





Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Markvegen 3, 9803 VADSØ
 VADSØ kommune
 gnr. 11, bnr. 138

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 22025-1213

Referansennummer: DG1629

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola

Vår ref: 22025-1213



VARJJAT TAKST AS
EIENDOMSTAKSERING



Medlem av



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.

VARJJAT TAKST AS

Selskapet ble etablert i 2023 av Ingvald Andersen og Svein Kandola med formål å utføre taksering av eiendommer og bygningrådgiving.

Vi utfører tilstands- og reklamasjonsrapporter og verdi- og forhåndstakster samt tomtetakster i hele Øst-Finnmark.

Vi har lang erfaring innen taksering med takstingeniør Ingvald Andersen som har lang erfaring fra byggebransjen og takstyrket. Takstingeniør Svein Kandola er utdannet byggingeniør og har erfaring blant annet innen taksering, byggebransjen, lovverk, prosjektering og byggesøknader.

Vi har hovedkontor i Nesseby med filial i Vadsø.



Rapportansvarlig

Svein Kandola

Uavhengig Takstingeniør

kandola.svein@gmail.com

414 78 092



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein og undertak av taktrobord og asfaltapp fra byggeår.
Taktekkingen over inngangspartiet er av pappshingel.

Bygget har takrennesystem, takfotbeslag, vannbordbeslag og pipe -/skorsteinsbeaslag av metall. Det er stigetrinn for feier på nordsiden av taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med midtopplagring fra byggeår.
Takkonstruksjonen over inngangspartiet er av ukjent type og er gjenbygd.
Takkonstruksjonen over utspring i stue i 1. etasje er av ukjent type og er gjenbygd.

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

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør med glass og elektronisk dørlås.
Hver boenhet har halte entrédører og malte balkongdører i tre.
Balkongdør i 2. etasje har katteluke.

Det er veranda i 2. etasje.
Konstruksjonen er av trevirke med innfesting i bygningskropp og opplagring på søyler som er opplagret på underliggende terrasses konstruksjon.
Det er terrassebord og tett rekkverk av trevirke med glass i øverste del.

Det er terrasse tilknyttet balkongdør i 1. etasje.
Konstruksjoner er i trevirke med innfesting i bygningskropp og fundamentering på støpte søyler og blokker på terreng.
Det er terrassebord og malt rekkverk og levegg.

Det er terrasse ved hovedinngangen til bygget.
Konstruksjoner er i trevirke med innfesting i bygningskropp og opplagring på støpte søyler samt tresøyler direkte på terreng.

Det er utvendige trapper til begge terrasser i 1. etasje.
Trappene er av trekonstruksjoner med malte trinnbord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, klikkvinyl og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingspanel.

Etasjeskiller mellom 1. etasje og kjeller er av trebjelkelag.
Etasjeskiller mellom 2. og 1. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med dobbelt løp, det er vedovn i begge etasjer, sotluke i kjeller og feieluke på kaldloftet.

Rom under terreng: Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/puss. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6 %, som er tørt.

Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i soverom uten å påvise unormale forhold. Veggene er innforet og isolert, og det er benyttet dampsperre innenfor isolasjonslaget.

Bygningen har innvendig malt tretrapp med malt rekkverk.

Innvendig har boligen malte glatte dører, malte og ubehandlede fyllingsdører og enkle boddører av trepanel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:

Badet er fra 2005 (av tidligere eier), og at gjeldende byggeforskrift på tidspunktet var tekniske forskrifter for perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har malt tapet. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 (1 cm fall på 100 cm). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av det synlige tettesjiktet ved dørterskelen er 35 mm.

Det er plastsluk under dusjkabinettet og gulvet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ikke informert om type tapet (våtroms- eller normal tapet) på vegger.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gukvmontert toalett og dusjkabinett.

Det er installert en elektrisk styrt vifte i yttervegg, samt tilluftsløsning under dørbblad.

Hulltaking er foretatt i tilliggende soverom bak dusjsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er tørt.

Bad/vaskerom 2. etasje:

Badet er fra 2005 (av tidligere eier), og at gjeldende byggeforskrift på tidspunktet var tekniske forskrifter for perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vegger har strie. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 (1 cm fall på 100 cm) fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av synlig tettesjikt ved dørterskelen er 40 mm.

Det er plastsluk og gulvet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ikke informert om type strie (våtromssystem- eller normal strie) på vegger.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

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

Vaskerom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Beskrivelse av eiendommen

Nøkkelinformasjon om vaskerommet:

