres/oppgraderes slik at det er godkjent tettesjikt/membran i våtrommets soner hvor det forventes størst fuktpåkjenning. Dersom tiltak uteblir er det økt risiko for redusert levetid og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og rom. Dette er også beskrevet i punkt "Overflater vegger og himling".

Selv om tettesjiktet (gulvbelegg) og sluk ikke har åpenbare symptomer på redusert funksjonalitet, kan skader oppstå plutselig som følge av alder, forvitring og reduserte tekniske egenskaper. Det kan ikke utelukkes at det vil være behov for utskifting av sluk og gulvbelegg i nær framtid.

Utett våtrom kan føre til følgeskader i tilleggende konstruksjoner og i enkelte tilfeller kan slike skader være vanskelige å avdekke i en tidlig fase, og det kan oppstå mugg- og råteskader over tid. Mugg i skjulte konstruksjoner gir et dårlig inn klima og kan føre til helseplager ved langvarig eksponering.

Rørgjennomføringer i våtsone må kontrolleres og eventuelt utbedres med korrekt tettesikring for å redusere risikoen for utettheter og påfølgende fuktskader.

kostnadsestimatet gjelder for utskifting av slukløsning, inkludert gulvbelegg og veggplater i våtsone.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Sluk under benkeskap.



Rørgjennomføring i gulv (våtsone).



Våtsone for servant har ikke tettesjikt på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av høyskap, hyllesystem, benkeplate i laminat, benkeskap med servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Badet er naturlig ventilert via ventil i himling.

Ventilen var tidligere tilkoblet sentralavtrekk, med enheten montert på loftet, men denne er nå fjernet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig ventilasjon var tidligere en akseptabel løsning, men er ikke lenger tilstrekkelig for å imøtekomme dagens krav til ventilering av våtrom. Dette skyldes endringer i bruks- og fuktbelastningen over tid. Ventil i himling synes å være skadet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilluft er nødvendig for å sikre tilfredsstillende ventilering av våtrom. 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 løsning for tilluft vil ventileringen ikke være tilstrekkelig, og det kan oppstå undertrykk som hindrer effektiv fjerning av fuktig luft.

Det er synlig kondens/fukt på innvendig glassrute, noe som tyder på at den nåværende løsningen ikke er optimal i forhold til dagens bruksbelastningen.

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

Utilfredsstillende ventilering av våtrom kan føre til opphopning av fuktig luft, som igjen øker risikoen for soppdannelse og skader på konstruksjoner og innredning. For å imøtekomme forskriftskrav, ivareta levetid og funksjonalitet, anbefales det å etablere løsning for tilluft og mekanisk avtrekk for å sikre effektiv luftutskifting og fuktfjerning.

Tilstandsrapport



Ventil i himling.



Utilstrekkelig luftespalte mellom gulv og dørrblad.



Synlig fukt på vindu i vaskerommet tyder på høy luftfuktighet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble gjennomført i veggkonstruksjonen fra tilliggende gang, ved døren. På grunn av konstruksjonenes oppbygning var det ikke mulig å gjennomføre hulltaking på steder med større fuktpåkjønning (våtsoner). Det ble målt med nåler i bunnsvill og veggstav inne i vegg, uten utslag på måleinstrumentet. Fuktsøk på overflater avdekket ingen unormale forhold.

Selv om det ikke er påvist aktiv fukt ved hulltaking, er det registrert andre avvik i våtrommet som medfører økt risiko for fuktskader andre steder i våtrommets tilliggende konstruksjoner. Dette gjelder spesielt påvist manglende tettesjikt i våtsone for servant. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.



Fuktmåling i veggstav.



Fuktmåling i bunnsvill.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med folierte skrog og fronter med profilerte overflater. Innredningen har overskap og benkeplate i laminat. Beskyttelsesplate i børstet metall på vegg bak kokesonen og kjøkkenvask. Avsatt plass for kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent om utskifting/renovering av kjøkkenet i 2010 medførte nytt røropplegg og nye el-kurser. Dersom slike tiltak ble utført i 2010 eller på et senere tidspunkt, utløses krav om komfyrvakt og lekkasjestopper. I benkeskapene er avløpets rørgjennomføring utett, og i kombinasjon med manglende lekkasjesikring medfører dette en risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uavhengig om det foreligger krav om lekkasjestopper og komfyrvakt, anbefales det montert for å ivareta brann sikkerhet og redusere risikoen for fuktskader. Ifølge brannstatistikk fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) er komfyrbranner Norges vanligste brannårsak. Kravet om komfyrvakt ble innført i 2010 som et forebyggende tiltak i nybygg, samt eksisterende bygg ved renovering der elektrisk anlegg tilføres nye kurser. Kravet om lekkasjestopper på kjøkken ble innført i 2010 for å redusere risikoen for vannskader fra lekkasjer ved vanninstallasjoner, som oppvaskmaskiner og kjøleskap med vanntilkobling, ved å automatisk stenge vanntilførselen ved lekkasje.



Oversiktsbilde.



Rørgjennomføringer i benkeskap er utett.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass med utkast ført over tak. Alderen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren fungerer kun på maksimal hastighetstrinn. Årsaken til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør undersøkes og eventuelt repareres slik at alle hastighetstrinn fungerer som de skal. Feilen påvirker ikke ventilasjonseffekten da ventilatoren fungerer som tiltenkt på maksimal effekt, men over tid kan dette føre til økt slitasje og redusere levetiden på ventilatoren.



Ventilator over komfyrplass.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom i 2. etasjen.

Tilstandsrapport

Rommet har vinylbelagt gulv.

Vegger er delvis tapetsert og kledd med malte plater.

Innvendig tak er kledd med himlingsplater.

Innredningen består av gulvmontert toalett og en vegghengt servant.

Rommet er naturlig ventilert via ventil i himling og tilluft via luftespalte mellom dørblad og gulv.

Ventil i himling var tidligere tilkoblet sentralavtrekk, med enheten montert på loftet, men denne er nå fjernet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Naturlig ventilasjon var tidligere en akseptabel løsning, men er ikke lenger tilstrekkelig for å imøtekomme dagens krav til ventilering av toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk anbefales etablert. Tilfredsstillende ventilasjon på toalettrom er viktig for å fjerne lukt, fuktighet og sikre god luftkvalitet, noe som forhindrer helseplager og skader på bygget. Det er også et krav i byggeforskriften å opprettholde et godt inneklima og beskytte materialer mot fuktskader.



Oversiktsbilde.



Ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige rør for trykkvann er generelt av kobber, enkelte rør er forkrommet og av ukjent type.

Det er gjort lokal utskifting ved oppgradering av kjøkken og våtrom, men det kan ikke utelukkes at deler av røropplegget er fra byggeåret.

Rørene er i stor grad 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.

Kobberrør har en forventet levetid på ca 50 år, men kan variere. Det er gjort lokal utskifting ved oppgradering av våtrom og kjøkken, men boligen har også eldre røropplegg som sannsynligvis har utlevd store deler av forventet levetid. Det er også observert irring på synlige rørkoblinger.

Irring kan være alderstegn, symptom på lekkasje, eller tidligere lekkasje. Det er begrenset mulighet for inspeksjon, da store deler av røropplegget er lagt skjult i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

Det anbefales å kontakte en rørlegger for å gjennomføre kontroll av anlegget og vurdere det eventuelle utskiftingsbehovet. Irring kan indikere begynnende svikt, eller tidligere lekkasje. 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. I henhold til levetidsbetraktninger må det påregnes oppgraderinger av røropplegget i nær framtid grunnet sannsynlig alder. Vær oppmerksom på risikoen dette medfører.

Tilstandsrapport



Irring på synlig rørkobling.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Det er gjort lokal utskifting ved oppgradering av kjøkken og våtrom, men det kan ikke utelukkes at deler av røropplegget er fra byggeåret.

Bunnledninger er av ukjent materiale, men er sannsynligvis av plast med bakgrunn i byggeåret.

Rørene er lagt skjult i konstruksjonene og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av plast har en forventet levetid på ca. 50 år. Det er gjort lokal utskifting ved oppgradering av våtrom og kjøkken, men boligen har også en eldre røropplegg som sannsynligvis har utlevd store deler av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det anbefales å kontakte en rørlegger for å gjennomføre kontroll av anlegget og vurdere det eventuelle utskiftingsbehovet. Konsekvensen dersom avløpsrør forringes, kan være at det oppstår lekkasjer med påfølgende fuktskader. Selv om det ikke er symptomer på svikt i avløpsrørene i dag, kan skader oppstå plutselig på eldre rør. Det må derfor påregnes at det vil oppstå situasjoner der det er aktuelt å skifte ut bunnledninger.

For nærmere kontroll anbefales rørlegger kontaktet.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via tallerkenventiler montert på yttervegg.

Periodisk avtrekk via ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom i 1. etasje har ingen løsning for ventilering, utover mulighet for å åpne vindu. Dette anses ikke som tilstrekkelig for å opprettholde nødvendig luftkvalitet, og det kan føre til dårlig innelima i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Dårlig ventilasjon kan potensielt få flere uheldige konsekvenser, blant annet kan det føre til allergier, sykdom og generelt dårligere helse, samt bidra til fremvekst av mugg og råte.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerommet i 1. etasjen.

Berederen er tilkoblet over stikkontakt.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Berederen er tilkoblet over stikkontakt. I 2014 ble det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmgang og brann. Årsaken til at kravet om fast tilkobling ble innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Dette skjer på grunn av at varmtvannsberederne står konstant tilkoblet med forholdsvis høy effekt.



Tilkobling over stikkontakt.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 en blanding av skjult og åpent fordelingsnett. Anlegget er sikret automater/elementer i sikringsskap.

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.

1987 Det foreligger ingen dokumentasjon på en eventuell totalrehabilitering. Anlegget har sannsynligvis el-komponenter fra byggeåret.

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

Ukjent Det foreligger samsvarserklæring for utførte tilleggsarbeider i perioden 2010-2017. For øvrig har det elektriske anlegget udokumentert totalhistorikk og det er ukjent om alle elektriske arbeider er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring for utførte tilleggsarbeider i perioden 2010-2017. For øvrig har anlegget udokumentert historikk.

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, brantilløp 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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ikke erklæring om samsvar med underliggende dokumentasjon for nyinstallasjon av anlegget, eller for eventuelle utførte tilleggsarbeider utover det som er dokumentert. Det er derfor ukjent om alle arbeidene ved anlegget er utført av faglært. Manglende dokumentasjon på anleggets totalhistorikk er bakgrunn for den fastsatte tilstandsgraden.

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. I tillegg består anlegget av komponenter fra byggeåret. Levetiden for el-komponenter er ca. 30 år og komponenter eldre enn dette utgjør en risiko for brann. Det må derfor påregnes utskifting/oppgradering av anleggets eldre komponenter i nær framtid.



Sikringsskap.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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.

Brannslukningsapparat i 2. etasjen.

Røykvarslere i begge etasjer.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TC 2 Fuksikring og drenering

Det er ukjent om bygget er utført med drencsystem. Utvendig ble det ikke observert synlig fuksikring mot grunnmur. Grunnforhold er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Den forventede levetiden for drenering avhenger av forholdene rundt boligen, kvaliteten på selve dreneringen og vedlikeholdet av den. Normal levetid for drenering er 20-60 år. Boligen har ukjent dreneringssystem, byggegrunn og eventuell fuksikring mot grunnmur. Det foreligger heller ingen opplysninger om eventuelt vedlikehold av drenerør. Dette er nødvendig for å hindre at løv, sand og annen smuss tetter rørene. I krypkjelleren er det gjort observasjoner som kan være indikasjon på begrenset effekt. Se punkt "krypkjeller" for nærmere beskrivelser.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om eventuelle tiltak etter byggeåret, og det er derfor sannsynlig at systemet fortsatt er det opprinnelige fra byggetiden. Et eventuelt dreneringssystem har derfor, i henhold til levetidsbetraktninger, passert det laveste intervallet for forventet levetid. Behov for tiltak kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av usikker og udokumentert løsning for drenering/fuksikring, samt indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt (krypkjelleren), kan det ikke utelukkes å være behov for å etablere drencsystem/redrenere rundt boligen. Utvendig fuksikring av grunnmur bør også vurderes. Nærmere undersøkelser anbefales for å kartlegge konstruksjonens oppbygning og fastsette hensiktsmessig utbedringsmetode.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuksikring er økt risiko for fuktinntrengning i krypkjeller, skader på bygningskonstruksjonene og forringelse av innemiljøet.

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.

Bygget synes å være fundamentert på støpte søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

I krypkjelleren er det stedvis synlig utsiging av masser under grunnmuren. Grunnmuren bæres av støpte søylefundamenter, og det er ikke observert sprekkdannelser i grunnmuren i disse områdene. Årsaken til utsig av masser er ikke kjent, og det anbefales nærmere undersøkelser for å sikre tilfredsstillende styrkeegenskaper. Det er i tillegg observert rustskader i synlig armering. Dette kan føre til at armeringen utvider seg og mister sine egenskaper. Dette utgjør en risiko for at betongen sprekker opp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til utsig av masser under grunnmuren, og for å vurdere om det er behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig bæreevne. Behov for tiltak kan ikke utelukkes. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert stabilitet og bæreevne i grunnmuren, noe som kan føre til setningsskader eller andre konstruksjonsskader over tid.

Rustskadet armering bør undersøkes nærmere og utbedres i henhold til behov, da manglende tiltak kan føre til reduserte styrkeegenskaper og forkortet levetid for konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Grunnmur synes å bæres av støpte søyler.



Synlig rustskader i armering og åpning mellom grunnmur og underliggende terreng

TG 2 Terrengforhold

Terrengoverflaten rundt boligen er relativt flat. Fallforholdene ut fra grunnmur kunne ikke kontrolleres på grunn av snødekte overflater på befaringstidspunktet.

Vurderingene baserer seg utelukkende på tilgjengelig informasjon fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- 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.

I tillegg ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for flom. Basert på terreng og nedbørsfelt kan området være utsatt for vannstigning eller oversvømmelse. Aktsomhetskartet er utarbeidet av NVE og benyttes i planlegging for å vise hvor det kan være behov for å undersøke flomfaren nærmere. Kartet angir ikke nøyaktig hvor eller hvor ofte flom vil inntreffe, men viser at det foreligger en mulig risiko.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

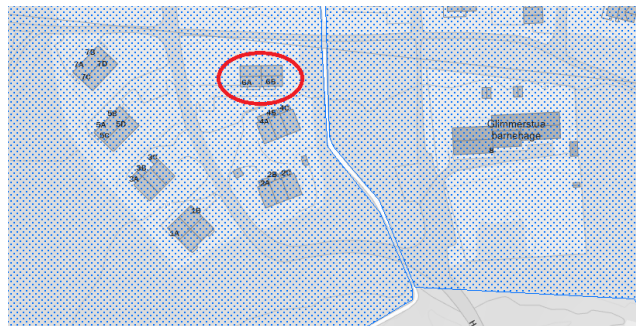
Når en eiendom ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred og marin leire, anbefales det å gjennomføre en geoteknisk undersøkelse for å vurdere grunnens stabilitet. Ta kontakt med kommunen eller NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) for mer informasjon. Tiltak kan være nødvendig for å sikre 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.

Det anbefales å kartlegge den faktiske flomfaren nærmere, da eiendommen ligger i et aktsomhetsområde. Dette kan innebære risiko for oversvømmelse ved kraftig nedbør eller vannstigning. Ta kontakt med kommunen eller NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) for mer informasjon.

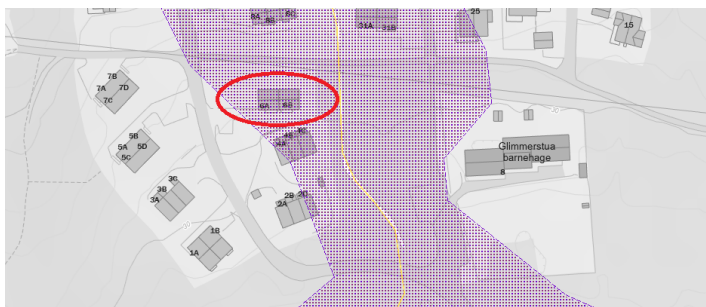
Tilstandsrapport



Eiendommen var snødekt på befaringstidspunktet.



Det blåskraverte feltet i kartutklippet fra NVE viser aktsomhetsområde for kvikkleire og marin leire.



Det lillaskraverte feltet i kartutklippet fra NVE viser aktsomhetsområde for flom.

TE 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, er det sannsynlig at utvendige vann- og avløpsledninger er av plast.

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 avhengig av materialvalg og utførelsesmetode. Boligen har sannsynligvis utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret, som dermed har overskredet mer enn halvparten av den forventede levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avløpsanlegget må sjekkes.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
114 m²/114 m²

Tomannsbolig: Stue, Kjøkken, Toalettrom, 3 Soverom,
Vindfang, Entré, Bad, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 600 000

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 uten fradrag

2 150 000

Tillegg for andel fellesformue + 39 210

Fradrag for andel felles gjeld - 96 705

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

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. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men har også behov for vedlikehold-/oppgraderinger som kan trekke noe ned på markedsinteressen. Uten å ta stilling til ansvarsfordeling, vil noen utvendige vedlikeholdsposter sannsynligvis falle under borettslagets ansvar, noe som kan føre til økte felleskostnader i nær framtid. Til tross for dette fremstår boligen relativt moderne i forhold til planløsning, innredninger og overflater. I tillegg vil sannsynligvis boligens størrelse, prisklasse og beliggenhet medvirke til god markedsinteresse.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skiferveien 4 C ,9801 VADSØ 58 m ² 1990 2 sov	19-12-2024	1 490 000	1 350 000	144 844	1 494 844	24 110
2 Skiferveien 7 B ,9801 VADSØ 63 m ² 1987 2 sov	28-04-2024	1 350 000	1 250 000	76 402	1 326 402	21 054
3 Skiferveien 5 B ,9801 VADSØ 63 m ² 1987 2 sov	28-02-2024	1 290 000	1 250 000	76 402	1 326 402	21 054
4 Moreneveien 27 B ,9801 VADSØ 63 m ² 1986 2 sov	08-07-2025	1 350 000	1 200 000	70 262	1 270 262	18 959
5 Skiferveien 10 C ,9801 VADSØ 82 m ² 1986 2 sov	18-11-2024	1 650 000	1 550 000	95 978	1 645 978	18 704
6 Skiferveien 16 C ,9801 VADSØ 79 m ² 1987 2 sov	05-03-2025	890 000	800 000	95 979	895 979	10 182

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

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	5 883
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 190 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	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.	70 000
-------------------	-----	--------

Beregnet tomteverdi	Kr.	70 000
----------------------------	------------	---------------

Kommentar

Anslått verdi for andel av tomt og fellesareal.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

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

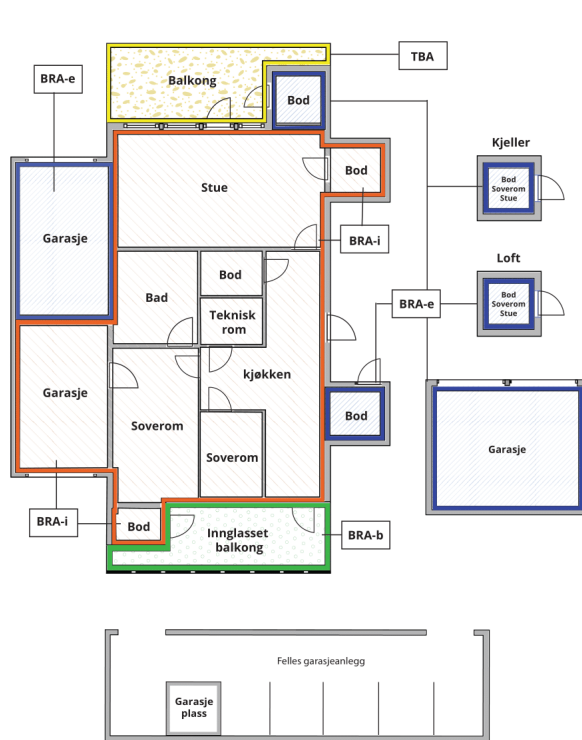
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	57			57	9
1. Etasje	57			57	5
SUM	114				14
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, soverom		
1. Etasje	Vindfang, entré, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og lovligheten mellom dagens bruk og det byggemeldte kan ikke kontrolleres. 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.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Byggets inntakskabel føres fra loftet i den takserte leiligheten og videre gjennom skillevegg/brannvegg inn i naboileiligheten. Gjennomføringen er gassåpen og medfører risiko for brann- og røykspredning mellom leilighetene. Det anbefales at gjennomføringen branntettes i henhold til gjeldende forskrifter. Dette ble også anmerket på kontroll i 2013.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	110	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Espen Skjelhagen	Takstingeniør
	Mikael Auno Vean	Rekvirent
	Krister Auno Vean	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	8	1050		0	895.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skiferveien 6 A

Hjemmelshaver

Vadsø Kommune, Prestelv Borettslag

Kommentar

Hele tomten rundt bygget er på 897 m², hvorav leilighetens andel tilsvarer 50 %.