- Vegger og himling har malt betong/puss.
- Gulvet har ubehandlet betong uten membran/tettesjikt.
- Manglende tettesjikt og synlige sprekker i gulvet medfører at eventuelt bruks-/lekkasjevann vil trekke inn i konstruksjonen og kan medføre skader.
- Rommet varmes opp av reflektorovn på vegg.
- Fall mot sluk er målt til 0,6:100, som er dårligere enn dagens minimumskrav. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og toppslukrist er målt til 94 mm.
- Det er eldre soilsluk med rust. Stor fare for utettheter som medfører fare for fuktskader i konstruksjoner.
- Rommet har opplegg for vaskemaskiner, dobbelt skyllekar i plast med veggmonterte kraner.
- Det er åpent røropplegg i rommet, og avløpet fra skyllekar går direkte på gulv med avrenning til sluk.
- Rommet har kun naturlig ventilering via ventiler i pipe og yttervegg. Det er ikke etablert tilluft til rommet.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong/pussede vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt servant i kompositt og uttrekkbar kjøkkenkran. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning med profilerte malte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket servant med sidekum og avrenningsplate, samt forkrommet kjøkkenkran. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Innredningen er ifølge eier gjenbrukt fra et eldre kjøkken. Det er slitasje og bruksmerker, men ut ifra at det er gjenbrukt innredning, vurderes det til ikke å være mer enn hva som kan forventes. Benkeplaten er nyere. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, tilsynelatende via pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Fordelerstokk for rør-i-rør er i kjeller i teknisk rom. Hovedstoppekrane for vann er i rørsjakt på soverom i kjeller.

Det er avløpsrør av plast med overgang til støpejern i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boenhet i 1. etasje.

Det er to varmtvannstanker, en til hver boenhet. Varmtvannstankene er på ca. 200 liter hver. En tank er fra 1999 og en er fra 2003/2002.

Bygget har eldre og nyere både åpent og skjult elektrisk anlegg. Det er sikringssskap med automatsikringer i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2008. Det er synlig fuktsikring (grunnmursplast) rundt deler av grunnmuren. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget rundt bygget har fall mot sør. Det er fall mot bygget fra nord, men på grunn av snødekke er det ikke mulig å vurdere om det er etablert tilstrekkelig fall for å lede overflatevann bort fra grunnmuren.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og det er ikke informert om at de er skiftet siden byggeår. Det er offentlig avløp via septiktank og private stikkledninger.

Oversikt over kommunale gebyrer viser at det faktureres slamgebyr, som er tømning av septiktank.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og det foreligger ingen informasjon om alder. Det er eldre hovedvannledning inn til teknisk rom i kjeller som ikke er i bruk, og en til hovedvannledning som kommer inn på soverom i kjeller. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type og plassering er pga. snødekke ikke påvist, men oversikt over kommunale gebyrer viser at det faktureres slamgebyr, som er tømning av septiktank.

Det er ikke informert om at det er oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	270 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- 1. etasje har annen planløsning enn hva plantegning viser.

Det er ikke påvist søknadspliktig bruksendring i boenheten.

- 1. og 2. etasje har på tegninger 3 soverom, men det er i dag 2 soverom per boenhet. Dette er ikke søknadspliktig endring.

- Kjeller har soverom som ikke er omsøkt og godkjent for bruk som oppholdsrom. Tegninger viser til bod. Dette er søknadspliktig bruksendring.

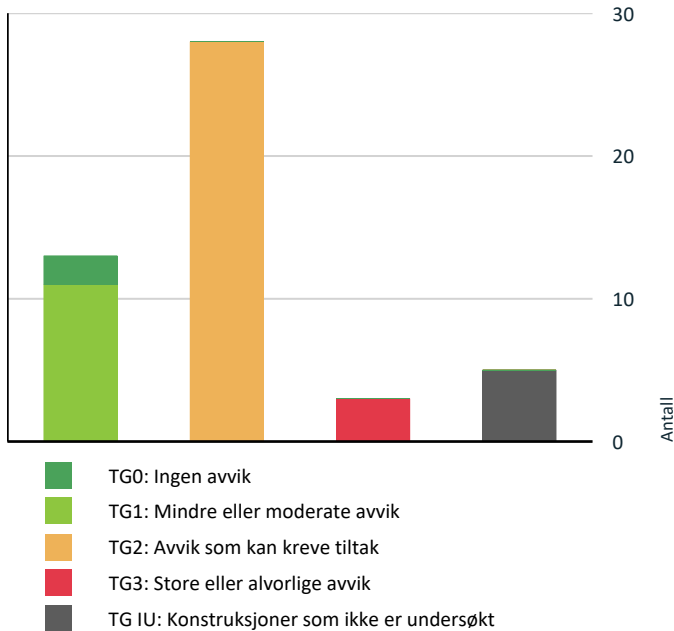
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er omgjort fra to deler til én. Det er også fasadeendring ifm. at to garasjeporter er erstattet med én stor port.