Festekostnader er ikke medtatt da den er så lav i forhold til bygningsmassens verdi at det ikke får reell innvirkning på markedsverdien av eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PRESTELV BORETTSLAG	948428792		TK REGNSKAP AS	Auno Nancy Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
46	100	310 000	39 210 04.02.2025	96 705 04.02.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	1 709 490	Samlet innskuddskapital:	8 360 100
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 4 202 126
Disponible midler:	1 578 905	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	12 562 226

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2,8 km nordvest for sentrum, i et boligområde med nedsatt hastighet og moderat gjennomgangstrafikk. Boligfeltet grenser mot store friarealer i vest og har nærhet til barnehage, dagligvarebutikker, og holdeplass for kollektivtransport. Innenfor en radius på 1,8 km har eiendommen nærhet til svømmehall, fotball- og håndballhall, idrettsbane, helsesenter og fylkeskommunens administrasjonsbygg. I nord er det friluftsområder med løypetrasé/lysløype som egner seg godt for ski-, sykkel- og fotturer, og som gir enkel tilgang til et opparbeidet løypenett og store friluftsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Reguleringsplan "FJELLHEIM" fra 1979.
Se "<https://arealplaner.no/vadso5607/arealplaner/23>" for mer informasjon.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning.
Eiendommen har gruslagt innkjørsel og biloppstillingsplass.

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.
I Lov om borettslag følger at andelshaver bare har ansvar for "indre vedlikehold" av en boenhet i borettslag. Borettslaget har ansvar for "ytre vedlikehold". Det er forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Rapporten tar ikke stilling til ansvarsfordeling i forhold til byggets tekniske tilstand, men i henhold til forskrift og instruks skal alle bygningsdeler i direkte tilknytning til boligen vurderes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Diverse el-dokumentasjon	21.04.2017	I forbindelse med oppgradering av sikringsskap.	Gjennomgått	8	Ja
Diverse el-dokumentasjon	23.03.2010	I forbindelse med oppgradering av bad.	Gjennomgått	4	Ja
Tilbud på oppussing av bad	13.01.2010	Fra komfort bend og bøy AS på rørlegger, snekker, gulvlegger, og elektriske arbeider.	Gjennomgått	6	Ja
Diverse el-dokumentasjon	17.11.2015	I forbindelse med remontering av elektrisk anlegg på vaskerom.,	Gjennomgått	2	Ja
Faktura	23.11.2015	Fra Rørguttan AS i forbindelse med utførte arbeider på vaskerom.	Gjennomgått	2	Ja
Melding om montering av ildsted	12.08.2020		Gjennomgått	3	Ja
Rapport fra kaldloftsbefering	01.10.2013		Gjennomgått	2	Ja
Kvittering på utført feiing.	12.06.2018		Gjennomgått	1	Ja
Lagerordre	21.07.2010	I forbindelse med oppgradering av kjøkkeninnredning.	Gjennomgått	2	Ja
Grunnboksutskrift	08.12.2025		Gjennomgått	1	Ja
Matrikkelutskrift	08.12.2025		Gjennomgått	3	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 befaringsstidspunktet 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/OO3268>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Skiferveien 6A, 9801 VADSØ

14 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skiferveien 6A

Postadresse

Skiferveien 6A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Salg av bolig etter min avdøde mor. Dødsdato 21. November 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Sparebank1 LO Favør

Informasjon om selger

Selger

Veau, Mikael Auno

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badrom 1. Etasje totalt renoverert gjort av faglærte i mars 2010.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Bend og Bøy. Tømmermester Runehoel AS. Flis og Maling G.O Stina AS. Elektrisk Vadsø Elektro.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2015

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom totalt renoverert.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger. Elektriker Vadsø installasjon

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vegg og gulv er ukjent på hvem som har gjort. Kan være gjort med egen innsats.

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2022

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Toalettrom 2. Etasje. Lett oppussing. Belegg, vegger og listverk.



Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Se tilstands rapport.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikrings skap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vadsø elektro.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted og pipe byttet i 2020 av Rekordbygg.

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36453060

Egenerklærings skjema

Name

Date

Vean, Mikael Auno

2026-01-14

Identification

 **bankID** Vean, Mikael Auno



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Vean, Mikael Auno

14/01-2026
19:16:47

BANKID

Skiferveien 6A

Nabolaget Fjellheim - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Glimmerstua kultURbarnehage	2 min
Linje 50, FB93	0.2 km
Vadsø lufthavn	9 min

Skoler

Vadsø barne- og kulturskole (1-7 kl.)	19 min
328 elever, 16 klasser	1.8 km
Vadsø ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
157 elever, 8 klasser	3 km
Vadsø videregående skole	17 min
270 elever	1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Community by Shell Recharge He...	6 min
-----------------------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

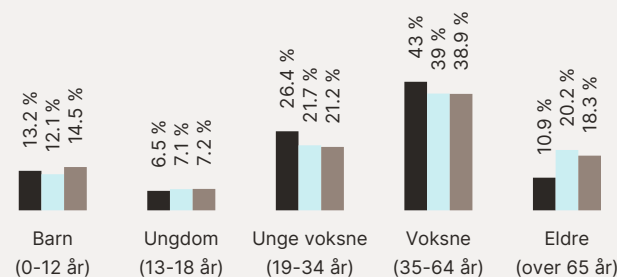


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellheim	566	301
Vadsø	4 612	2 527
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Glimmerstua barnehage (1-5 år)	1 min
48 barn	0.1 km
Stubben barnehage (1-5 år)	10 min
54 barn	0.9 km
Maurtua barnehage (1-5 år)	5 min
51 barn	2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Veisletta	7 min
Post i butikk	0.7 km
Kiwi Vadsø	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Trafikk

Lite trafikk 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Sport

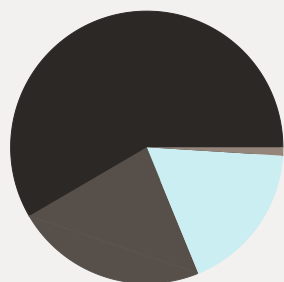
⊕ Kvartsveien balløkke 4 min Ballspill 0.3 km

⊕ Tueveien/myrullveien balløkke 12 min Ballspill 1 km

🚴 Feel24 Vadsø 6 min

🚴 Vadsø Treningssenter 19 min

Boligmasse



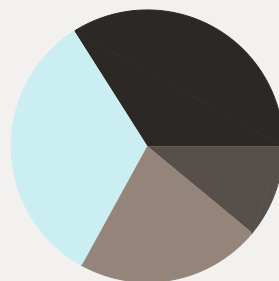
■ 59% enebolig
■ 18% rekkehus
■ 1% blokk
■ 23% annet

Varer/Tjenester

📍 Hami Kjøpesenter 5 min

📍 Apotek 1 Vadsø 5 min

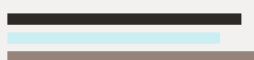
Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 34% i barnehagealder
■ 33% 6-12 år
■ 22% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

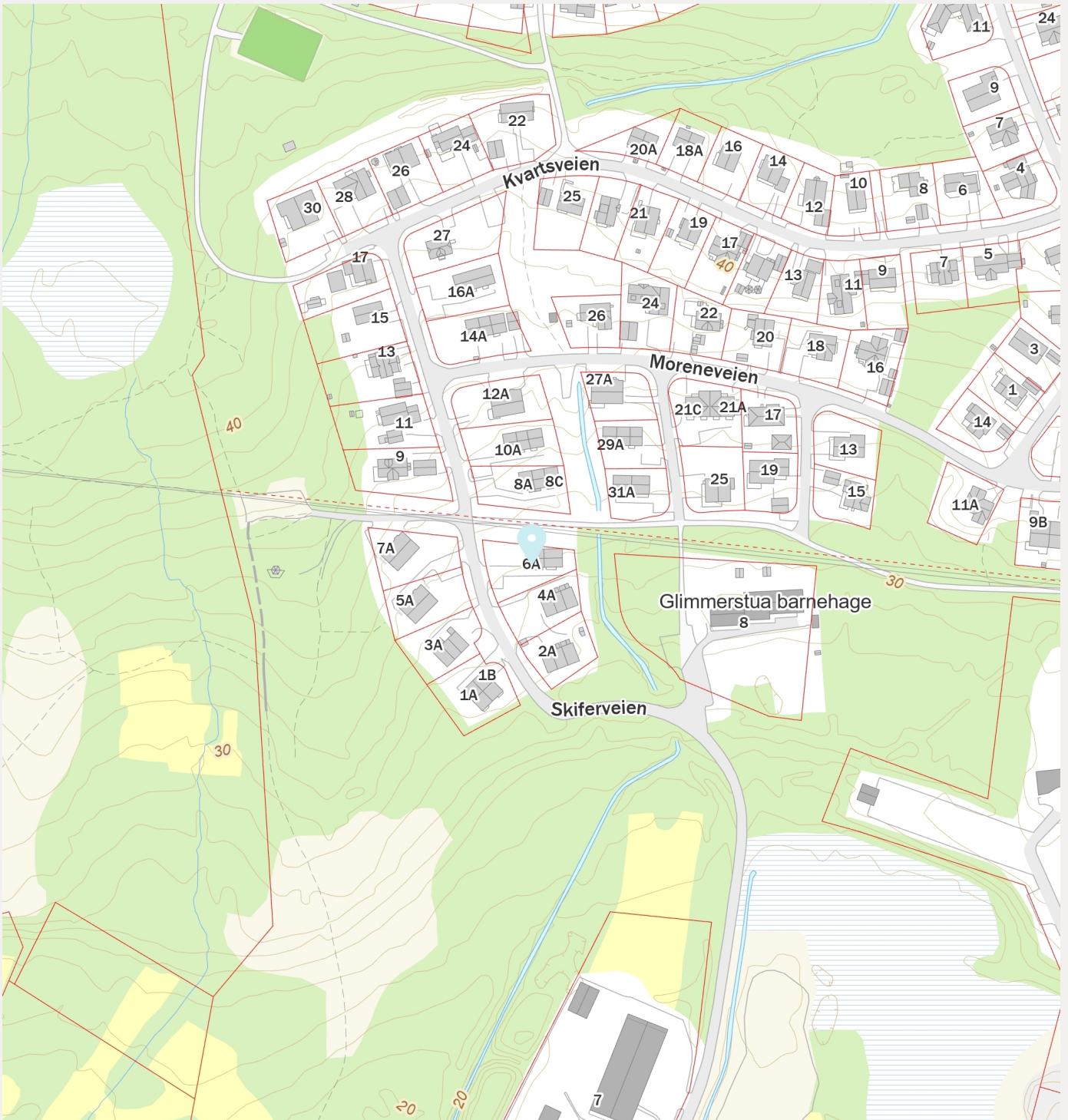
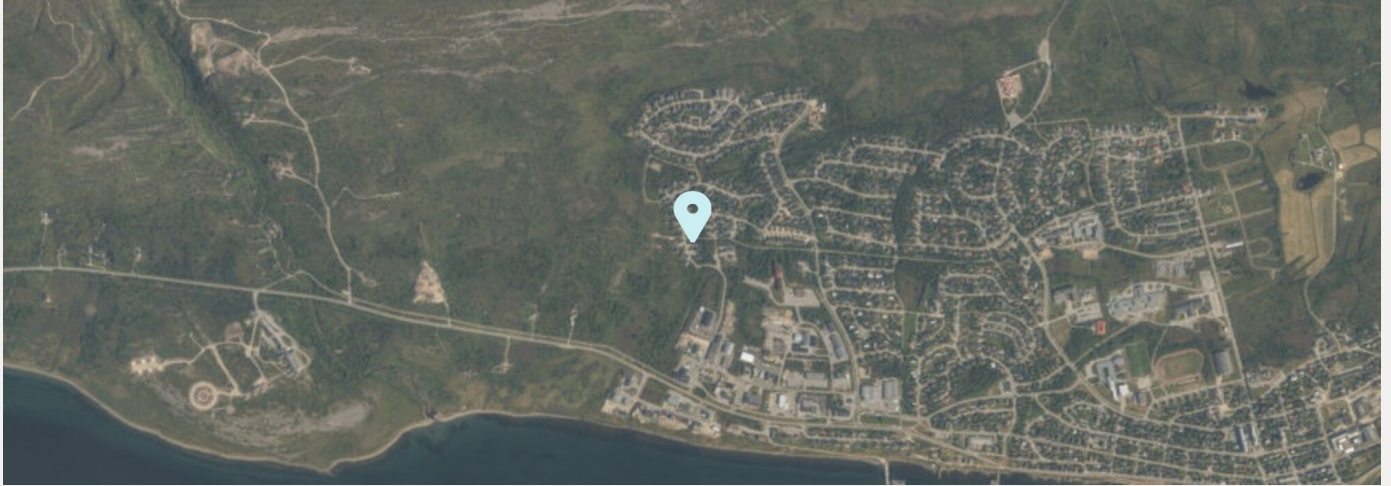


0% 50%

■ Fjellheim
■ Vadsø
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Borettslagets eiendom gnr./bnr./org.nr:	Gnr 8/bnr 1050/orgnr 948428792
Tomten er eid/festet?	NEI
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? Hvis ja, hvem har sendt varsel?	NEI
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? Hvis ja, hvilke?	NEI
Borettslagets eiendom er forsikret i:	Selskap: IF Polisenr.: SP3206765.6.1
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 5883,00
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 5883,00 pr 15.01.2026
Fellesutgiftene inkluderer: Driftskostnader, finanskostnader, annen gjeld i balanse- regnskapet	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: Ref vedlegg ligningsoppgave Avdrag: Ref vedlegg ligningsoppgave Driftsutgifter: Ref vedlegg ligningsoppgave
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører?	JA
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	Ingen endringsopplysninger fra styret for 1.halvår 2026
Er det sikringsfond? Ja	Selskap:
Hvis Ja: Sikringsordning mot tap av felleskostnader med legalpant	Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	Ref vedlegg ligningsoppgave
Borettslagets totale fellesgjeld pr. dato/kr	
Vilkår fellesgjeld	Bank: Ref årsregnskap note 5 Lånenummer: Ref årsregnskap note 5 Nedbet. dato: Rentesats Ref årsregnskap note 5
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	JA
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	Ref årsregnskap note 5
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	
Dersom ja, total formue i kr.?	
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	
IN-ORDNING	
Har borettslaget vedtatt IN-ordning? JA/NEI	NEI
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	Ref vedlegg ligningsoppgave
Andeles renteutgifter kr.	Ref vedlegg ligningsoppgave
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass?	Vet ikke
Dersom ja, type	
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	
Er det mulig for el-bil lading?	Vet ikke
Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt?	JA – ref vedlegg ordensregler punkt 5
Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI	JA
Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	20
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA/NEI	JA
Dersom ja, vilkår for utleie?	Ref vedlegg BRL-lovens regler
Kreves styregodkjenning av ny eier?	JA
Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	Prestelv@styremail.no
Skal en representant fra BL foreta befaring av leiligheten før overtagelse? JA/NEI	NEI
GEBYR	
Gebyrer	Opplysninger kr. 841,00 ink mva

Informasjon om borettslagslovens regler om overlating av bruk:

§ 5-3. Overlating av bruken

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følger av §§ 5-4 til 5-6.

§ 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre.

§ 5-5. Overlating av bruken for opptil tre år

Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

§ 5-6. Overlating av bruken med særlig grunn

(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom

1. andelseigaren er ein juridisk person, eller
2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller
3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller
4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

§ 5-7. Søknad om godkjenning

Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

§ 5-8. Andelseigarens ansvar

(1) Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget.

(2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal vere ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen om spørsmål som gjeld mishald av pliktene i forhold til laget.

(3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre.



VADSØ KOMMUNE

byggningsvesenet

BYGGETILLATELSE

Arbeidssted Skifervn. 6		Gnr./bnr./festenr.
Arbeidets art nybygg	Bygningens art bolig	Dato for vedtak (bygn.råd/sjef) 17. mars 1987
Byggherre Prestelv Borettslag,	Adresse 9800 VADSØ	Tlf.
Anmelder Ric. Bjørn A/S,	Adresse 9000 TROMSØ	Tlf.
Ansvarshavende Kjell Age Andreassen	Adresse 9800 VADSØ	Tlf.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplasen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke settes i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lenger tid enn 2 år, jfr. b.l. paragraf 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten ferdigattest eller midl. brukstillatelse er gitt, jfr. paragraf 99
- Før grunnarbeidene igangsettes må ansvarshavende oppgis og godkjennes, jfr. bygningslovens paragraf 98. Ansvarshavende plikter og ansvar, se paragraf 98 i b.l..
- Boligen skal fundamenteres til frostfri dybde eller fjell jfr. byggeforskriftenes kap. 42:1 og 2.
- Det må søkes om gravetillatelse før grunnarbeidene igangsettes jfr. bygningslovens paragraf 93.
- Det skal anordnes tilfredsstillende drenering rundt fundamentet j.fr. byggeforskriftenes kap. 42:5.
- Gulv i 1. etg. skal utføres i henhold til byggeforskriftenes kap. 42:4.
- Mellom leilighetene skal det lydisoleres i henhold til byggeforskriftenes kap. 52:3.
- Pipe- og ildsted skal meldes særskilt til brannsjefen med angivelse av type pipe og ildsted j.fr. bygningslovens § 87 nr. 2.
- Forøvrig kreves boligen oppført etter byggeforskriftene av 1985.

VADSØ, den 17. mars 1987

Sendes til:

bygn.sjef

Byggherre, Anmelder, Ansvarshavende, Brannsjefen

ORDENSREGLER

FOR

PRESTELV BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 29.04.2003

Endring vedtatt på generalforsamling 18.04.2005,
23.05.2007, 30.03.2011 OG 31.03.2025.

1. FORMÅL

- Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene angir hvordan vi skal vise hensyn til naboer, eiendom og bomiljø.
- Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
- Husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og utfyller disse. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold som kan medføre til konsekvenser som er angitt i vedtektenes pkt. 6.

2. HENVENDELSER TIL STYRET

- Saker til behandling i styret, og klagesaker skal skje skriftlig. For øvrig kan styret kontaktes pr telefon, mail eller sms/mms melding.

3. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

- Leiligheten skal ikke brukes på en slik måte at andre blir sjenert.
- Uro i leiligheten og i boområdet skal unngås fra kl. 23.00 til 06.00. Musikkøvelser, banking, boring o.l. kan bare skje i tidsrommet 08.00 - 20.00 på hverdager.

4. BRUK AV UTEOMRÅDET

- Alt av uteareal eies formelt av borettslaget. Den enkelte beboer disponerer arealet i umiddelbar nærhet av sin bolig. Øvrig areal kan benyttes av alle.
- Hver beboer holder orden utenfor sin leilighet. Sjøppel plasseres i søppeldunk.
- Snørydding av egen inngang/trapp samt veranda skal besørges av beboerne. Dette gjelder også innkjørsel dersom borettslaget ikke har inngått avtale med firma eller andre til å utføre dette.

Plenklipping av fellesarealene rundt boligen skal besørges av beboerne dersom borettslaget ikke har inngått avtale med firma eller andre til å utføre plenklippingen.

- Større gjenstander, så som avskilte biler o.l. skal ikke oppholdes på borettslagets område, men kan i et kortere tidsrom settes på parkeringsplass. Styret skal da informeres om hvor lenge gjenstanden vil befinne seg der.
- Det følger bare en parkeringsplass med hver leilighet. Dersom andelseier har flere biler må en av dem parkeres i veikanten. Besøkende bes også om å parkere i veikanten for ikke å være til sjenanse for øvrige beboere. Parkering foran inngangsparti er ikke tillatt. Dette gjelder ikke boliger hvor parkeringsplass er i tilknytning til inngangsparti. Korte stopp for inn- og utlastning av varer er selvsagt tillatt. Parkering foran inngangsparti bør uansett unngås, da dette kan være til hinder for snørydding og evt. utrykningskjøretøy som f.eks. ambulanser og lignende.

5. DYREHOLD

- Hund er tillatt dersom det ikke medfører støy eller ubehageligheter for naboene. Når hund er utendørs i i borettslagets område/arealer skal den befinne seg i bånd og være under tilsyn av eieren eller andre som har ansvar for hunden.
- Eieren er forpliktet til å fjerne ekskrementer. Eieren er også erstatningspliktig for skader påført personer eller eiendom i borettslaget.
- Reglene omfatter også andre dyr som måtte befinne seg i borettslaget, så langt det passer.

6. FELLESKOSTNADER

- Felleskostnader skal ikke betales for kortere periode enn forskuddsvis en måned. Betalingen sendes til Prestelv Borettslags konto ved forfall den 20. hver måned.
- Mislighold av innbetalinger medfører utkastelse og overdragelse av andel.

7. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

- Alle utvendige bygningsmessige forandringer og forandring av uteareal skal godkjennes av styret på forhånd, før saken sendes over til generalforsamlingen. Tegninger må vedlegges søknaden til styret.
- Andelseier som har bruksrett til boligen har rett til å foreta endringer i boligen, for eksempel å skifte kjøkkeninnredning, flytte vegger eller ta ut innvendige dører uten samtykke fra borettslaget.
- Ved ombygging av bad eller annet arbeid som medfører ombygging av vann og kloakk skal styret ha underretning om dette.

En klar forutsetning for dette er at arbeidet ikke griper inn i bærende konstruksjoner.

Andelseier vil være erstatningspliktig overfor borettslaget dersom det oppstår skader på borettslagets bygningsmasse.

8. ANDRE BESTEMMELSER

- Enhver plikter å varsle styret om feil og skader på borettslagets eiendom.
- Andelseier er økonomisk ansvarlig for enhver skade han, hans husstand eller den han gir adgang til leiligheten måtte forsake på borettslagets eiendom.
- Andelseier som på eget initiativ utfører arbeid utvendig, skal selv sørge for vedlikehold av dette.
- Andelseier plikter straks å utbedre/dekke enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte få som følge av arbeider andelseier har utført.
- Ved overdragelse av bolig går ansvaret automatisk over til den som overtar boligen. I forbindelse med dette, plikter andelseier å informere den nye andelseieren om alle sider ved dette ansvarsforholdet.
Borettslaget har ingen opplysningsplikt i sammenheng med slike saker og frafaller ikke krav på bakgrunn av sviktende informasjon.

9. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- Ved brudd på disse reglene, bør man i første omgang søke å komme til en minnelig ordning med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, skal klagen fremmes skriftlig til styret, som avgjør hvilke tiltak som skal iverksettes.

Ethvert brudd på husordensreglene anses som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor laget.

Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for borettslagers boforhold.

10. BRUK AV BORETTSLAGETS FORSIKRING - EGENANDEL

- I de tilfeller hvor borettslagets forsikring benyttes for skadesaker som ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar, vil egenandelen (p.t. kr 12 000,-) bli krevd tilbakebetalt av andelseier.

Nancy Auno
SKIFERVEIEN 6 A
9801 VADSØ

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår

2024

Boligselskapets navn og adresse

PRESTELV BORETTSLAG
c/o Byggforvaltning AS
9800 VADSØ

Organisasjonsnummer

948428792

Eiers navn og adresse

Nancy Auno
SKIFERVEIEN 6 A
9801 VADSØ

Seksjonsnummer

46

Eierandel

100%

Eietid

01.01.2024

31.12.2024

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter

1 115,00

Andel kostnader

6 814,00

Andel formue

39 210,00

Andel gjeld

96 705,00

Versjonsnummer:

1

Produksjonsdato:

04.02.2025

Årsoppgjør 2024

for

Prestelv borettslag

Org.nr: 948 428 792

PRESTELV BORETTSLAG

				REVIDERT	
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	Note	2024	2023	2024	2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	6	-2 843 448	-2 764 290	-2 843 448	-2 843 448
Driftskostnader					
Styrehonorar		75 000	50 000	75 000	75 000
Sum lønnskostnad	8	75 000	50 000	75 000	75 000
Annen driftskostnad					
Kommunale avgifter		817 551	728 244	842 000	982 300
Festeavgift		30 797	30 797	33 000	33 000
Snørydding		130 788	158 253	140 000	140 000
Plenklipp		113 783	96 200	100 000	120 000
Vedlikehold bygg	2	699 086	782 070	600 000	450 000
Honorar revisjon	9	8 750	7 500	7 500	8 750
Honorar forretningsfører	9	235 902	226 722	235 900	242 000
Forsikringer		180 732	161 368	180 700	201 500
Bankgebyrer mv.		5 019	4 392	5 000	5 000
Andre driftskostnader	3	33 397	16 684	20 000	20 000
Sum annen driftskostnad		2 255 805	2 212 230	2 164 100	2 202 550
Driftsresultat		-512 643	-502 060	-604 348	-565 898
Annen renteinntekt					
Renteinntekter bank		-44 904	-26 729	-40 000	-40 000
Renteinntekter andelseiere		0	-120		
Sum annen renteinntekt		-44 904	-26 849	-40 000	-40 000
Annen rentekostnad					
Rentekostnader		274 378	260 742	271 000	250 000
Sum annen rentekostnad		274 378	260 742	271 000	250 000
Finansresultat		229 474	233 893	231 000	210 000
Årsoverskudd	7	-283 169	-268 167	-373 348	-355 898
Årsunderskudd					

Overføringer:

Overført til annen egenkapital: -283 169 -268 167

PRESTELV BORETTSLAG


		Balanse	Balanse
	Note	2024	2023
Eiendeler			
Bygninger	4	20 504 231	20 504 231
Kundefordringer			
Restanser felleskostnader		20 029	18 450
Sum fordringer	1	20 029	18 450
Bankinnskudd og lignende			
Driftskonto		237 751	591 341
Sparekonto		1 428 953	1 134 049
Skattetrekkkonto	10	22 757	16 555
Sum bankinnskudd		1 689 461	1 741 945
Omløpsmidler		1 709 490	1 760 395
EIENDELER		22 213 721	22 264 626
Egenkapital og gjeld			
Andelsinnskudd		-3 300	-3 300
Annen egenkapital			
Annen egenkapital		-9 517 608	-9 234 440
EGENKAPITAL		-9 520 908	-9 237 740
Annen langsiktig gjeld			
Lån DnB	5	-4 202 126	-4 542 466
Øvrig langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	6	-8 360 100	-8 360 100
Leverandørgjeld			
Leverandørgjeld		-40 828	-36 237
Skyldig offentlige avgifter			
Skattetrekk	10	-22 750	-16 548
Annen kortsiktig gjeld			
Påløpte kostnader		0	0
Påløpte renter lån		-67 009	-71 535
GJELD		-12 692 813	-13 026 886
EGENKAPITAL OG GJELD		-22 213 721	-22 264 626

Vadsø, den 13/3 2025


Anstein Nilsen
styreleder


Ingrid Foslund Dahl
styremedlem


Camilla Jenssen
Styremedlem


Robert Anthonsen
styremedlem

PRESTELV BORETTSLAG

Note 1. Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Driftsinntekter.

Inntektsføring av felleskostnader skjer på leveringstidspunktet, dvs. måned for måned.

Fordringer.

Restanser og andre fordringer oppføres til pålydende.

Note 2. Vedlikehold bygg

Skifervn 8 - 10 utvidelse innkjørsel	94 030
Skivervn 1 og 16, mv 27 og Skifervn 8B og 6 A	
Vannebo Bygg	28 656
Myrullvn. 11 . Isolering mur og påler	108 030
Skifervn 12aA/b, Kvartsvn 20 a/b og Skifervn 1	
Div utbedringer jf. Tilbud	105 980
Rabben 8 og Kvartsvn. 20 - byttet stoppekraner og anboringer	258 584
Morenevn 29 C . Skiftet vinduer, utbedring rekkverk balkong	55 188
Rabben 8 A og B montering piper	25 000
Skifervn 8 C fjerning isolasjon og utbedringer	5 386
Rabben 8 A sjekk vanninntak	1 673
Skifervn. 10 A - utbedring ovnsrør	1 597
Skifervn 16 A og B tining frosset vann	1 668
Skiferveien 10 C - Egenandel forsikringssak	10 000
Skiferveien 7 C - erstattet antenne	2 519
Skifervn 6-8-12-14 husvaskemiddel	775
	<hr/>
	699 086

Note 3. Andre driftskostnader

ON Portal	13 560
Leie Frivilligsentralen, generalforsamling	500
Blomster til avtroppende styreleder	558
Styreprotokoll	223
Bistad reg. reelle rettighetshavere Alinn	500
Power Office lisens lønnsprogram	313
Vadsø Kommune - saksbehandlingsgebyr	13 290
Batteri til røykvarslere	1 609
Postboksleie, porto, kopiering mv.	2 844
	<hr/>
	33 397

Note 4. Bygninger

	<u>Ansk. år</u>	<u>Balanseført verdi</u>
Morenevn. 27	1986	1 409 071
Morenevn. 29	1986	1 445 629
Morenevn. 31	1986	1 046 671
Myrullvn. 5	1986	983 700
Myrullvn. 7	1986	972 415
Rabben 8	1986	974 886
Skifervn. 12	1987	1 422 347
Skifervn. 8	1987	1 448 118
Skifervn. 10	1987	1 453 217
Kvartsvn. 18	1987	1 086 756
Kvartsvn. 20	1987	904 576
Skifervn. 7	1987	1 590 134
Skifervn. 5	1987	1 402 842
Skifervn. 16	1987	1 777 348
Skifervn. 14	1987	1 583 545
Skifervn. 1	1988	813 152
Skifervn. 6	1988	1 183 190
		<u>21 497 597</u>
Gjennomførte avskrivninger		993 366
Bokført verdi		<u>20 504 231</u>

Markedsverdi tilsier at andelene har en betydelig høyere samlet omsetningsverdi enn bokført verdi.

Bygningen er ikke avskrevet i beretningsåret, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note 2 om vedlikehold.

Note 5. Langsiktig gjeld

Lånegiver	Dnb	
Opprinnelig låneår	2010	
Løpetid	25	
Rente (flytende rente fra 1.7.15)	6,24 %	(pr. 31.12.24)
Opprinnelig	8 148 000	
Nedbetalt tidligere	3 605 534	
Nedbetalt i år	340 340	
Sum langsiktig gjeld	4 202 126	

Lånet i DnB er annuitetslån

Borettslagets bygninger er pantsatt for til sammen kr. 9.000.000,- overfor DnB.

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt: kr 2 520 740

Note 6. Borettsinnskudd m.v.

	<u>Felleskostn. 2024</u>	<u>Oppr.innskudd</u>	<u>Andel gjeld</u>
14 x 2-roms leiligheter	4277	130 000	916 063
2 x 2-roms leilighet	4277	160 000	159 681
21 x 3-roms leiligheter	5370	180 000	1 899 361
6 x 3-roms leilighet	5370	220 000	663 936
2 x 4-roms leilighet	5883	250 000	252 128
2 x 4-roms leilighet	5883	310 000	310 957
Totalt	<u>2 843 448</u>	<u>8 360 100</u>	<u>4 202 126</u>

Borettsinnskuddene er sikret med fellesobligasjon prioritert foran DnB.

Note 7. Disponible midler

			REVIDERT
	2024	2023	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	1 636 076	1 697 881	1 578 905
Endring i disponible midler:			
Årets resultat (Se resultatregnskap)	283 169	268 167	355 898
Avdrag på langsiktige lån DnB NOR	-340 340	-329 972	-340 000
B. Årets endring disponible midler:	-57 171	-61 805	15 898
C. Disponible midler 31.12	1 578 905	1 636 076	1 594 803

Årets endring i disponible midler er negativ

Note 8 Styrehonorar

Honorar til styret for 2024 er på kr 75 000.

Borettslaget har ingen ansatte, og faller derfor ikke inn under ordningen med Obligatorisk tjenstepensjon.

Note 9. Eksterne honorarer

Revisjonshonorar	8 750
Honorar til forretningsfører	235 902
Sum eksterne honorarer	<u>244 652</u>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 10. Bundne midler

Pr 31.12.2024 hadde selskapet bundne midler med kr 22 757

PRESTELV BORETTSLAG

Årsberetning for 2024

Prestelv borettslag i Vadsø kommune har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Det er ingen ansatte i borettslaget.

Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

1. Styresammensetning

På generalforsamling 18. april 2024 ble følgende valgt som Prestelv borettslags styre:

Styreleder:	Anstein Nilsen, valgt for 2 år (på valg 2026)
Styremedlem:	Camilla Jenssen, ikke på valg (på valg 2025)
Styremedlem:	Robert Anthonsen, valgt for 2 år (på valg 2026)
Styremedlem:	Ingrid Foslund Dahl, ikke på valg (på valg 2025)
Varamedlem 1:	Linda Pleym, valgt for 1 år (på valg 2025)
Varamedlem 2:	Nancy Auno, valgt for 1 år (på valg 2024)

2. Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene

I beretningsåret er det avholdt 6 styremøter og styret har behandlet 52 saker.

I tillegg har vi behandlet en rekke styresaker i forhold til mindre bygningsmessig vedlikehold, hatt flere befaringer i borettslaget ang. tilbud på maling og gressklipping. Vi har selv vært og utført noen jobber, vask av fasader og demontert antenne. En rekke avvik på branntilsyn. I tillegg har vi ivaretatt telefonhenvendelser og mail fra andelseierne.

Vi fikk noen uforutsette utgifter, drenering i Myrullveien, bytte av stoppekran i Kvartsveien og bytte av stoppekran og an boring i Rabben. Rabben ble en stor gravejobb som ikke ferdigstilles før i år.

Kivijoki har vært engasjert til snørydding og Byggforvaltning Finnmark har hatt ansvaret for gressklipping.

3. Omsetning av leiligheter

Det har vært omsatt 4 leiligheter i beretningsåret.

4. Forretningsfører

TK Regnskap AS har vært forretningsfører i beretningsåret.


5. Økonomi

Regnskapet viser et overskudd på kr 283 169 før finansielle inn- og utbetalinger.
Disponible midler pr. 31.12.24: Kr 1 578 905.


6. Slutning

Etter styret styrets oppfatning gir fremlagte regnskap med tilhørende noter fyllesgodtgjørende informasjon om driften og om stillingen i Prestelv borettslag ved årsskiftet. Utover beretningens innhold er styret ikke kjent med forhold som etter regnskapsårets utgang er av betydning ved bedømmelsen av laget. I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

Vadsø, den 13/3-25


Anstein Nilsen
Styreleder


Camilla Jenssen
Styremedlem


Ingrid Foslund Dahl
styremedlem


Robert Anthonsen
styremedlem



Tel: 91 54 42 05
Tel: 90 88 59 25
Tel: 93 45 89 98
od@drevisjon.no
mm@drevisjon.no
bd@drevisjon.no

Degerstrøms Revisjon AS
Dr. Wessels Gate 10
9900 Kirkenes
Foretaksregisteret: NO 911 879 999 MVA

www.drevisjon.no

Til generalforsamlingen i Prestelv Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Prestelv Borettslag som viser et overskudd på NOK 283 169. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kirkenes, 14. mars 2025
Degerstrøms Revisjon AS

Mona Mjøsund Degerstrøm
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Prestelv borettslag.

Avholdt mandag 31.mars 2025 kl. 18:00 på Vadsø Bibliotek – møterom 2.etg.

Sak 1 Konstituering

Som møteleder ble valgt: Anstein Nilsen

Som sekretær ble valgt: Gunn Elin Jakola

Valg av 2 til å underskrive protokoll sammen med møteleder ble valgt:

1. Andreas Sandén

2. Ingrid Foslund Dahl

Godkjenning av frammøtte. Til stede:

Anstein Nilsen, Ingrid F. Dahl, Tor Kjereng,
Linda Plym, Inger J. Pedersen, Nancy Auro,
Robert Antonsen, Camilla Jensen,
Rachel Erikstad, Andreas Sandén,
Charlotte Jensen, Benedicte A. Johansen.

Eivind Andreassen repr 1/ fullmakt.

Gunn Elin Jakola fra TK Regnskap AS
Bjørn Tore Bardosen

Antall frammøtte: 15

Antall frammøtte med stemmerett: 12

Antall frammøtte med fullmakt: 2

Merknader til innkalling og dagsorden: Ingen merknader

Generalforsamlingen erklært lovlig innkalt.

Enstemmig

* Rachel Erikstad forlot møtet 19:20 - fullmakt til
Bjørn T. Bardosen.

Sak 2 Godkjenning av årsberetning 2024 fra styret.

Styrets årsberetning ble referert og gjennomgått av styreleder.