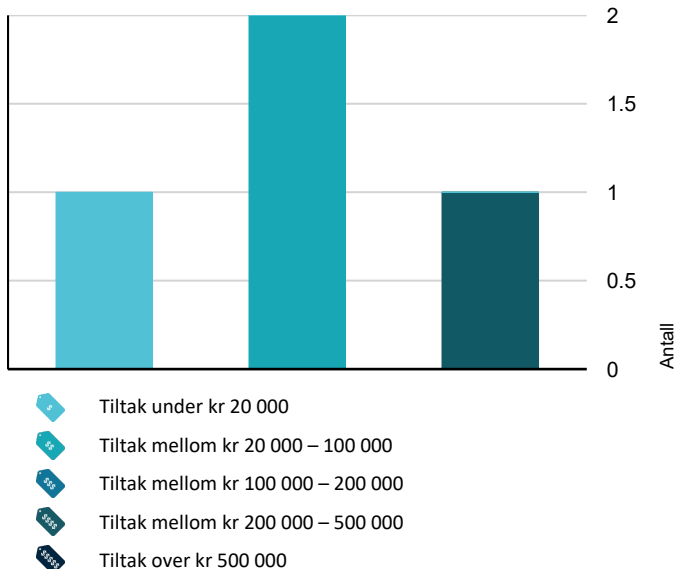
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjon er mangelfull. Denne rapporten bygger på metodikk, begrepsbruk og undersøkelsesnivå slik dette er beskrevet i forskrift til

avhendingslova og NS 3600:2018. Formålet er å gi en strukturert og etterprøvbar vurdering av eiendommens tekniske tilstand og markedsverdi. Eiendommen selges ved tvangssalg etter tvangssalgloven. Slike salg er ikke omfattet av avhendingslova, og rapporten gir derfor ikke rettigheter eller plikter etter avhendingslova kapittel 3. Rapporten må forstås som en teknisk vurdering basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, uten garantiansvar eller funksjon som tilstandsrapport etter avhendingslova. Rapporten er utarbeidet for bruk i forbindelse med tvangssalg og kan ikke påberopes som grunnlag for mangelskrav etter avhendingslova. Eventuelle avvik, skader eller mangler som ikke fremkommer her, kan likevel være til stede.

Rapporten er utarbeidet etter metodikken i NS 3600:2018. Standardens reviderte utgave, NS 3600:2025, er nå gjeldende, men det er fastsatt en overgangsperiode frem til 1. juli 2026 hvor 2018-versjonen fortsatt kan benyttes. Vurderingene i denne rapporten følger derfor krav, definisjoner og undersøkelsesnivå slik de fremgår av NS 3600:2018. Eventuelle avvik fra kravene i NS 3600:2025 er ikke vurdert innenfor dette oppdraget.

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

Alle bygningsdeler er i kontinuerlig aldring fra ny tilstand. I mange tilfeller kan forventet brukstid på bygningsdeler være både lengere og kortere enn antatt. Dette henger sammen med type bruk og hyppighet, vedlikehold, utførelse, kvalitet på bygningsdeler og geografisk plassering. Normalt vil konstruksjonene være bygget opp etter gjeldende forskrifter fra byggeåret.

Det er viktig å merke seg at det i de fleste tilfeller gis opplysninger om årgang på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysning til takstingeniøren vil dette være vurdering fra takstingeniør, og her kan det avvike fra faktiske forhold. Det forutsettes at bygningen har offentlig godkjenning, dette er noe som ikke er kontrollert utover at byggemeldte og godkjente tegninger bes framlagt til takstingeniøren. Dersom bygningsdelers alder ikke er formidlet til takstingeniør, vil det tas utgangspunkt i byggeår.

Arealer er målt med laser avstandsmåler (Bosch GLM 50-27 C) med automatisk summering av arealer, og er kvalitetssikret med minst 2 målinger fra forskjellige målepunkter der dette er mulig.

Høydeforskjeller er målt med nivålaser (Bosch GLL 2-15 G) med referanse høyde 50 mm, supplert med meterstokk.

Fuktmålinger med pigger og ev. fuktindikasjoner i materialer og relativ fuktighet (RH) er målt med PROTIMETER MMS3.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimater for TG3-avvik forutsetter at arbeider utføres fagmessig av kvalifiserte fagfolk.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Utspring [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK















- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takteking - Inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse hovedinngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1963

Kommentar
Kilde: Matrikkelen

Standard

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

Vedlikehold

Bygget framstår som vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Kjøkken og vedovn 1. etasje
2021	Modernisering	Veranda i 2. etasje
2021	Modernisering	Rør-i-rør
2021	Modernisering	Nye sikringer og spotter i himling i 1. etasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein og undertak av taktribord og asfaltpapp fra byggeår.

Taket er besiktiget fra bakkenivå, og det var på befaringstidspunktet snødekt tak.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkingen.

Forventet brukstid på skifertakstein er opp mot 100 år, men undertaket har en forventet brukstid på rundt 60 år, noe som betyr at forventet brukstid er passert.

På befaringstidspunktet var taket snødekt og ble derfor kun besiktiget fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon av taket når det er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik.

Videre bør det vurderes utskiftning eller utbedring av undertaket, da forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



Snødekt tak

Taktekking - Inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket var på befaringstidspunktet snødekt.

Tektekkingen er skiftet pga. tidligere lekkasje.

Årstill: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking var snødekt og er derfor ikke videre vurdert.

Selv om det ikke er påvist avvik på taktekkingen, betyr det ikke at en inspeksjon når det er snøfritt ikke vil kunne påvise avvik. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en ny inspeksjon av taktekkingen når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte avvik. Manglende oversikt over tilstanden kan medføre økt risiko for lekkasjer eller skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Snødekt tak

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygget har takrennesystem, takfotbeslag, vannbordbeslag og pipe-/skorsteinsbeaslag av metall. Det er stige-trinn for feier på nordsiden av taket.