Ingen merknader til årsberetning 2024

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Sak 3 Godkjenning av årsregnskap/revisors beretning 2024.

Regnskapet ble gjennomgått og revisors beretning referert av forretningsfører. Følgende hadde ordet:

Linda Plym, Rachel Erikstad og Anstein Nilsen.

Vedtak: Årsregnskap og revisors beretning enstemmig godkjent uten merknader

Sak 4 Fastsettelse av styregodtgjørelse 2024.

Forslag til vedtak: Styregodtgjørelse fastsettes til kr 75 000,- for 2024.

Er utbetalt i 2024, må kun formelt behandles.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Sak 5 Godkjenning av budsjettforslag og styrets anbefaling for 2025.

Budsjettforslaget ble gjennomgått av forretningsfører.

Styreleder orienterte vedr. styrehonorar og div. vedlikeholdsposter.

Forretningsfører orienterte vedr budsjettgrunnlag i posten kommunale avgifter, med anbefaling om å endre beløpet fra 899 300,- til kr 982 300,-. Dette på bakgrunn av mottatt faktura for 1. halvår 2025 fra Vadsø Kommune. Årsoverskudd og disponible midler vil da reduseres. Diskusjon rundt eventuell degnad ifm maling av bygningene. Det foreslås befaring av boliger vedr tilstand.



Styret utnevner personer til å foreta befaringen. Følgende hadde ordet / innspill under budsjettbehandling: Anstein Nilssen, Robert Antonsen, Tor Kjæring, Rachel Erikstad, Linda Pleyrn, Ingrid F. Dahl og Bjørn T. Bardosen.

Vedtak: Budsjett forslag med endring av kommunale avgifter enstemmig vedtatt. Se vedlegg

Sak 6 Innkomne saker fra styret:

A) Vedtektsendring

Styreleder redegjorde for bakgrunn av endringene.

Anstein Nilssen, Ingrid F. Dahl, Tor Kjæring og Linda Pleyrn hadde ordet.

Vedtektenes punkt 8-1 og 8-2 foreslås endret.

Vedtak: Styrets forslag til vedtak enstemmig godkjent. Se vedlegg.

B) Bruk av borettslagets forsikring - egenandel

Styreleder redegjorde for bakgrunn og styrets forslag til vedtak.

Generalforsamlingen har ingen innsigelser til styrets anbefaling om et nytt punkt 10 i husordensregler som omhandler et eventuelt krav om tilbakebetaling fra andelseier av egenandel ved benyttelse av borettslagets forsikring.

VEDTAK: Enstemmig godkjent.
Se vedlegg

Sak 7 Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Tor Kjæring orienterte om valgkomiteens forslag og arbeid.

Benkeforslag på Styremedlemmer Camilla Jenssen og Ingrid F. Dahl, Det ble foretatt avstemming ved stemmetegn.

Valgkomiteens forslag: 8 stemmer

- Benkeforslag: 5 stemmer

Valgkomiteens forslag godkjent med 7 mot 6 stemmer.

Leder: Anstein Nilsen - på valg i 2026

Styremedlem: Robert Anthonsen - på valg i 2026

Styremedlem: Andreas Sanden - valgt for 2 år

Styremedlem: Rachel Erikstad - valgt for 2 år

Varamedlem: Katrine Reisenen - valgt for 2 år

Valgkomite: Tor Kjæring - valgt for 2 år

Charlotte Jenssen - valgt for 1 år

Møtet hevet:

20:00

Andreas Sanden
Ingvald Fosland D&M

Anst N

PRESTELV BORETTSLAG

				REVIDERT	
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	Note	2024	2023	2024	2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	6	-2 843 448	-2 764 290	-2 843 448	-2 843 448
Driftskostnader					
Styrehonorar		75 000	50 000	75 000	75 000
Sum lønnskostnad	8	75 000	50 000	75 000	75 000
Annen driftskostnad					
Kommunale avgifter		817 551	728 244	842 000	982 300
Festeavgift		30 797	30 797	33 000	33 000
Snørydding		130 788	158 253	140 000	140 000
Plenklipp		113 783	96 200	100 000	120 000
Vedlikehold bygg	2	699 086	782 070	600 000	450 000
Honorar revisjon	9	8 750	7 500	7 500	8 750
Honorar forretningsfører	9	235 902	226 722	235 900	242 000
Forsikringer		180 732	161 368	180 700	201 500
Bankgebyrer mv.		5 019	4 392	5 000	5 000
Andre driftskostnader	3	33 397	16 684	20 000	20 000
Sum annen driftskostnad		2 255 805	2 212 230	2 164 100	2 202 550
Driftsresultat					
		-512 643	-502 060	-604 348	-565 898
Annen renteinntekt					
Renteinntekter bank		-44 904	-26 729	-40 000	-40 000
Renteinntekter andelseiere		0	-120		
Sum annen renteinntekt		-44 904	-26 849	-40 000	-40 000
Annen rentekostnad					
Rentekostnader		274 378	260 742	271 000	250 000
Sum annen rentekostnad		274 378	260 742	271 000	250 000
Finansresultat					
		229 474	233 893	231 000	210 000
Årsoverskudd	7	-283 169	-268 167	-373 348	-355 898
Årsunderskudd					

Overføringer:

Overført til annen egenkapital: -283 169 -268 167

Note 7. Disponible midler

			REVIDERT
	2024	2023	Budsjett 2025
A. Disponible midler pr. 01.01	1 636 076	1 697 881	1 578 905
Endring i disponible midler:			
Årets resultat (Se resultatregnskap)	283 169	268 167	355 898
Avdrag på langsiktige lån DnB NOR	-340 340	-329 972	-340 000
B. Årets endring disponible midler:	-57 171	-61 805	15 898
C. Disponible midler 31.12	1 578 905	1 636 076	1 594 803

Årets endring i disponible midler er negativ

Note 8 Styrehonorar

Honorar til styret for 2024 er på kr 75 000.

Borettslaget har ingen ansatte, og faller derfor ikke inn under ordningen med Obligatorisk tjenstepensjon.

Note 9. Eksterne honorarer

Revisjonshonorar	8 750
Honorar til forretningsfører	235 902
Sum eksterne honorarer	<u>244 652</u>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 10. Bundne midler

Pr 31.12.2024 hadde selskapet bundne midler med kr 22 757

ORDENSREGLER

FOR

PRESTELV BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 29.04.2003

Endring vedtatt på generalforsamling 18.04.2005,
23.05.2007, 30.03.2011 OG 31.03.2025.

1. FORMÅL

- Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglene angir hvordan vi skal vise hensyn til naboer, eiendom og bomiljø.
- Beboeren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.
- Husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter og utfyller disse. Brudd på husordensreglene er å anse som mislighold som kan medføre til konsekvenser som er angitt i vedtektenes pkt. 6.

2. HENVENDELSER TIL STYRET

- Saker til behandling i styret, og klagesaker skal skje skriftlig. For øvrig kan styret kontaktes pr telefon, mail eller sms/mms melding.

3. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

- Leiligheten skal ikke brukes på en slik måte at andre blir sjenert.
- Uro i leiligheten og i boområdet skal unngås fra kl. 23.00 til 06.00. Musikkøvelser, banking, boring o.l. kan bare skje i tidsrommet 08.00 - 20.00 på hverdager.

4. BRUK AV UTEOMRÅDET

- Alt av uteareal eies formelt av borettslaget. Den enkelte beboer disponerer arealet i umiddelbar nærhet av sin bolig. Øvrig areal kan benyttes av alle.
- Hver beboer holder orden utenfor sin leilighet. Søppel plasseres i søppeldunk.
- Snørydding av egen inngang/trapp samt veranda skal besørges av beboerne. Dette gjelder også innkjørsel dersom borettslaget ikke har inngått avtale med firma eller andre til å utføre dette.

Plenklipping av fellesarealene rundt boligen skal besørges av beboerne dersom borettslaget ikke har inngått avtale med firma eller andre til å utføre plenklippingen.

- Større gjenstander, så som avskiltede biler o.l. skal ikke oppholdes på borettslagets område, men kan i et kortere tidsrom settes på parkeringsplass. Styret skal da informeres om hvor lenge gjenstanden vil befinne seg der.
- Det følger bare en parkeringsplass med hver leilighet. Dersom andelseier har flere biler må en av dem parkeres i veikanten. Besøkende bes også om å parkere i veikanten for ikke å være til sjenanse for øvrige beboere. Parkering foran inngangsparti er ikke tillatt. Dette gjelder ikke boliger hvor parkeringsplass er i tilknytning til inngangsparti. Korte stopp for inn- og utlastning av varer er selvsagt tillatt. Parkering foran inngangsparti bør uansett unngås, da dette kan være til hinder for snørydding og evt. utrykningskjøretøy som f.eks. ambulanser og lignende.

5. DYREHOLD

- Hund er tillatt dersom det ikke medfører støy eller ubehageligheter for naboene. Når hund er utendørs i i borettslagets område/arealer skal den befinne seg i bånd og være under tilsyn av eieren eller andre som har ansvar for hunden.
- Eieren er forpliktet til å fjerne ekskrementer. Eieren er også erstatningspliktig for skader påført personer eller eiendom i borettslaget.
- Reglene omfatter også andre dyr som måtte befinne seg i borettslaget, så langt det passer.

6. FELLESKOSTNADER

- Felleskostnader skal ikke betales for kortere periode enn forskuddsvis en måned. Betalingen sendes til Prestelv Borettslags konto ved forfall den 20. hver måned.
- Mislighold av innbetalinger medfører utkastelse og overdragelse av andel.

7. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

- Alle utvendige bygningsmessige forandringer og forandring av uteareal skal godkjennes av styret på forhånd, før saken sendes over til generalforsamlingen. Tegninger må vedlegges søknaden til styret.
- Andelseier som har bruksrett til boligen har rett til å foreta endringer i boligen, for eksempel å skifte kjøkkeninnredning, flytte vegger eller ta ut innvendige dører uten samtykke fra borettslaget.
- Ved ombygging av bad eller annet arbeid som medfører ombygging av vann og kloakk skal styret ha underretning om dette.

En klar forutsetning for dette er at arbeidet ikke griper inn i bærende konstruksjoner.

Andelseier vil være erstatningspliktig overfor borettslaget dersom det oppstår skader på borettslagets bygningsmasse.

8. ANDRE BESTEMMELSER

- Enhver plikter å varsle styret om feil og skader på borettslagets eiendom.
- Andelseier er økonomisk ansvarlig for enhver skade han, hans husstand eller den han gir adgang til leiligheten måtte forsake på borettslagets eiendom.
- Andelseier som på eget initiativ utfører arbeid utvendig, skal selv sørge for vedlikehold av dette.
- Andelseier plikter straks å utbedre/dekke enhver skade eller ethvert utlegg som borettslaget eller andre måtte få som følge av arbeider andelseier har utført.
- Ved overdragelse av bolig går ansvaret automatisk over til den som overtar boligen. I forbindelse med dette, plikter andelseier å informere den nye andelseieren om alle sider ved dette ansvarsforholdet.
Borettslaget har ingen opplysningsplikt i sammenheng med slike saker og frafaller ikke krav på bakgrunn av sviktende informasjon.

9. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- Ved brudd på disse reglene, bør man i første omgang søke å komme til en minnelig ordning med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, skal klagen fremmes skriftlig til styret, som avgjør hvilke tiltak som skal iverksettes.

Ethvert brudd på husordensreglene anses som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor laget.

Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for borettslagers boforhold.

10. BRUK AV BORETTSLAGETS FORSIKRING - EGENANDEL

- *I de tilfeller hvor borettslagets forsikring benyttes for skadesaker som ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar, vil egenandelen (p.t. kr 12 000,-) bli krevd tilbakebetalt av andelseier.*

8. Styret og dets vedtak og oppgaver

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av minst 3 og maksimalt 7 medlemmer valgt av generalforsamlingen. Styret skal ha en styreleder og tre andre medlemmer med ett varamedlem. Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

Styret har ansvar for forvaltning av borettslaget, vedlikehold av eiendom, økonomiske disposisjoner og oppfølging av vedlikeholdsplaner.

Styret skal også føre tilsyn med at borettslagets interesser ivaretas.

Styret har fullmakt til å treffe beslutninger knyttet til daglig drift og vedlikehold, herunder:

- (1) Inngå avtaler med leverandører og tjenesteytere for nødvendig vedlikehold og reparasjoner.*
- (2) Fastsette og innkreve felleskostnader i henhold til budsjett og vedtak fra generalforsamlingen.*
- (3) Forvalte vedlikeholdsbudsjettet og prioritere nødvendige tiltak.*
- (4) Påse at borettslagets husordensregler overholdes og håndheve sanksjoner ved brudd.*
- (5) Behandle søknader om utleie og eventuelle bruksendringer i henhold til vedtektene.*
- (6) Revidere retningslinjer gjeldende for borettslaget.*
- (7) Behandle og eventuelt godkjenne søknader fra andelseiere om oppføring av boder, plattinger, eller andre endringer som påvirker fasaden eller fellesarealer, forutsatt at tiltakene er i tråd med borettslagets retningslinjer og estetiske utforming.*
- (8) Andelseier plikter selv å undersøke med kommunen om nødvendige tillatelser og reguleringsbestemmelser før tiltak iverksettes. Styrets godkjenning fritar ikke andelseier fra ansvar for å følge offentlig regelverk.*
- (9) Styret har ikke fullmakt til å vedta større økonomiske investeringer eller tiltak som forplikter borettslaget økonomisk utover rammen vedtatt av generalforsamlingen. Slike saker skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen.*

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

VEDTEKTER

for

Prestelv borettslag

org.nr. 948 428 792

Vedtatt på generalforsamling den 08.11.1985, med endring foretatt den 07.03.1991, 11.03.1996, 19.04.2004, 23.05.2007, 23.03.2010 og 31.03.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Prestelv borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Vadsø kommune og har forretningskontor i Vadsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel. Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(4) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuell fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, eller ved intern distribusjon.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseiere som i egen regi utfører arbeid utvendig skal selv sørge for vedlikeholdet av dette.

(9) Ny eier av boligen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om dette skulle vært utført av den forrige eieren, evt. etter pålegg fra styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidt andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidt andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren misligholder sine plikter jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak og oppgaver

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av minst 3 og maksimalt 7 medlemmer valgt av generalforsamlingen. Styret skal ha en styreleder og tre andre medlemmer med ett varamedlem. Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

Styret har ansvar for forvaltning av borettslaget, vedlikehold av eiendom, økonomiske disposisjoner og oppfølging av vedlikeholdsplaner.

Styret skal også føre tilsyn med at borettslagets interesser ivaretas.

Styret har fullmakt til å treffe beslutninger knyttet til daglig drift og vedlikehold, herunder:

- (1) Inngå avtaler med leverandører og tjenesteytere for nødvendig vedlikehold og reparasjoner.
- (2) Fastsette og innkreve felleskostnader i henhold til budsjett og vedtak fra generalforsamlingen.
- (3) Forvalte vedlikeholdsbudsjettet og prioritere nødvendige tiltak.
- (4) Påse at borettslagets husordensregler overholdes og håndheve sanksjoner ved brudd.
- (5) Behandle søknader om utleie og eventuelle bruksendringer i henhold til vedtektene.
- (6) Revidere retningslinjer gjeldende for borettslaget.
- (7) Behandle og eventuelt godkjenne søknader fra andelseiere om oppføring av boder, plattinger, eller andre endringer som påvirker fasaden eller fellesarealer, forutsatt at tiltakene er i tråd med borettslagets retningslinjer og estetiske utforming.
- (8) Andelseier plikter selv å undersøke med kommunen om nødvendige tillatelser og reguleringsbestemmelser før tiltak iverksettes. Styrets godkjenning fritar ikke andelseier fra ansvar for å følge offentlig regelverk.
- (9) Styret har ikke fullmakt til å vedta større økonomiske investeringer eller tiltak som forplikter borettslaget økonomisk utover rammen vedtatt av generalforsamlingen. Slike saker skal behandles og godkjennes av generalforsamlingen.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

- (3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(4) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

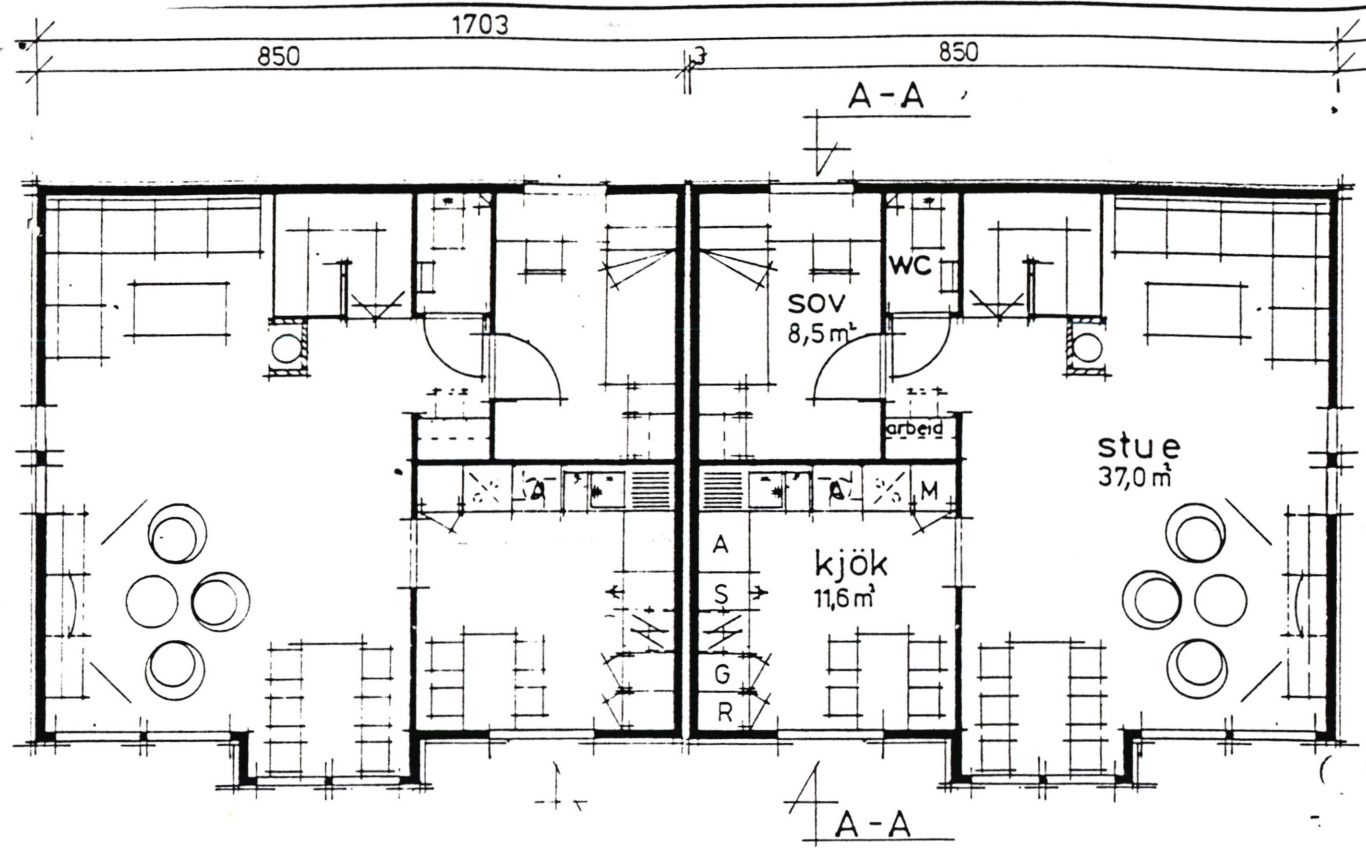
11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