Takrenner og beslag er fra byggeår.

Nedløp fra takrenner og takrennesystem på inngangspartiet er nyere enn byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er synlige rustdannelser på pipebeslag over taket.

Takrenner har indikasjoner på lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres snøfangere der det mangler, spesielt med tanke på sikkerhet for personer og skade på eiendom ved snøras.

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Takrenner bør undersøkes nærmere for lekkasjer og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonen som er å føre bort takvann fra bygningen, og slik unngå skader på bygningsdeler og konstruksjoner.

Rustdannelser på pipebeslag bør utbedres, enten ved overflatebehandling eller utskifting, for å forhindre videre korrosjon og mulig vanninntrenging i taket og underliggende konstruksjoner.



Indikasjoner på lekkasjer

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig lufting av kledningen i nederkant mot grunnmur.

På utspring i stue i 1. etasje mangler det musesperre i nederkant av kledningen.

Det er stedvis skiftet kledningsbord i forbindelse med utskifting av vinduer, og på soverom i 1. etasje er det relativt stor åpning mellom nytt og gammelt kledningsbord. Det er ikke fagmessig utført.

Det er på områder som ikke er tilgjengelig fra bakkenivå stedvise indikasjoner på råte i kledningen.

Undersøkelser er utført fra bakkenivå. Siden utvendige overflater kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å observere fra stige. Merk at det kan være skader som en besiktigelse i stige eller lift kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedkant av kledningen mot grunnmur for å unngå fuktskader og råteutvikling.

Musesperre bør monteres i nederkant av kledningen ved utspring i stue for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen og forårsaker skader på bygningsdeler og konstruksjoner.

Åpningen mellom nytt og gammelt kledningsbord på soverom bør utbedres fagmessig for å sikre tett og varig fasade, samt for å unngå vanninntrenging og redusert beskyttelse mot klima.

Områder med indikasjoner på råte bør undersøkes nærmere, og eventuelt skadet kledning bør skiftes for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen.

Det anbefales å foreta en grundigere kontroll av fasaden fra stige eller lift for å avdekke eventuelle skjulte skader, da dagens vurdering er begrenset til observasjoner fra bakkenivå. Manglende fullstendig inspeksjon medfører risiko for at skader ikke oppdages og utbedres i tide.

Tilstandsrapport



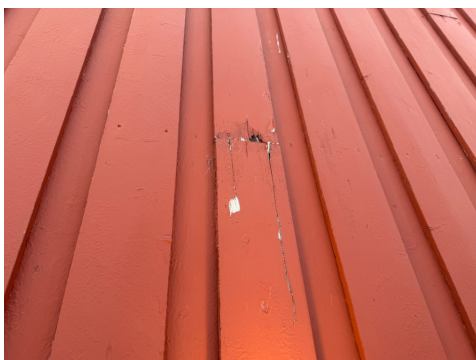
Åpning i kledning



Ikke luftet kledning i nederkant



Utspring i 1. etasje mangler musesperre



Indikasjon på stedvis råte i kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med midtopplagring fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, med ventilering kun via ventiler i røstvegger.

Det er påvist fuktskjolder i ventilasjonsrørets gjennomføring i yttertaket og i etasjeskillet mot underliggende rom. Det er også påvist fuktskjolder rundt pipens gjennomføring i yttertaket. Mulige årsaker til dette kan være utett takteking, utettheter i beslag eller kondensproblematikk.

Det ble utført fuktmålinger med pigger i treverk i områder med fuktskjolder. Målinger viste at det ved ventilasjonsrøret var ca. 18 % fuktinnhold korrigert for temperatur, som er forhøyede fuktverdier, mens det rundt pipen ble målt ca. 22 % fuktinnhold korrigert for temperatur, som er høye fuktverdier.

Det er synlige misfarginger i undertaket og på asfaltplater i røstveggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer for å forbedre ventileringen av takkonstruksjonen, samt utbedre eventuelle utettheter rundt gjennomføringer for ventilasjonsrør og pipe.

Når det påvises høyt fuktinnhold i trevirke, betyr det at trevirket har høyt fuktinnhold. Vedvarende høy fuktighet legger til rette for biologisk nedbrytning, noe som kan føre til blant annet råte og svekket materialstyrke over tid.

Det er viktig å undersøke kilden til fukten, enten det skyldes lekkasjer, dårlig ventilasjon eller andre forhold, for å iverksette nødvendige tiltak og forhindre fuktskader samt utvikling av råte eller sopp i trekonstruksjonene.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Fuktskjolder rundt ventilrørets gjennomføring i yttertaket

Tilstandsrapport



Fuktskjolder rundt pipegjennomføring



Misfarginger i røstvegger

! TG IU Takkonstruksjon/Loft - Inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over inngangspartiet er av ukjent type og er gjenbygd.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygd og av ukjent type, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som gir økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft - Utspring

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over utspring i stue i 1. etasje er av ukjent type og er gjenbygd.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygd og av ukjent type, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep, noe som gir økt risiko for skjulte skader på konstruksjonen.



Utspring

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Vinduer med synlig produksjonsdato er fra 1983, 2017 og 2018. Vinduer med koblet glass er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på badet i 1. etasje har misfarginger pga. fuktig klima som følge av utilstrekkelig ventilasjon i rommet.

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

Det er påvist vindu med defekt barnesikring.

Vinduer med koblet glass i kjeller har rustdannelser i utvendige beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet på badet bør rengjøres og overflatebehandles for å hindre videre misfarging og fuktskader. Det bør også etableres bedre ventilasjon på badet for å redusere fuktbelastningen og forhindre fremtidige skader.

Utvendig vindusomramming bør justeres slik at den ikke ligger direkte på beslaget, for å unngå oppsug av fukt og redusere risikoen for fukt- og råteskader i treverket.

Defekt barnesikring på vinduet må utbedres for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker.

Rustdannelser på utvendige beslag på kjellervinduer bør fjernes og beslagene overflatebehandles, eventuelt bør vinduene skiftes ut, for å hindre videre korrosjon og redusere risikoen for skader på vinduer.

Tilstandsrapport



Utvendig kledning er lagt helt ned på beslaget



Misfarginger i vindu på bad i 1. etasje



Kjellervindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør med glass og elektronisk dørlås.
Hver boenhet har halte entrédører og malte balkongdører i tre.

Balkongdør i 2. etasje har katteluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør i 2. etasje er treg å åpne og lukke og det er løst dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres justering av balkongdøren og utbedring eller utskifting av dørhåndtaket for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall funksjonssvikt på døren.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er veranda i 2. etasje.

Konstruksjonen er av trevirke med innfesting i bygningskropp og opplagring på søyler som er opplagret på underliggende terrasses konstruksjon.

Det er terrassebord og tett rekkverk av trevirke med glass i øverste del.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonens opplagringsøyle på underliggende terrasses konstruksjon er ikke fagmessig utført. Opplagringsøyle går ned til terrassens bjelkelag, men det er ikke fundament direkte under. Dette medfører stress på bjelke som ikke er dimensjonert for denne tyngden. Utførsel er ikke fagmessig.

En søyle skal ha en kontinuerlig lastvei fra overliggende konstruksjon ned til fundament.

Det er sprukket glass i rekkverket.

Ut over dette var verandaens overflater snødekte og ikke mulig å besiktige. Vær oppmerksom på at det kan være skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør straks etableres midlertidig avlastning for å hindre skader i terrassens konstruksjon.

Nødvendige beregninger må utføres, og egnet fundamentering må etableres for verandaens søyler slik at det sikres en direkte lastvei ned til fundamentet.

Dagens løsning medfører risiko for overbelastning, nedbøyning og setningsskader i konstruksjonen, samt fare for alvorlige skjevheter og konstruksjonsskader over tid.

Sprukket glass i rekkverket må skiftes for å ivareta sikkerheten og unngå personskader.

Verandaens overflater bør undersøkes når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler fundament

Tilstandsrapport



Nærmeste fundament



Sprekk i glass

TG 3 Terrasse 1. etasje

Beskrivelse

Det er terrasse tilknyttet balkongdør i 1. etasje. Konstruksjoner er i trevirke med innfesting i bygningskropp og fundamentering på støpte søyler og blokker på terreng. Det er terrassebord og malt rekkverk og levegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veranda over terrassen har opplagring på søyle som står på terrassens bjelkelag uten direkte lastvei til egnet fundamentering. Avviket er beskrevet i avsnitt "Balkonger, terrasser og rom under balkonger".

Ut over dette var terrassens overflater snødekte og ikke mulig å besiktige. Vær oppmerksom på at det kan være skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres direkte lastoverføring fra søyle til egnet fundament for å sikre tilstrekkelig bæreevne.

Manglende lastvei kan føre til overbelastning og svikt i konstruksjonen, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med avsnitt "Balkonger, terrasser og rom under balkonger", ikke som en egen kostnad.

Terrassens overflater bør undersøkes når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrasse hovedinngang

Beskrivelse

Det er terrasse ved hovedinngangen til bygget.

Konstruksjoner er i trevirke med innfesting i bygningskropp og opplagring på støpte søyler samt tresøyler direkte på terreng.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige skjevheter i støpte søyler, og tresøyler er lagt direkte på terreng.

Ut over dette var terrassens overflater snødekte og ikke mulig å besiktige. Vær oppmerksom på at det kan være skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjevheter i støpte søyler bør rettes, og tresøyler som står direkte på terreng bør enten sikres mot fuktopptak eller byttes ut med egnet materiale for å hindre fuktopptak og råteskader.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for ytterligere skjevheter, redusert bæreevne og skade på terrassekonstruksjonen.

Terrassens overflater bør undersøkes når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendige trapper til begge terrasser i 1. etasje. Trappene er av trekonstruksjoner med malte trinnbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappenes overflater og eventuelle fundamenter var snødekte og ikke mulig å besiktige. Vær oppmerksom på at det kan være skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater og eventuelle fundamenter bør undersøkes når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, klikkvinyll og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingspanel.