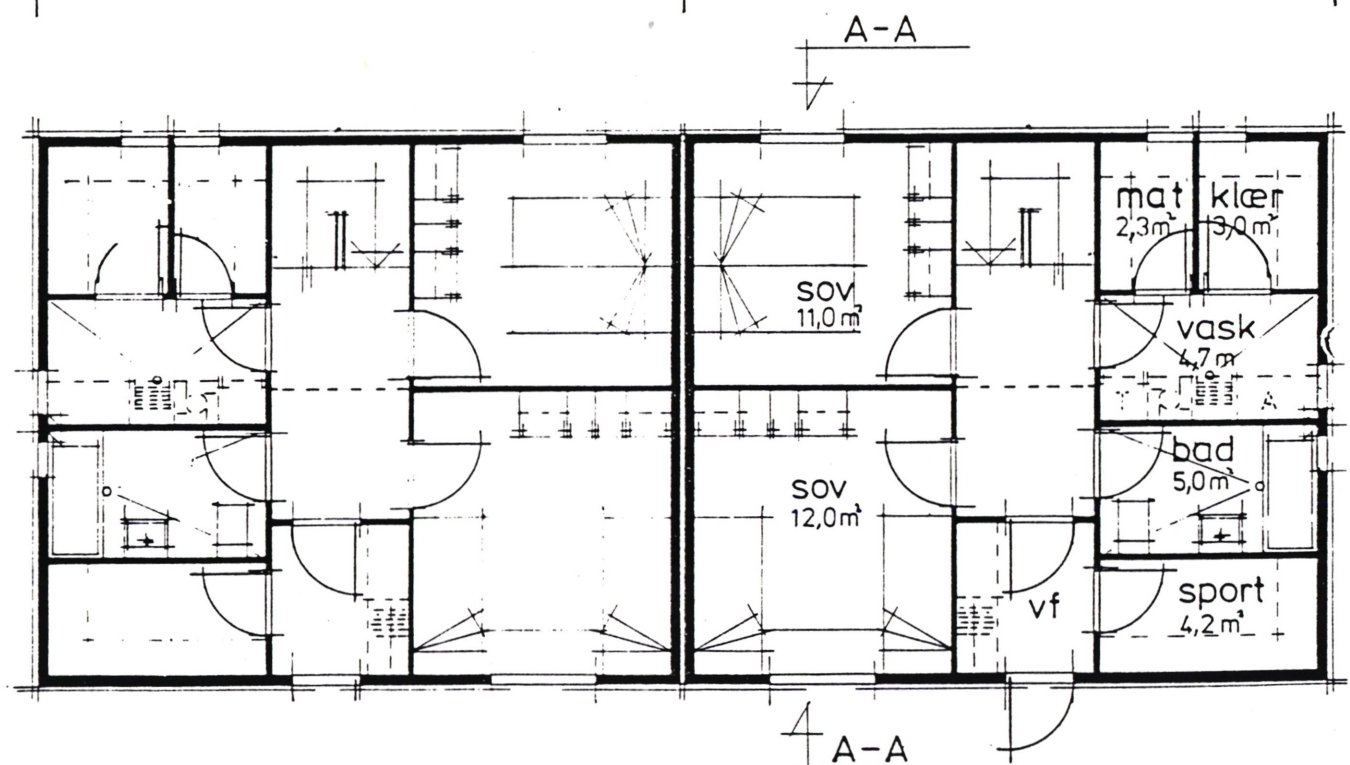
* * *



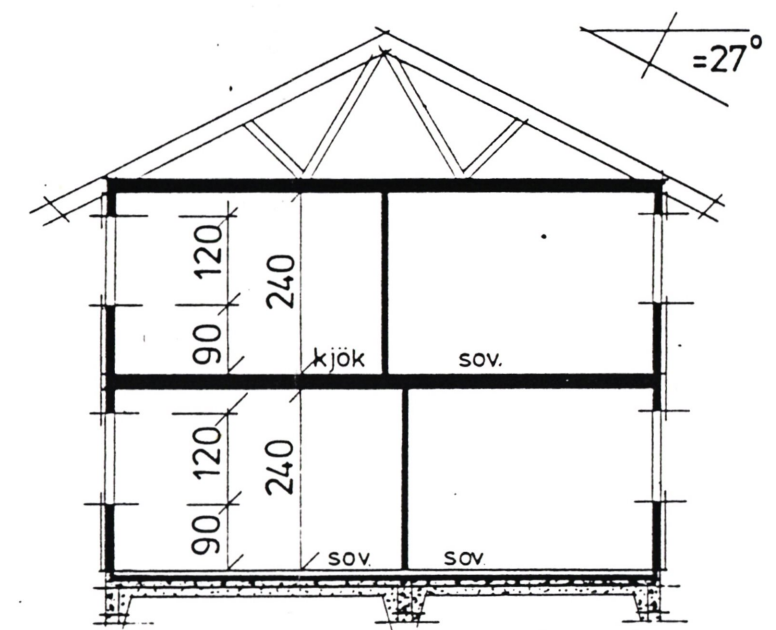
ETG PLAN

TYPE N.K.B. 4 B

TYPE: N.K.B. 4 B



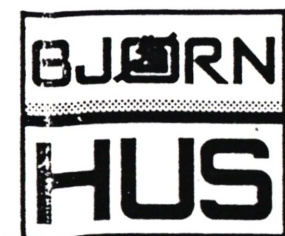
UNDER ETG. PLAN



SNITT A-A

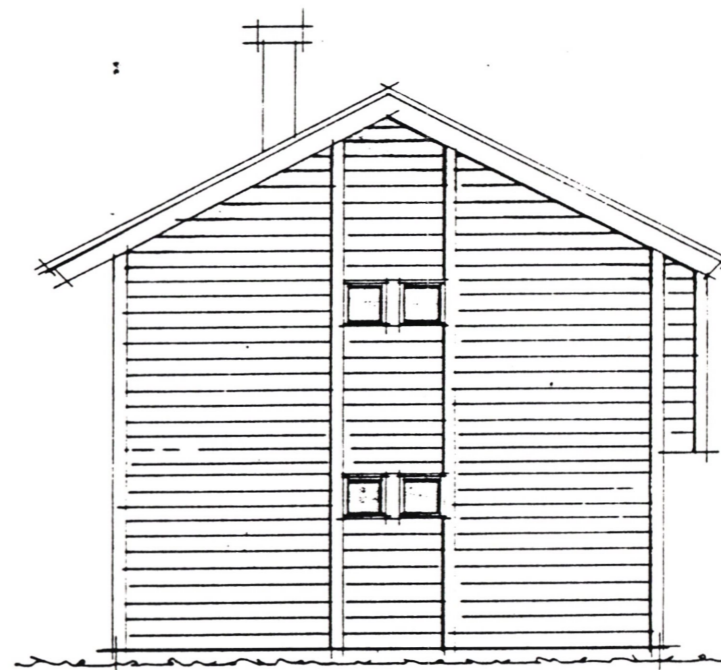
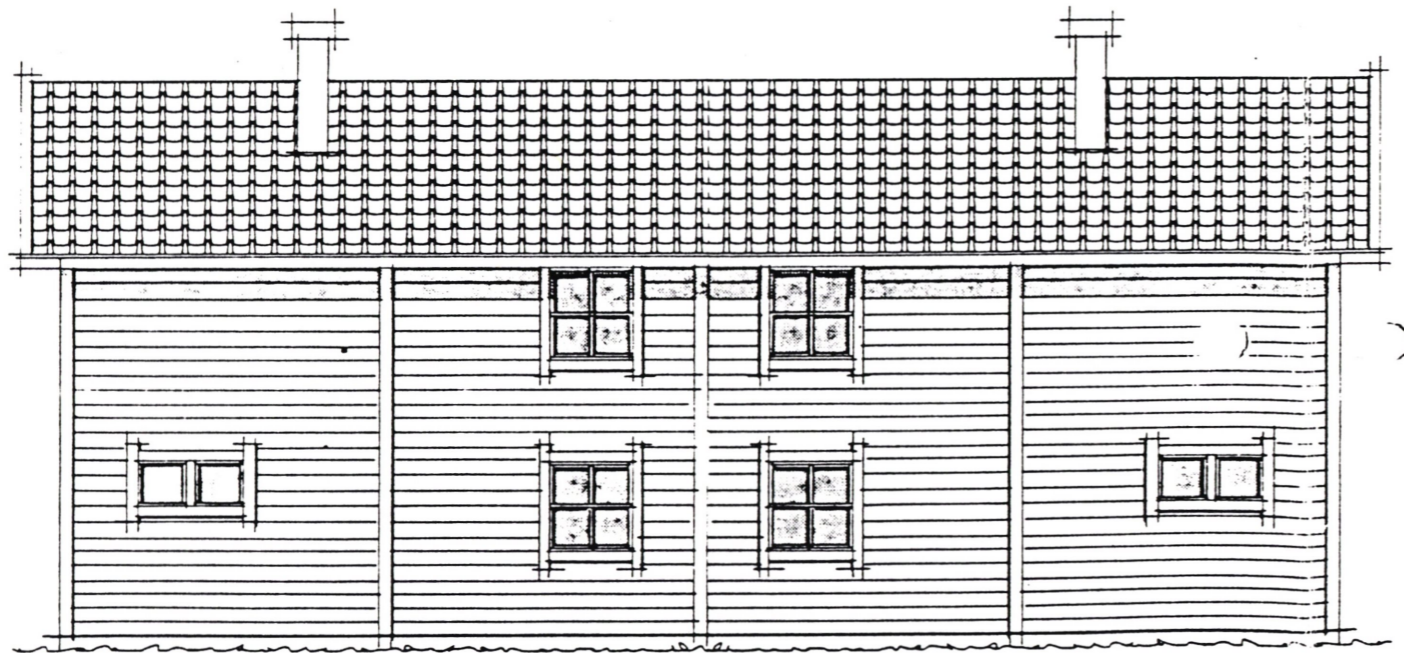
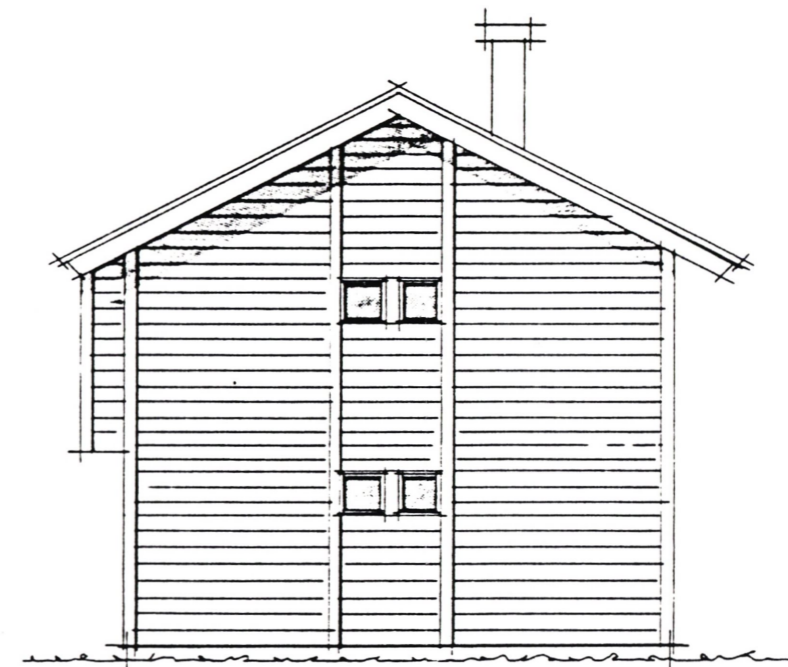
TYPE: N.K.B. - 4 B

ANTALL ROM: 4
 ANTALL SENGEPL. 5
 AREAL: BRA = 114 m², BA = 97 m²



VADSØ INDUSTRISELSKAP
 TYPE N.K.B. - 4 B
 PLANLÖSNING - SNITT

DATO: 9.4.85 TEGN: G.Ø. M = 1:100 KORR:



BJØRN HUS	VADSØ INDUSTRISELSKAP		
	TYPE N.K.B.-4B		
FASADER			
DATO: 9.4.85.	TEGN: G.Ø.	M=1:100	KORR:

		Ferdigattest			
		Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.			
		JpID: 24/20929			
Ansvarlig søker: Rekord Bygg AS Engstien 6 9800 VADSØ		Tiltakshaver: Prestelv Borettslag Postboks 301 9811 VADSØ			
FERDIGATTEST ER GITT FOR					
Adresse: Skiferveien 6 A og B		Gårdsnr. 8	Bruksnr. 1050	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Rehabilitering av pipe					
Vedtaksdato 28.10.2024	Saksnr 20/370				
Dato for søknad om ferdigattest:					
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).					
Merknader: 1. Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. 2. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.					
Sted Vadsø	Dato 28.10.2024	Underskrift Nils-Bjørnar Flatlandsmo <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>			

Gebyr

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
C.3.8.5 Oppføring, endring eller reparasjon av byggteknisk installasjon - Minstegebyr		2680	1	2680	Prestelv Borettslag

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Skiferveien 6. A-B.		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr G.nr.8. B.nr.1050.		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 17.02.87	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 17.03.87	Sak nr
Byggherre Prestelv Borettslag		Adresse Boks 301.9800 VADSØ		Tlf.
Anmelder Ric.Bjørn A/S		Adresse Boks 3070.Guleng,9000 TROMSØ		Tlf.
Ansvarshavende Kjell Åge Andreassen		Adresse Båtsfjordveien22.9800 VADSØ		Tlf.

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader: Stige,takstige mangler.J.fr.byggforskriftenes kap.49:333.

Utvendig planering må utføres.J.fr.byggforskriftenes kap.42:1.

Leilighet A.

Tetting rundt rørstuss vannlås i vaskerom.J.fr.byggforskriftenes kap.41:511.

Røykvarsler må monteres.J.fr.byggforskriftenes kap.31:4

Loftsluke tetter ikke,må justeres.

Leilighet B.

Tetting rundt vannlås i vaskerom.J.fr.byggforskriftenes kap.41:511.

Tetting rundt klosettstuss i 2.etg. -"-

Røykvarsler må monteres,J.fr.byggforskriftenes kap.31:4

Loftsluke tetter ikke,må justeres.

Eventuelle mangler ved senere befaring vil bli påpekt.

Sted og dato VADSØ	01.09.87	Stempel Bygningskontrolløren i Vadsø
		Underskrift <i>Kjell Åge Andreassen</i>

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknademyndighet Brannmester

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-
PLAN FOR OMRÅDET FJELLHEIM, VADSØ KOMMUNE**

2003

§ 1

1979 - 004

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelse og anlegg i hovedtrekk plasseres og utformes som vist på planen og i henhold til disse bestemmelser.

§ 2

Bygningsrådet kan tillate endringer når det gjelder bebyggelsens form og plassering hvor særlige grunner taler for det.

§ 3 Områder for småhusbebyggelse til boligformål

- 3.1** Området består av 81 frittliggende eneboliger som primært forutsettes oppført i 1 - en - etasje på tradisjonell måte.
10 boliger skal oppføres som konsentrert småhusbebyggelse og forutsettes planlagt under ett.
Området inneholder totalt 91 boliger.
- 3.2** Bygningene skal i alminnelighet oppføres uten underetasje for varig opphold. Der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan slik etasje tillates oppført. Det forutsettes da at hver enkelt byggherre forbereder sin sak med tegning av snitt gjennom tomt, hus og vei. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- 3.3** For hver enkelt leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje og plass for oppstilling av minst en bil. Garasjene skal bygges sammen med bolig- huset eller bygges frittliggende, hvis forhold som adkomst, levirkning, tomtens form o.l. taler for dette. I begge tilfeller skal garasjeplassering godkjennes av bygningsrådet, som skal påse at garasjebygget er tilpasset bolighuset i materi- aler, form og farge.
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene tillates oppført i nabo- grense.
- 3.4** Alle boligtomter skal ha avkjørsel til boligvei. Direkte avkjørsel til samlevei 1 skal ikke tillates, selv om tomten grenser til denne.
- 3.5** For området med konsentrert småhusbebyggelse er det ikke påkrevd med ekstra biloppstillingsplass på egen tomt utover garasjens.

- 8 av disse tomtene kan tillates kjøreadkomst over felles fotgjengerareal.
- 3.6** Med byggemelding skal følge situasjonsplan som viser plassering for bolighus, garasje og avkjørsel fra boligvei.

§ 4 Områder for offentlige bygninger

4.1 0-5, områder for barnehage e.l.

- 4.1.1** Bebyggelsen skal primært oppføres i 1 - en - etasje med sokkeletasje. Ved byggemelding skal det følge totalplan for hele tomte m.h.p. bygninger, gjerder, utearealenes bruk og terreng- og vegetasjonsmessig behandling.
- 4.1.2** Det må ordnes med nødvendig parkeringsareal for ansatte og besøkende innenfor egen tomt.

4.2 0-2, område for statlige formål

- 4.2.1** Gesims skal ikke ligge høyere enn kote +33.00.
Bygningsrådet kan tillate at deler av bebyggelsen overskrider denne kotehøyden dersom funksjonsmessige grunner taler for dette. Utformingen skal imidlertid ikke være til vesentlig sjenanse for bakenforliggende boligområder.
- 4.2.2** Byggherren(e) innenfor området må selv ordne med nødvendig kjøre- og parkeringsareal på egen tomt.

§ 5 Området for forretningsbebyggelse

- 5.1** Bebyggelse skal oppføres i 1 - en - etasje.
Bygningsrådet kan tillate at deler av bebyggelsen oppføres i 2 etasjer dersom funksjonsmessige grunner taler for dette. Utformingen skal imidlertid ikke være til vesentlig sjenanse for de bakenforliggende boligområder.
- 5.2** Bygningsrådet kan i tillegg til tradisjonell forretningsvirksomhet tillate annen servicevirksomhet innenfor området som ikke er til sjenanse for de omkringliggende boliger eller den offentlige ferdsel.

§ 6 Område for industribygg

- 6.1** Nord for Johan Grønighs gate kan industritomt fylles opp opptil kote 22,5.
Dog kan arealet mellom østre del av gate I og gate 12 planeres ut på kote 23,5.
- 6.2** Industribbyggelsen innenfor planområdet kan ikke oppføres høyere enn at ok.

gesims eller møne maksimum når opp til kote 29,5. Bygningsrådet kan i spesielle tilfeller dispensere fra denne bestemmelsen.

Tomtenes utnyttelsesgrad bestemmes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet.

- 6.3 Bygningsrådet kan tillate at det i forbindelse med industribebyggelse innredes leilighet som er nødvendig for virksomhetens drift. Frittliggende bolig tillates ikke oppført innenfor disse områdene.
- 6.4 Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for omgivelsene eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- 6.5 Hver bedrift skal på egen grunn eller på felles areal for flere eiendommer ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 7 Friområder

- 7.1 Bygningsrådet kan tillate bygning eller teknisk inngrep som etter rådets skjønn naturlig henger sammen med områdets bruk som friområde. F.eks. barnepark, garderobebygg, opparbeidet turveg, trimanlegg osv.