Boenhet i 1. etasje har i hovedsak overflater fra 2021.

Entré og trapperom har overflater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Laminatgulvet på kjøkkenet i 1. etasje har sprekker i skjøtene.

Betonggulvet i kjelleren har sprekker.

Laminatgulvet på soverommet i kjelleren har vertikale bevegelser, noe som kan skyldes ujevnt underlag eller at fukt har medført deformasjoner i overflaten av laminatet.

Det mangler stedvis innvendige lister på vinduer og vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Laminatgulvet på kjøkkenet bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere skade og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til svelling og oppsprekking.

Sprekkene i betonggulvet i kjelleren bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å forhindre videre forringelse, noe som kan medføre skader på det støpte gulvet over tid.

Laminatgulvet på soverommet i kjelleren bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes, da store vertikale bevegelser kan skyldes ujevnt underlag eller fuktskader, noe som øker risikoen for ytterligere skade på gulvet.

Manglende innvendige lister på vinduer og vegger bør kompletteres for å sikre et ferdigstilt og funksjonelt interiør, samt redusere risikoen for trekk, varmetap og estetiske mangler.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 1. etasje og kjeller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 21 mm gjennom hele rommet på kjøkkenet, og på 10 mm innenfor 2 meter i entré.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av skjevheter i gulvet er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men det kan også indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen som over tid kan forverres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 2. og 1. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 25 mm gjennom hele rommet, og på 10 mm innenfor 2 meter i stuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 bør høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å kartlegge omfanget av utbedring.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men det har normalt ingen betydning for gulvets funksjon.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med dobbelt løp, det er vedovn i begge etasjer, sotluke i kjeller og feieluke på kaldloftet.

Eier informerer om at vedovnen i 1. etasje er fra 2021 og vedovn i 2. etasje er fra ca. 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ubrennbar plate foran vedovn i 2. etasje strekker seg ikke langt nok ut (300 mm) fra vedovnens åpning. Det er ikke framlagt monteringsanvisning for vedovner.

Siste feiing var i 2013 ifølge kommunen. Rapport fra feiervesenet: "Det er forsøkt gjennomført feiing flere ganger etter uten resultat".

TG3:

Det mangler utkragerer mellom pipe gulv (etasjeskiller). Formålet med utkragerer er å hindre varmgang ved å sikre tilstrekkelig avstand mellom røykkanalen inni pipen og brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ubrennbar plate foran vedovnen i 2. etasje som strekker seg minimum 300 mm ut fra ovnens åpning, for å redusere risikoen for brann. Monteringsanvisning for vedovnene bør fremskaffes for å sikre at ovnene er korrekt installert og at sikkerhetskrav er ivaretatt. Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om installasjonens kvalitet og sikkerhet.

Feiing og tilsyn av pipe og ildsteder bør gjennomføres snarest for å redusere risiko for pipebrann og sikre forskriftsmessig bruk.

Kostnadsestimat er for påviste TG3-avvik: Det må etableres utkragerer mellom pipe og etasjeskiller for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale og forhindre varmgang, som kan føre til brann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ubrennbar plate foran vedovnen



Fuktmåling i konstruksjon mot terreng

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater, panel og betong/puss. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6 %, som er tørt.

Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i soverom uten å påvise unormale forhold. Veggene er innforet og isolert, og det er benyttet dampspærre innenfor isolasjonslaget.

Innforede vegger mot terreng regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill og trebjelkelaget på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med konstruksjoner. Dette krever ytterligere undersøkelser for avklaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist innvendig dampspærre i innforet vegg ved hulltaking. Dette er ikke en anbefalt løsning i dag pga. erfaringsmessig forhøyet risiko for fuktproblematikk.

Det er synlige saltutslag i kjelleren, som er tydelig tegn på at det er eller tidligere har vært fukt gulv/grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av dampspærre på innsiden av vegger mot terreng kan medføre økt risiko for kondens og fuktskader dersom ytterveggen ikke er tilstrekkelig fuktsikret og oppvarmet. Løsningen forutsetter at ytterveggen er tørr, varm og fuktsikret gjennom drenering og utvendige tiltak. Dersom dette ikke kan dokumenteres, anbefales det å benytte dampbrems fremfor dampspærre for å redusere risikoen for fuktskader.

Saltutslag i kjelleren indikerer at det er, eller har vært, fukt i gulv eller grunnmur. Det bør vurderes nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å hindre videre fuktinntrengning, for å unngå skader på konstruksjonen og redusert inneklimate. For å følge opp forholdet, bør eksisterende saltutslag fjernes på egnet måte, og dersom det oppstår nytt saltutslag, bør det foretas vurdering av tiltak for å stoppe fukt i betong.



Saltutslag på innvendig grunnmur

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Bygningen har malt tretrapp med malt rekkverk.

Det er ikke påvist avvik ut over normal slitasje som kvalifiserer til høyere tilstandsgrad enn TG1.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, malte og ubehandlede fyllingsdører og enkle boddører av trepanel.

Dører er av eldre som strekker seg fra byggeår til nyere tid.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2005 (av tidligere eier), og at gjeldende byggeforskrift på tidspunktet var tekniske forskrifter for perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt tapet. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 (1 cm fall på 100 cm). Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av det synlige tettesjiktet ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk under dusjkabinettet og gulvet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ikke informert om type tapet (våtroms- eller normal tapet) på vegger.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket ligger såpass langt under dusjkabinettet at det er begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket var ikke rengjort, noe som begrenser muligheten for besiktigelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet (vinylbelegget) på gulvet.

Det er ikke påvist tettesjikt på vegger i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, for å redusere risiko for lekkasjer og tette avløp.

Sluket bør rengjøres for å sikre god funksjon og for å kunne gjennomføre nødvendig besiktigelse.

Vinylbelegget på gulvet bør vurderes skiftet ut pga. at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er viktig å merke seg at levetiden til et tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom gulv og fuktskader.

Det bør etableres eller dokumenteres tettesjikt på vegger i våtsoner, da manglende tettesjikt øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Et dusjkabinett erstatter ikke kravet til tettesjikt på vegger i våtsoner. Vegger fra gulv til tak bak dusjkabinettet, samt vegger rundt servant, er definert som våtsoner.

Tilstandsrapport



Sluk i golv under dusjkabinettet

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gukvmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte i yttervegg, samt tilluftsløsning under dørrblad.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Rommet har utilstrekkelig med tilluft. Det er etablert tilluft via spalte under dørrblad, men åpningen er for liten for å kunne gi tilstrekkelig med tilluft.

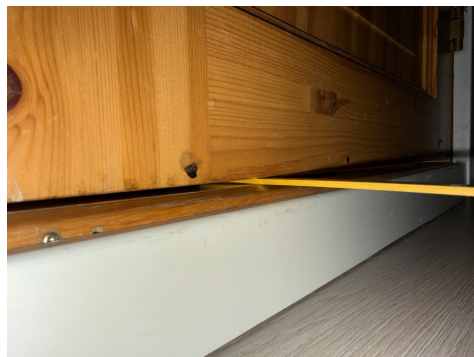
Vinduet i rommet har synlige svartesoppdannelser, som har direkte årsakssammenheng med at rommet ikke er tilstrekkelig ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres større eller flere tilluftsåpninger, for eksempel en større spalte under dørrblad eller egen ventil, for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til rommet.

Konsekvensen av utilstrekkelig tilluft er dårlig ventilasjon, som kan føre til fuktproblemer og redusert luftkvalitet.



Smal luftespalte under dørrblad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilliggende soverom bak dusjsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er tørt.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2005 (av tidligere eier), og at gjeldende byggeforskrift på tidspunktet var tekniske forskrifter for perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har strie. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 (1 cm fall på 100 cm) fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av synlig tettesjikt ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og gulvet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ikke informert om type strie (våtromssystem- eller normal strie) på vegger.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket ligger såpass langt under dusjkabinettet at det er begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket var ikke rengjort, noe som begrenser muligheten for besiktigelse.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktet (vinylbelegget) på gulvet.

Det er ikke påvist tettesjikt på vegger i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, for å redusere risiko for lekkasjer og tette avløp. Sluket bør rengjøres for å sikre god funksjon og for å kunne gjennomføre nødvendig besiktigelse.

Vinylbelegget på gulvet bør vurderes skiftet ut pga. at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er viktig å merke seg at levetiden til et tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom gulv og fuktskader.

Det bør etableres eller dokumenteres tettesjikt på vegger i våtsoner, da manglende tettesjikt øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Et dusjkabinett erstatter ikke kravet til tettesjikt på vegger i våtsoner. Vegger fra gulv til tak bak dusjkabinettet, samt vegger rundt servant, er definert som våtsoner.



Sluk i gulv under dusjkabinettet

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilliggende gang bak servantens våtsoner uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er tørt.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Nøkkelinformasjon om vaskerommet:

- Vegger og himling har malt betong/puss.
- Gulvet har ubehandlet betong uten membran/tettesjikt. Manglende tettesjikt og synlige sprekker i gulvet medfører at eventuelt bruks-/lekkasjevann vil trekke inn i konstruksjonen og kan medføre skader.
- Rommet varmes opp av reflektorovn på vegg.
- Fall mot sluk er målt til 0,6:100, som er dårligere enn dagens minimumskrav. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og toppslukrist er målt til 94 mm.
- Det er eldre soilsluk med rust. Stor fare for utettheter som medfører fare for fuktskader i konstruksjoner.
- Rommet har opplegg for vaskemaskiner, dobbelt skyllekar i plast med veggmonterte kraner.
- Det er åpent røropplegg i rommet, og avløpet fra skyllekar går direkte på gulv med avrenning til sluk.
- Rommet har kun naturlig ventilering via ventiler i pipe og yttervegg. Det er ikke etablert tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering eller renovering av våtrommet for å sikre at det tilfredsstiller dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon og eldre løsninger i våtrom medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vaskerom



Vaskerom



Renne til sluk



Eldre soilsluk

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong/pussede vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Det bør vurderes alternative metoder for å kontrollere tilstanden i tilliggende konstruksjoner. Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skadeutvikling over tid.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt servant i kompositt og uttrekkbar kjøkkenkran. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lekkasjestopper/vannstoppesystemet er ikke i funksjon. Stikkkontakten er trukket ut.