§ 8 Fellesbestemmelser

- 8.1 Ingen tomt skal bebygges før de tekniske anlegg i marka er ferdig.
- 8.2 Bygningsrådet skal ved behandling av de enkelte byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til volum, takvinkel og materiale.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- 8.3 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- 8.4 Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Bygningsrådet skal ved utgraving av tomter og ellers i byggeperioden påse at arbeidet utføres så skånsomt som mulig med hensyn til den eksisterende vegetasjon.
- 8.5 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn er sjenerende for den offentlige ferdsel.
- 8.6 Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- 8.7 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan - hvor særlige grunner taler

for det - gis av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Vadsø kommune.

J. Dahl
B. H. H. H.

FESTEKONTRAKT

BOKFØRT
87 2229
13.05.87 02229

§ 1.

SORENSKRIVEREN I
TANA OG VARANGER

Vadsø kommune (nedenfor kalt eieren) fester herved bort til

Prestelv Borettslag

f. (nedenfor kalt festeren en hustomt/sjøtomt)

gnr. 8 bnr. 1050 i Vadsø by, på reguleringsplanen betegnet Skiferveien 6

til oppføring av boligbygg

§ 2.

Tomtens størrelse er ifølge målebrev 897 kvm. utferdiget av

oppmålingsgjefen i Vadsø og datert 10. april 1987 897 kvm.

§ 3.

I festeavgift betaler festeren til eieren en sum stor kr 875,- pr. år. Avgiften betales i 2 terminer pr. år

..... første gang den 1. januar 1987

Ved forsinket erleggelse av festeavgiften kan eieren beregne en månedlig rente av 0,5 % regnet fra forfallsdag til betaling skjer.

Eieren forbeholder seg rett til å foreta justering av festeavgiften hvert 10. år.

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

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

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ 10.

13.02.87

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

§ 11.

29.04.87

Kontrakten trer i kraft

Første forfallsdag for festeavgift 1. januar 1987

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

Vadsø, den 29.04.87

VADSØ KOMMUNE
Ordføreren

(eier)











[Signature]
.....
(fester)

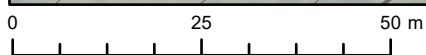
Herved bevitnes at grunneieren og festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at begge er over 20 år:

1.











2.

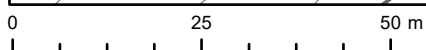
Eiendomsgrenser

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










Eiendomsgrenser





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









Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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



Vadsø kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 8/1050
Adresse: Skiferveien 6A
Utskriftsdato: 13.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-35




©Norkart 2026


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-Områder for særskilt bruk ei

 Ferdselsområde - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)

 Grense for restriksjonsområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Grense for arealformål

 Farled - eksisterende



Vadsø kommune

"På høyde med tiden"

**KOMMUNEPLAN 2012-2024
AREALDELEN**

BESTEMMELSER



21.05.2012

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Vadsø kommune er fastsatt med hjemmel i plan og bygningslovens §§11-9, 11-10 og 11-11.

1. Generelle bestemmelser (§11-9)

1.1 Plankrav

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr.1 kan tiltak etter § 20-1 a), b), d) e), g), k), l) og m) ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det er krav om områdereguleringsplan etter § 12-2 for:

- Områdene avsatt til boligbebyggelse Fossen øst

Hjemmel: § 11-9 nr.1

1.2 Unntak fra plankrav

Innenfor områder satt av til bebyggelse og anlegg og LNFR åpnet for spredt bolig- og hyttebebyggelse er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet med inntil 50 m² BYA, og frittliggende boder/garasjer inntil 50 m² BYA på bebygd eiendom tillatt uten reguleringsplan.

Masseuttak med arealbehov under 1 daa eller høyde mindre enn 1,5 meter og utvidelse av eksisterende tiltak slik at disse kriteriene ikke blir overskredet, er tillatt uten reguleringsplan.

Det kan tillates oppført inntil 4 boliger på bebygd boligeiendom uten ytterligere reguleringsplan der forholdene til adkomst, uteoppholdsareal, og øvrige deler av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel kan ivaretas.

Hjemmel: § 11-10 nr.1

1.3 Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner

Kommunedelplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (Kystsoneplanen for Vadsø, kommunedelplan for RV 98 Hp 08/09 Vestre Jakobselv/Skittenelv) skal fortsatt gjelde.

Hjemmel: § 11-6

1.4 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist på plankartet som egen hensynssone etter § 11-8 f).

Hjemmel: § 11-6

1.5 Utbyggingsavtale

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal arealplan. For reguleringsplan som omfatter utbygging av 5 eller flere boenheter eller utbygging av over 500 m² samlet bra vil utbyggingsavtale være en forutsetning for gjennomføring.

Hjemmel: § 11-9 nr. 2 og § 17-2



1.6 Rekkefølgekrav

Ved ny utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og avløpsanlegg, energiforsyning, veinett, herunder anlegg for gående og syklende, kollektivtransportanlegg, nødvendig skole- og barnehagetilbud, friområder og leikeplasser være etablert før det kan gis brukstillatelse.

Utbyggingsrekkefølge for boliger i Fossen øst:

- Felt 1 (gnr 10 bnr 211, 279, 292, 320 og 597)
- Felt 2 (gnr 10 bnr 264, 278, 285, 290, 293, 294, 297, 298, 366, 402, 666)
- Felt 3 (gnr 8 bnr 278, 947, 1298 og del av gnr 10 bnr 571)
- Felt 4 (gnr 10 bnr 348, 351, 352, del av gnr 10 bnr 571 og del av gnr 10 bnr 1/19)

Hjemmel: § 11-9 nr. 4

1.7 Behandling av overvann

Ny utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det er flomproblemer.

Hjemmel: § 11-9 nr. 3

1.8 Krav til parkering

Der ikke annet framgår i reguleringsplan, samt for arealer som skal reguleres gjelder følgende krav til parkering:

- Boenheter med bruksareal under 50 m², en parkeringsplass pr boenhet.
- Boenheter med bruksareal mellom 50 m² og 80 m², 1,5 parkeringsplasser pr boenhet.
- Boenheter med bruksareal over 80 m², 2 parkeringsplasser pr boenhet.

Det skal det avsettes plass til 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet til felles gjesteparkering.

I byens sentrum skal det legges til rette for minimum en parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg. I de øvrige nærings- og forretningsområdene skal det legges til rette for minimum en parkeringsplass pr 100 m² bruksareal.

Der ikke annet framgår i reguleringsplan skal det legges til rette for minimum 1,5 parkeringsplass pr hytteenhet.

Parkeringsplass i garasje/carport medregnes i parkeringskravet.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

1.9 Fritids- og turistformål

Det vil ikke være tillatt med oppføring av midlertidig utleiehytter eller oppstilling av campingvogner i området avsatt til fritids- og turistformål.

Dyrkbar jord utenfor vist byggegrense må ikke disponeres slik at den ikke vil være egnet til jordbruksproduksjon i framtida. Ved regulering skal det gjøres vedtak om at jordlovens § 12 (deling av landbrukseiendom) fortsatt skal gjelde.

Det kan legges til rette for ulike aktiviteter tilknyttet formålet herunder midlertidige konstruksjoner som lavvo, gapahuk, mv på areal utenfor vist byggegrense.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5



1.10 Grønnstruktur og lekeplasser

Nye boligområder skal planlegges med sammenhengende grønnstruktur. Grønnstrukturen skal reguleres som offentlig formål (bestemmelse).

I områder for boliger skal det settes av egnede uteareal til lek og opphold for barn og voksne. Områdene skal så langt som mulig være universelt utformet.

Hjemmel: § 11-9 nr. 6

1.11 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg inkludert adkomst og uteområder. Hovedgangforbindelser i boligområder og andre gangforbindelser med offentlig funksjon skal være trinnfrie og i utgangspunktet ha maksimal stigning 1:12. Gangvegnettet kan suppleres med brattere snarveger, trapper mv.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

1.12 Kulturminner

Ved tiltak som ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Finnmark fylkeskommune og Sametinget) før tiltaket kan settes i verk jf. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Masseuttak (bygdeuttak) som ikke krever reguleringsplan jf. pkt. 1.2 skal avklares i forhold til kulturminner før de tas i bruk eller utvides.

For Makkenes, Skallelv og Vestre Jakobselv skal retningslinjer til hensynssone for verneverdig bebyggelse og bygningsmiljø legges til grunn for behandling av tiltak jf. pkt. 4.2.

Hjemmel: § 11-9 nr. 7 og 8

1.13 Samiske interesser

Hensynet til lokal, samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal utredes og sikres ved planlegging av nye utbyggingstiltak.

Hjemmel: § 11-9 nr. 7 og 8

1.14 Hensyn til estetikk og eksisterende bygningsmiljø

All ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming. I områder med tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, samt tilpasses landskapet den inngår i.

Hjemmel: § 11-9 nr. 7 og 8

1.15 Flom, ras

For nye byggeområder langs vassdrag må sikkerhet mot flom dokumenteres. Det tillates ikke bygging av boliger, større offentlige bygg og viktig infrastruktur lavere enn høyden for en forventet 200-årsflom, med sikkerhetssone på 0,4 m.

I tilknytning til reguleringsplaner eller søknad om byggetiltak i områder registrert som faresone for skred / ras må, det utarbeides detaljerte faresonekart for å avklare farenivået.

Hjemmel: § 11-9 nr. 8



Bestemmelser til landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§11-11)

I områder satt av til landbruks, natur- og friluftsområder det tillatt å oppføre bygninger eller tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

1.16 Landbrukstiltak i 100-metersbeltet mot sjø

Innenfor 100-metersbeltet fra sjø er det tillatt med nødvendige bygninger, landbruksgjerde, leskur eller andre tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift, fiske, fangst og akvakultur.

Hjemmel: § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8.

1.17 Spredt bolig og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til nye områder for spredt bolig-, erverv og fritidsbebyggelse kan det oppføres nye boliger og hytter når dette er i samsvar med omfang og lokaliseringskriteriene i denne bestemmelsen. Utbygging av bolig og fritidsbebyggelse kan bare tillates dersom den ikke kommer i konflikt med viktige hensyn knyttet til landbruk, natur- og kulturmiljø og friluftssinteresser og har tilfredsstillende adkomstforhold.

I reguleringsplan for ny fritidsbebyggelse skal del vises adkomst for bil til den enkelte hytte. I uregulerte områder skal biladkomst til hytte avklares gjennom søknad.

Lokaliseringskriterier

For spredt bolig og hyttebygging i områder satt av til dette formålet gjelder følgende lokaliseringskriterier:

- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR-5 kart.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B slik disse framkommer i naturbase på søknadstidspunktet.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor nasjonalt viktige naturlandskap.
- Bebyggelse skal ikke oppføres nærmere enn 100 meter til Vestre Jakobselv som er et varig verna vassdrag.

Tomt til spredt bolig og fritidsbebyggelse skal ikke fradeles i et belte på 50 meter fra strandlinjen til vann, åpne bekker og tjern. Bebyggelse på allerede fradelt eiendom skal uansett ikke oppføres i et belte på 50 meter fra strandlinjen til større bekker med vannføring hele året, elver og vann.

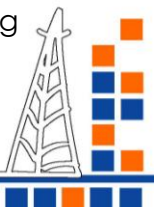
Spredt bolig og fritidsbebyggelse i område Tomaselv-Paddeby (B1)

Det kan oppføres spredt bolig- og fritidsbebyggelse i område B1 Tomaselv-Paddeby med inntil 34 nye boliger/hytter. Eiendommer som kan bebygges er vist i tabell på side 5.



Eiendom	Min. avstand til sjø, jfr. plb § 11-9	Ant.
Tomaselv- Bergelva		
7/65	30 m	1
7/55	30 m	1
7/105	30 m	1
7/1 Laksebybukt	30 m	1
7/104	30m	1
7/71	30 m	1
7/51	30m	1
7/62	30 m	1
7/67	30 m	1
Andersbyneset- Paddebybukta		
7/19	30m	1
7/28	30m	1
7/34	30 m	1
7/52	30 m	1
7/89	30 m	1
Vest for 7/1 F30	30 m	1
Mellom 7/1 F44 og 7/1 F48	30 m	1
Øst for 7/127	30 m	1
7/86	30 m	1
7/18	30 m	1
7/3	30 m	1
7/33	30 m	1
7/83	30m	1
7/85	30 m	1
7/1 vest for Lomakaneset	30 m	1
7/82	30 m	1
7/26	30 m	1
7/1 F35	30 m	1
7/56	30 m	1
7/145	30 m	1
7/1 Fugleberg	30 m	1
7/50	30 m	1
7/41	30 m	1
7/57	30 m	1
7/2	30m	1

Bebyggelsen skal ha en form, struktur, størrelse og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på stedet, og den tradisjonelle bebyggelsen og dens plassering i området der den skal oppføres.



For utbygging som innebærer at det oppstår gruppebebyggelse med flere enn 7 enheter hvor innbyrdes avstand ikke overstiger 100 meter, kan utbygging ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det skal etableres trafiksikre avkjørsler. All parkering skal legges i god avstand fra vei.

Spredt fritidsbebyggelse i øvrige områder (H1, H7, H8)

Det kan oppføres spredt fritidsbebyggelse i følgende områder:

Område	Maksimalt antall nye hytter
H1 Jakobselv dalen, vest utvidelse	40
H7 Jakobselv dalen, vest	5
H8 Jakobselv dalen, øst	5

Før det tillates utbygging av hytter i område H1, H7 og H8 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan.

Bygninger skal lokaliseres slik at de følger landskapets form og topografi og utformes slik at karakterdannende terrengformer og vegetasjon bevares. Landskapselementer som bekker, kantvegetasjon og viktige landskapsformer skal søkes bevart. Utearealene tillates ikke inngjerdet.

På hver tomt tillates det oppført en fritidsbolig på totalt 100 m² BYA. Maksimal gesimshøyde settes til 3,3 m. maksimal mønehøyde 5,5 meter, begge målt fra topp grunnmur/pilar. Sokkelhøyde skal normalt ikke overskride 0,5 m over terreng for hytte og 0,3 m for uthus. Terrasser skal ikke ha større bebygd areal enn 50 m² og de skal avtrappes i forhold til eksisterende terreng. Synlige pilarer skal ikke overstige 1,5 m.

I tillegg tillates det oppført inntil 2 uisolerte uthus på til sammen 20 m² BYA. Uthusene skal plasseres slik at de danner et uterom og plasseres innenfor en avstand på 30 m. Maksimal gesimshøyde for uthus er 2,3 m.

Terrenginngrep som utgraving eller oppfylling tillates kun dersom spesielle forhold tilsier det. Tak skal utføres som saltak med helling mellom 18° og 30° og skal primært tekkes med papp, skifer, torv eller tre. Det tillates ikke benyttet tak av metallplater eller glasert takstein, med unntak for matte plater med belegg av knust stein. Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hovedbygning. Fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Dersom utvendig treverk skal behandles skal det benyttes tjære eller beis/maling av jordfarger i mørke nyanser.

Eksisterende bygningskropper kan fornyes innenfor reglene for ny bebyggelse. De skal gis en ren form, dimensjon, detaljering og materialbruk som gir et estetisk godt samspill med eksisterende bygg og tilgrenset bebyggelse.

Snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høyde overbakken, skal følge byggesøknaden.

Økt sanitærteknisk standard med innlegg av vann vil kreve godkjent utslippssøknad etter gjeldende regelverk.

Hjemmel: § 11-11 nr. 2



2. Byggegrenser langs sjø (§1-8 og § 11-9)

Tiltak etter § 1-6 1. ledd bortsett fra fasadeendringer kan, dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan, ikke settes i verk nærmere sjøen enn følgende avstander fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann:

- Område for bebyggelse og anlegg 3 meter.
- Spredt hytte- og boligbebyggelse i LNFR-områder:
 - Krampenes 50 meter
 - Golnes 25 meter
 - Salttjern 25 meter
 - Høvikbukta 25 meter
 - Laksebybukta 30 meter
 - Andersbybukta 50 meter
 - Andersbyneset-Makkaleira-Lomkaneset-Paddebybukta 30 meter
 - Torvhaugen 25 meter

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

3. Hensynssoner (§11-8)

3.1 Sikrings-, støy og faresoner (§11-8 a)

Gul støysone rundt Vadsø lufthavn (H220)

Innenfor gul støysone, hensynssone H220, kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Ved søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 for tiltak på bolig innenfor hensynssone H220, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyavskjerming i henhold til teknisk forskrift. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

Andre sikringssoner, høyderestriksjon omkring Vadsø lufthavn (H190)

Innenfor hensynssone H190 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter på restriksjonsplanen, Avinors tegning ENVD-P-08 datert 2012.2011. For områder mellom de viste kotene skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.

Vadsø by er belagt med høyderestriksjoner med hjemmel i kap. 10 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2, datert 06.07.2006. Forskriften er hjemlet i Luftfartsloven § 7-1.

Den østlige delen av byen frem til Statens Hus er belagt med en horisontalflate som ligger 45 meter over rullebanen, dvs. 84 meter over havet.

Fra Statens Hus og vestover til krysset mellom E75 og 326-Finnmarksveien ligger det en konisk flate stigende jevnt fra 84 meter over havet ved Statens Hus til 144 meter over havet ved nevnte vegkryss.



Mesteparten av Vadsøya ligger under innflygingsflaten til Vadsø lufthavn fra vest, til bane 08. Innflygingsflaten øst på Vadsøya ved Kokkeneset ligger på 97 meter over havet, og stiger vestover til Hysebukta, der den ligger på 145 meter over havet.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynsone H190 i medhold av restriksjonsplanen, skal innarbeide høyderestriksjonene på reguleringsplanene som bestemmelse eller hensynssone. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis maksimalt tillatt gesimshøyde på bygninger og anlegg som ikke skal overstige høyderestriksjonene i restriksjonsplanen.

Byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter og villedende belysning ved Vadsø lufthavn

Alle nye bygninger og anlegg innenfor områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter ved Vadsø lufthavn vist på Avinors tegning ENVD-P-09 datert 2012.2011, skal håndteres etter egen vedlagt saksbehandlingsrutine.

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Sikringszone drikkevann (H110)

Byvannet, Sudivannet og Svanevannet

All ferdsel som ikke er nødvendig for driften av vannverket er forbudt på vannet eller isen. Fisking og bading er ikke tillatt. Motorisert ferdsel på vannet eller isen er ikke tillatt. Organiserte stevner ved vannet er ikke tillatt. Gjødsling av vannet som kulturtiltak for å bedre fiskeforekomster er ikke tillatt. Camping/ teltslagning er ikke tillatt.

Storelva, Skallelv og Skjåbuselva

Ny bebyggelse tillates ikke. Deponering av avfall (søppel, slam, bark med mer) er ikke tillatt. Alle former for jordbruk (nydyrking, husdyrhold) er ikke tillatt. Organisert beiting tillates ikke. Bruk av plantevernmidler tillates ikke. Organisert leirslagning er ikke tillatt. Avholdelse av store militære øvelser er ikke tillatt. De begrensinger som gjelder for sivil aktivitet gjelder også for militære alternativer. Anleggelse av slakte/kalvingsplasser for rein er ikke tillatt.

Faresone skred- og rasfare (H310)

I områder som omfattes av faresone skred og rasfare skal det ved regulering eller ved søknad om byggetillatelse gjøres nødvendige undersøkelser for sikring mot rasfare.



3.2 Sone med særlige hensyn (§11-8 c)

Hensyn reindrift (H520)

- *Krampenes*

Innenfor sonen skal aktiviteter og tiltak ta hensyn til reindriften bruk av samlegjerder.

Hensyn naturmiljø (H560)

- *Jakobselva*

Det kan oppføres enkle bygg eller anlegg for allment friluftsliv i sonen ovenfor laksekulpen. Flatehogst av skog innenfor sonen er i henhold til Vannressursloven ikke tillatt.

Hensyn kulturmiljø (H570)

- *Makkenes, Skallelv og Jakobselv*

Innenfor hensynssone kulturmiljø for Makkenes, Skallelv og Jakobselv forutsettes at områdene reguleres, eller at tiltak jf. § 1-6 i plan- og bygningsloven forelegges Finnmark fylkeskommune ved areal og kulturvern avdelingen for uttalelse.

Uttalelse er ikke nødvendig for mindre tiltak på bebygd eiendom (jf. § 20-2), fasadeendring og bruksendring som ikke endrer bygningens karakter, mindre frittliggende bygning og øvrige tiltak etter byggesaksforskriftens § 4-1 a), mindre vesentlig endring eller reparasjon av tilbygg eller påbygg som ikke har vært en del av det opprinnelige bygget, veranda eller levegg som ikke skjemmer byggets kvalitet, eller tiltak etter § 20-1 f, h-m, § 20-2 og 20-3 b, c, d og f.

3.3 Båndleggingssoner (§11-8 d)

Båndlegging for regulering (H710)

- Golfbane vestre Jakobselv.

Ved regulering skal det gjøres vedtak om at jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt skal gjelde (områdene skal kunne tilbakeføres til landbruk og eventuelle fradeling skal godkjennes av landbruksmyndighetene).

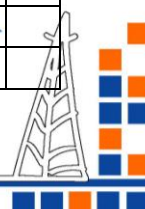
Båndlegging etter Naturmangfoldloven (H720)

- Varangerhalvøya nasjonalpark, Ekkerøy, og Storelva er verneområder båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold. Kibymyra vurderes vernet etter Naturmangfoldloven.

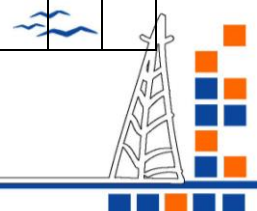


Vedlegg 1 Oversikt vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplaner

Tegn. Nr.	Plan id	Plantype	Planens navn	Stadfestet		Endring av tegn.nr	Erstattet av	Utgåtte planer	Bør utgå
1		Byplan	Vadsø byplan	30.12.1946	Ny				
2		Byplan	Østre del av Oscarsgate og Waraveien	11.08.1949	Ny				
3		Byplan	Prestelvområdet	07.07.1965	Ny				
4		Byplan	A. Seppelæsgate m/ del av Tanaveien		Ny				
5		Regplan	Omregulering av A.G. Norvis gate	22.04.1969	Endring	3			
6		Reg.plan	Vadsø sentralidrettsanlegg	04.09.1971	Endring	1			
7		Reg.plan	Landhuselva- Fjellveien nord m/ reg. endring	22.02.1973	Ny				
8		Reg.plan	Vestre Jakobselv- Vest for barnehjemmet	27.02.1973	Ny				
9		Reg.plan	Øst for Fjellveien, nord for Waraveien	31.10.1973	Ny				
10		Reg. plan	Prestev nord	12.10.1973	Ny				
11		Reg.plan	Kiby	27.05.1975	Ny				11
12		Reg.plan	Kong Haakons gate_ idrettsveien Omreg.	30.01.1976	Endring	10			
13		Reg.plan	Prestelv vest I	13.05.1976	Ny				
14		Reg.plan	Prestelv vest I (del av Fjellheim)	13.05.1976	Ny				
15		Reg.plan	Prestelv vest II	13.05.1976	Ny				
16		Reg. plan	Kirkegårdsbakken/ Lilledalsveien, Vestre Jakobselv	11.08.1976	Ny				
17		Reg.plan	Vestre Jakobselv sentrum	17.02.1978	Ny				17
18		Reg.plan	Vadsø sentrum nord	17.02.1978	Endring	1			
19		Reg.plan	Reguleringsendring i Engstien	21.06.1978	Endring	1			
20		Disp.plan	Hytteområde E- Aksla	29.11.1978	Ny				
21		Disp.plan	HytteområdeF- Reingårdshamran	29.11.1978	Ny				
22		Disp.plan	Hytteområde A- Jakobselvdalen vest- felt1	10.05.1979	Ny				
23		Reg.plan	Vadsøya industriområde	14.05.1979	Ny				
24		Reg.plan	Golnes	06.07.1979	Ny				
25		Reg.plan	Fjellheim, Del av Prestelv	12.12.1979	Ny				



26	Reg.plan	Vadsø sentrum syd	12.08.1980	Endring	1	50	26	
27	Reg.plan	Jakobselvdalen- Nedre Flintelv hytteområde	06.10.1980	Ny				
28	Reg.plan	Jakobselvdalen- Østervann	06.10.1980	Ny				
29	Reg.plan	Indre Krampenes	31.08.1983	Ny				
30	Reg.plan	Område for ny Idrettshall	05.07.1984	Endring	1			
31	Reg.plan	Vadsø sentrum- Gang og sykkelvei	26.06.1986	Endring	1			
32	Reg.plan	Melkevarden/ Høvedsbakken	26.06.1986	Endring/ny	2			
33	Reg.plan	Område B6	15.10.1987	Ny				
34	Reg.plan	Fjellheim- Endring Hermann Dahls gate- Skiferveien	12.11.1987	Endring	25			
35	Reg.plan	Kirkegårdsveien øst	03.03.1988	Endring	16			
36	Reg.plan	Prestelv vest I- tomt for menighetshus	02.06.1988	Endring	13			
37	Reg.plan	Industriområde I1		Ny				37
38	Reg.plan	Stubben	08.12.1988	Endring	13			
39	Reg.plan	Vadsø sentrum nord- Endring Oscarsgate/ Hvistendahlgate	06.04.1989 Endret 19.02.1990	Endring		50	39	
40	Reg.plan	Store Andersbyvann	27.06.1989	Ny				
41	Reg.plan	Område B6- Tomt for barnehage	20.02.1990	Endring	33			
42	Reg.plan	Reguleringsplan for fortau langs Rv. 98- ytrebyen		Endring	1			
43	Reg.plan	Fosseveien vest	11.10.1991	Ny				
44	Reg.plan	Endring av reg.plan Prestelv nord- Bjørkeveien	19.03.1992	Endring	3			
46	Reg.plan	Komagghalsen Avfallsplass	08.10.1993	Ny				46
47	Reg.plan	Vadsø sentrum- gang- og sykkelvei- Havnegata 67	28.04.1994	Endring	1			
48	Reg.plan	Reguleringsendring for området Tueveien/ Myrullveien	30.06.1994	Endring	13			
49	Reg.plan	Fossen skole	16.06.1996	Endring	33			
50	Reg.plan	Midtbyen sør- Ørtangen	28.11.1996	Endring	26			
51	Kom.delplan	RV 98 Hp 08/09 Vestre Jakobselv- Skittenelev	18.06.1905	Ny				
52	Reg.plan	Andreasbakken, Vestre Jakobselv	30.03.2000	Endring	16			
53	Kom.delplan	Kystsoneplan	19.06.2002	Ny				
54	Reg.plan	Endring av reg.planen for Midtbyen sør- Ørtangen Kvartal F22/F26	16.12.2004	Endring	50			
55	Reg.plan	Skallhalsen vindpark	12.05.2005	Ny				
56	Reg.plan	Turistanlegg Varanger panorama	16.06.2005	Ny				



57		Reg.plan	Vadsø barne- og ungdomssenter	19.10.2006	Endring	1			
58		Reg.plan	Vadsø lufthavn	08.02.2007	Endring	11			
59		Reg.plan	Reguleringsplan for et område i Sanddalen	11.06.2009	Ny				
60		Reg.plan	Reguleringsendring- Utvidelse Vadsø kirkegård	11.11.2010	Endring	18			





Vadsø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/1050
Adresse: Skiferveien 6A
Utskriftsdato: 13.01.2026
Målestokk: 1:2000

N



UTM-35




©Norkart 2026


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-i

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL


 Faresone grense

 Sikringsonegrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - eksisterende

Plan, miljø og kommunaltekniske saker

Prestelv Borettslag
Postboks 301

9811 Vadsø

Deres ref.	Vår ref.	Arkivkode	Dato
	16/761-6	GNR 8-1050-GNR	29.06.2016

MELDING OM VEDTAK EIENDOMSSKATT - EIENDOM GNR 8 BNR 1050 SKIFERVEIEN 6 - PRESTELV BORETTSLAG

Sakkyndig nemnd - eiendomsskatt har i møte 30.05.2016, sak 148/16, vedtatt følgende:

Ingen endring i vedtatt eiendomsskatt.

Bilder tatt av besiktiger viser at en normal standard 0,8 er korrekt vurdert.

Vadsø kommune ber om at utsendt faktura for eiendomsskatt 2016, termin 1 betales innen forfallsdato 20.06.16. Dersom det er vedtatt endringer i beregnet eiendomsskatt vil dette bli korrigert og oppgjort ved utskrivelse av faktura for termin 2.

Termin 2 vil bli fakturert sammen med feiegebyr, renovasjon o.l. som vanlig, med forfall 20.11.16.

Henviser til [Lov om eiendomsskatt til kommunene §25](#):

*§ 25. Eieendomsskatten skal ytast i terminar så som kommunestyret fastset.
Skatteinnkrevjaren kan i særlege høve gjeva utsetjing.*

Eieendomsskatten skal ytast til fastsett tid og med dei summane som først er fastsette, endå om det er sendt inn klage over utskrivninga eller utskrivingsgrunnlaget, eller dei står under prøving for ein klageinstans eller domstolane.

Vedtaket kan påklages til felles klagenemnd for Vadsø kommune. Klagefristen er 6 uker fra brevets dato.

Postadresse
Vadsø kommune
Postboks 614
9811 Vadsø

Kontoradresse
Vadsø kommune
Rådhusgata 5
9800 Vadsø

Telefon
78 94 23 00
Telefaks

Foretaksnr
964 993 602
Bankgiro
6476 05 12026

Saksbehandler
Christian A. Larsen
Dir.tlf
postmottak@vadsø.kommune.no

E-post: eskatt@vadso.kommune.no

Post: Vadsø kommune

Eiendomsskatt

Postboks 614

9811 Vadsø

Vi beklager den lange behandlingstiden.

Med hilsen

Christian Azar Larsen

Saksbehandler

Eiendom	5607 8/1050		
Utskriftsdato	13.01.2026	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.

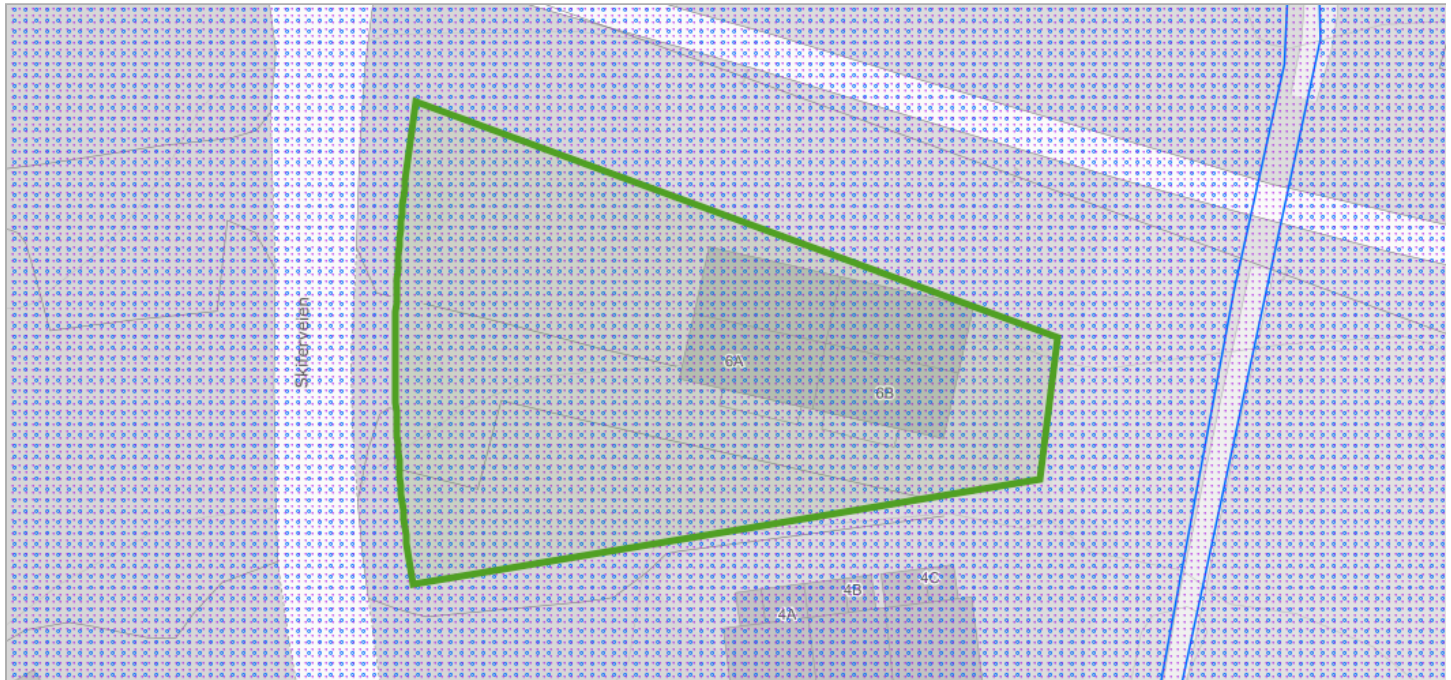
10 Berørte datasett

- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Marin grense
- ❗ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❗ Tettsteder
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Reindrift reinbeiteområde
- ❗ Vernskog

89 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepssvone naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Mulighet for marin leire
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Radon
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ 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 jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde data
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ 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

Kilde	NVE	Versjon	12.01.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

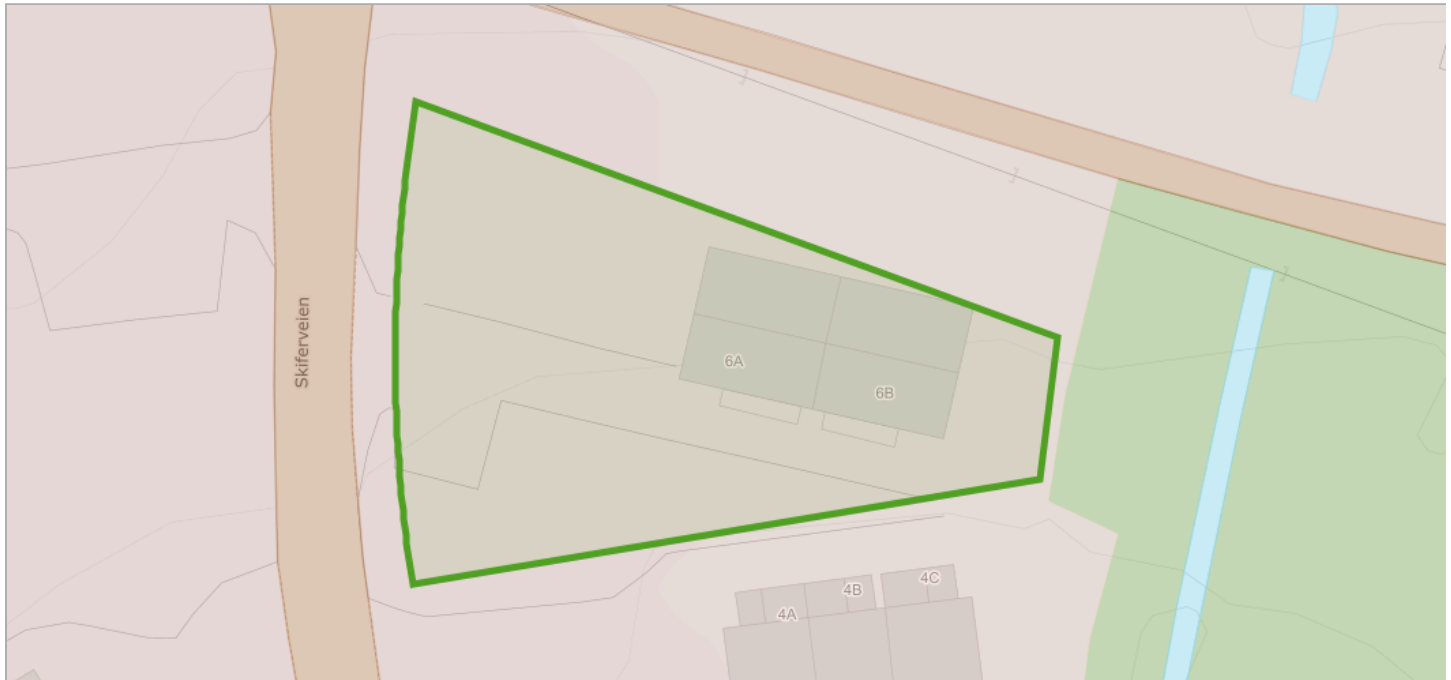
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det 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

	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Kvikkleire aktsomhet dekning
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

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

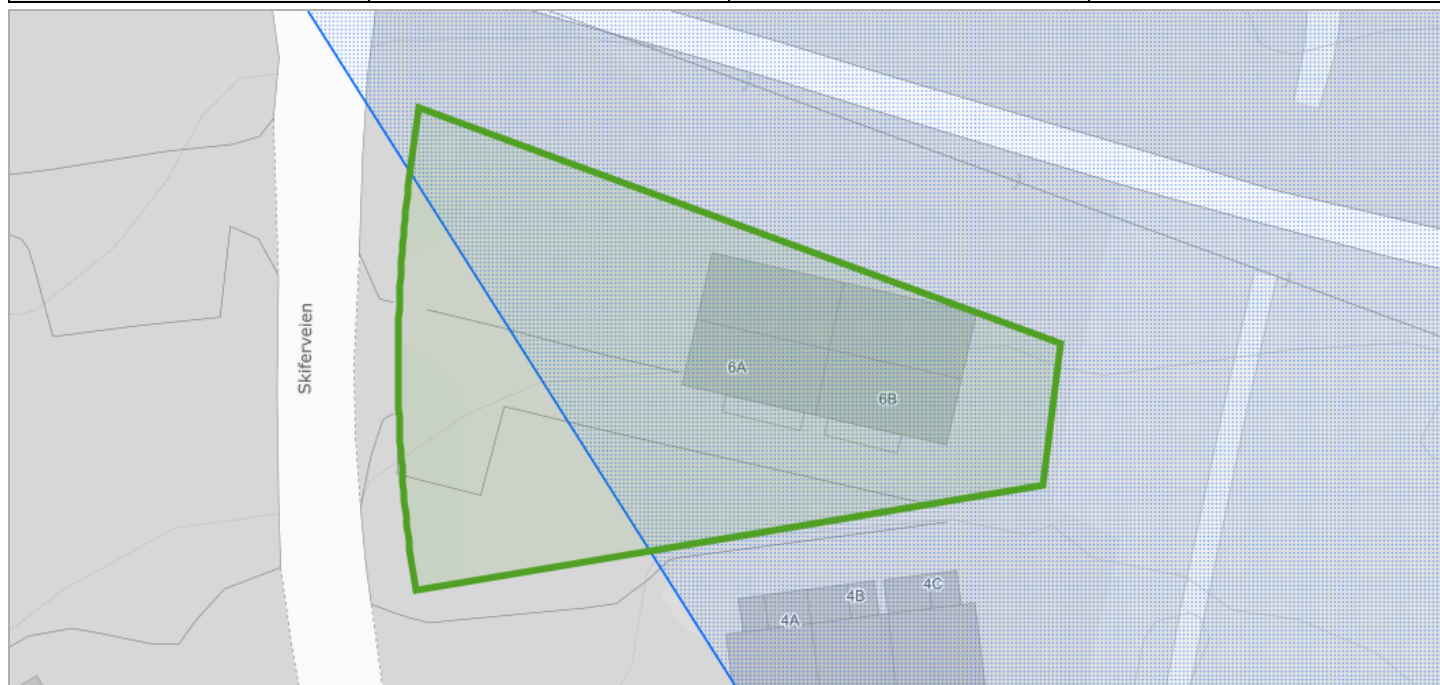
 Bebyggelse
 Skog
 Ferskvann
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder


Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.01.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



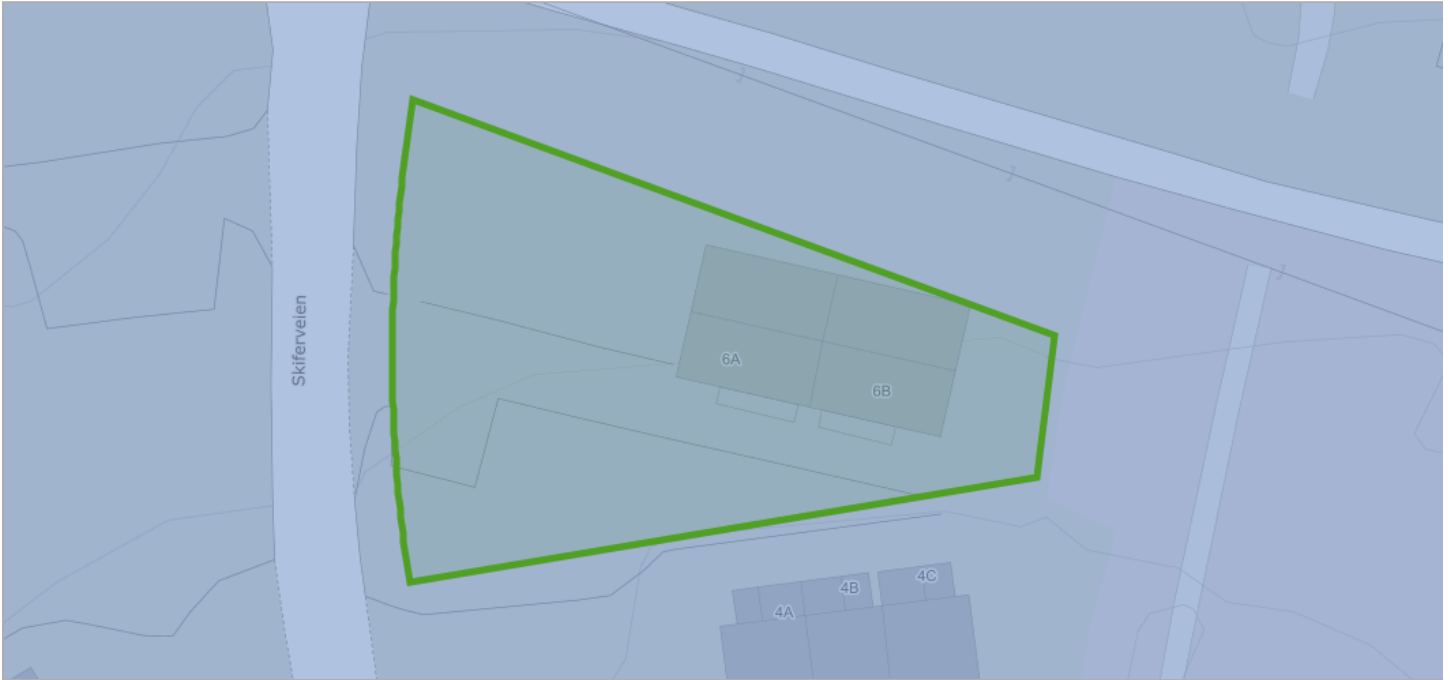
Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

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 formler (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, 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 infiltrasjonsegenskaper 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

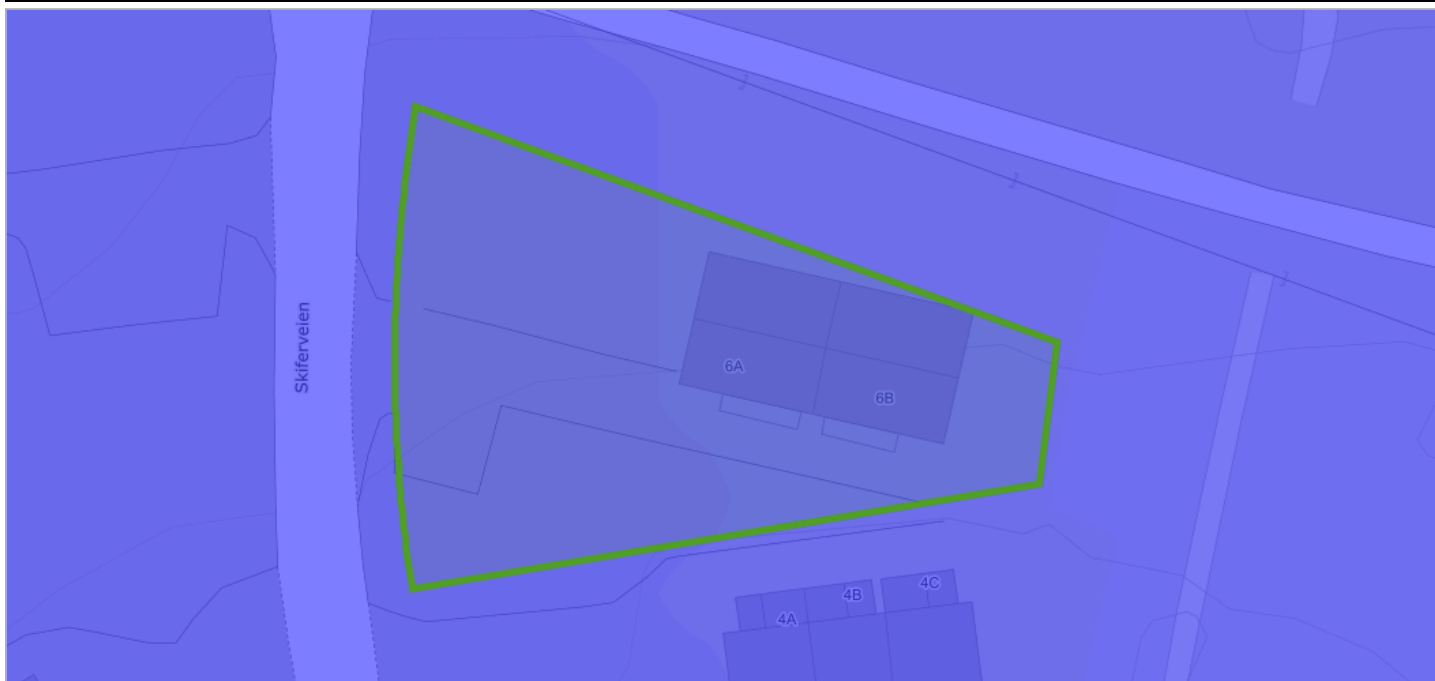
Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning

Objekter

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

Marin grense


Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.01.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



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

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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 avgrensning 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.

Tegnforklaring

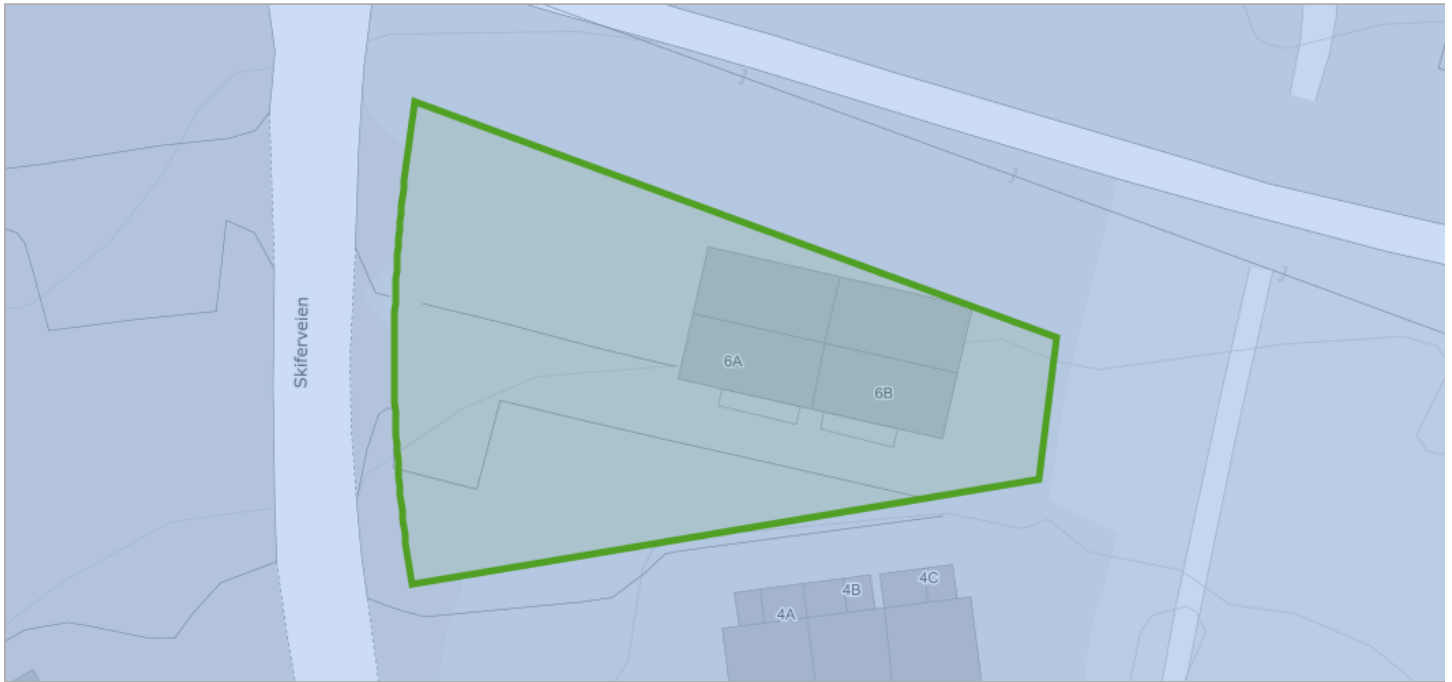
Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

Objekter


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

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	12.01.2026
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
 Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktkode
ZD

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	12.01.2026
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

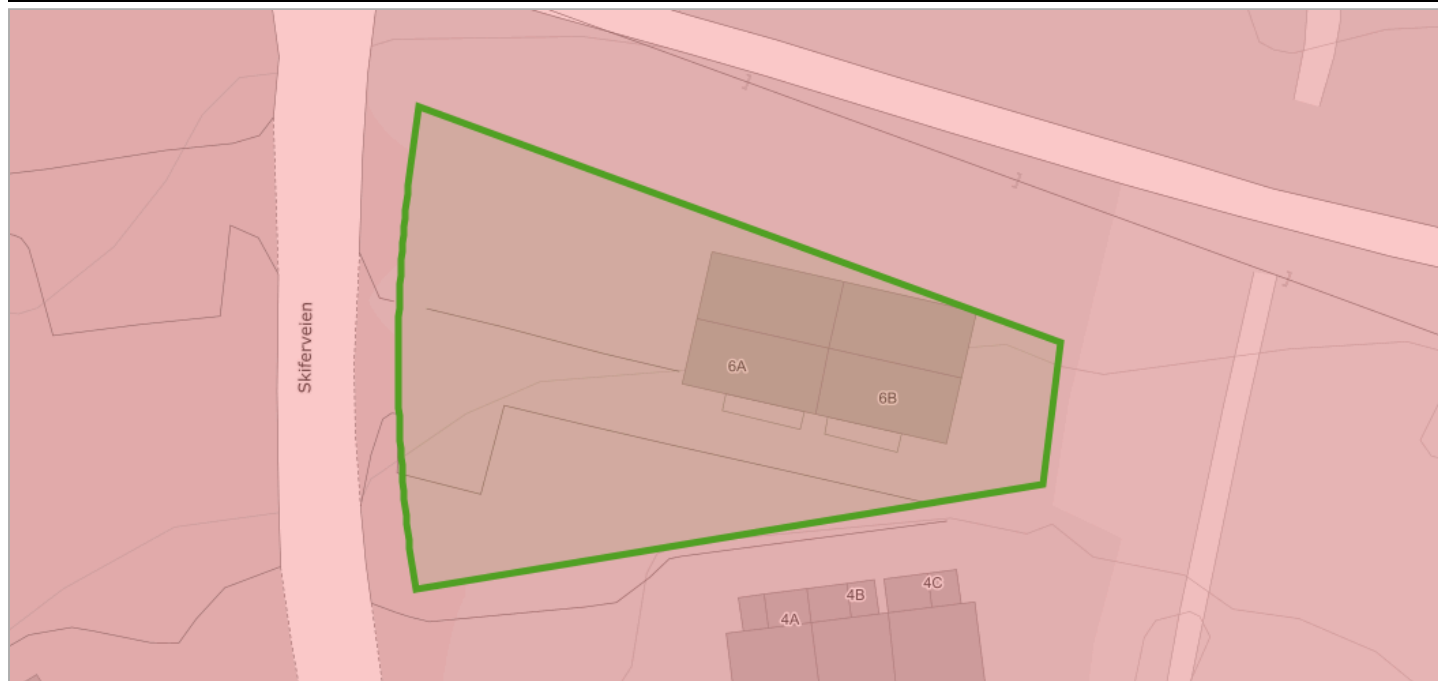
Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
Z

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	12.01.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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/bef tett>.

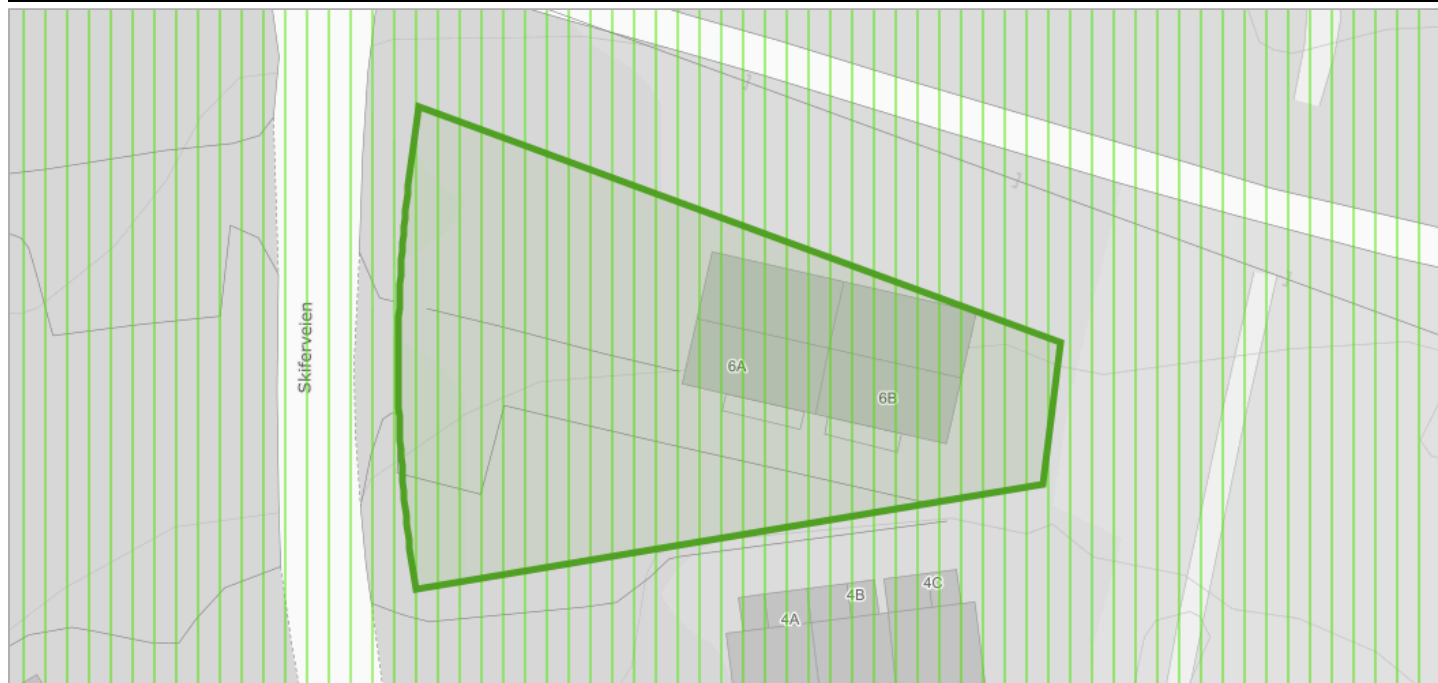
Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
8521	Vadsø	4654	3.433599353136274

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

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Adresse

Skiferveien 6A, 9801 VADSØ

Dato for energimerking

14.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-246296

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

11642128

Gårdsnummer

8

Bruksnummer

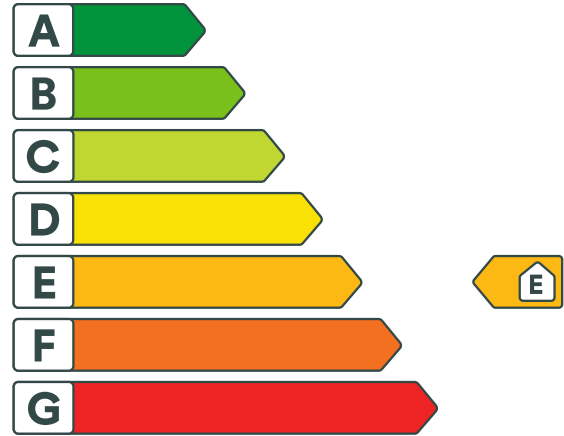
1050

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

1987

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet bruksareal

114,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

245,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

367,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år

44 634 kWh



Skiferveien 6A, 9801 VADSØ



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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.