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, da dette er et krav for kjøkken av denne alder.

Lekkasjestopper/vannstoppesystemet må settes i funksjon for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje. Manglende funksjon på vannstoppesystemet kan medføre økt fare for omfattende fuktskader i kjøkkeninnredning og tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte malte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedsenket servant med sidekum og avrenningsplate, samt forkrommet kjøkkenkran.

Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

Innredningen er ifølge eier gjenbrukt fra et eldre kjøkken. Det er slitasje og bruksmerker, men ut ifra at det er gjenbrukt innredning, vurderes det til ikke å være mer enn hva som kan forventes.

Benkeplaten er nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør er ikke plagget/tettet mot varerør ved tilkobling i kjøkkeninnredningen. Det er åpent i avslutningen av varerør, se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør bør plugges/tettes mot varerør for å hindre lekkasje og fuktskader i kjøkkeninnredningen.

Åpen avslutning på varerør medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.



Tilstandsrapport



Vannrør ikke plugget/tettet mot varerør

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, tilsynelatende via pipe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Fordelerstokk for rør-i-rør er i kjeller i teknisk rom.

Hovedstoppekran for vann er i rørsjakt på soverom i kjeller.

Eier informerer om at rør-i-rør-systemet er fra rundt 2008, og at rør til kjøkken i 1. etasje er fra 2021.

Det er ikke kjent alder på kobberrørene i bygget, men det er synlige eldre rør som er over 25 år gamle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Avslutninger på rør-i-rør-systemet er har ikke avrenning til sluk, og det er ikke installert lekkasjestopper/vannstoppesystem.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber som er over 25 år gamle.

Det er synlige tegn på mindre lekkasje fra fordelerstokk i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

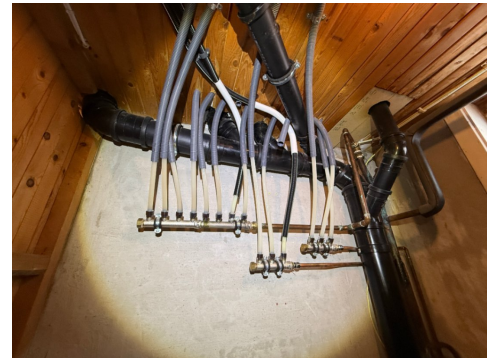
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av vannledningene av fagperson, med særlig fokus på de eldre kobberrørene, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

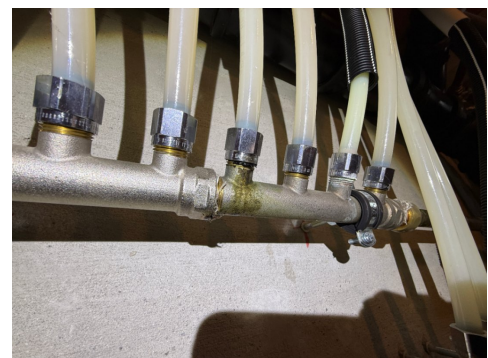
Avslutninger på rør-i-rør-systemet bør utbedres slik at eventuell lekkasjevann ledes til sluk, eller det bør installeres lekkasjestopper/vannstoppesystem for å redusere risikoen for vannskader.

Synlige tegn på lekkasje fra fordelerstokk må vurderes av rørlegger og eventuelt utbedres snarest for å unngå følgeskader som fuktskader og mugg.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for plutselige lekkasjer og omfattende vannskader.



Fordelerstokk



Tegn på mindre lekkasje

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast med overgang til støpejern i kjeller.

Eier informerer om at det er plastrør fra rundt 2008.
Støpejernsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er treg avrenning til avløp fra servant på bad i 1. og 2. etasje, og kjøkkenservant og dusjkabinett i 2. etasje.

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av avløpsanlegget for å avdekke årsak til treg avrenning, samt vurdere behov for rensing eller utbedring.

Det bør også utføres undersøkelser for å avklare om det er tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Dersom det påvises manglende lufting, bør dette etableres for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer.

På grunn av alder på støpejernsrørene bør det vurderes utskifting, da økt alder medfører risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i boenhet i 1. etasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen informasjon om at det har vært utført service på anlegget de siste 3 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service og kontroll av varmepumpeanlegget for å sikre korrekt funksjon og forlenge levetiden.
Manglende service kan medføre redusert effekt, økt energiforbruk, driftsavbrudd og forkortet levetid på anlegget.

TG 2 Varmtannstank

Beskrivelse

Det er to varmtannstanker, en til hver boenhet. Varmtannstankene er på ca. 200 liter hver.

En tank er fra 1999 og en er fra 2003/2002.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen kompensere løsning fra varmtannstanker.

Varmtannstankene er koblet til det elektriske anlegget via vanlig stikkontakt. Gjeldende forskrift krever fast tilkobling, altså ikke via stikkontakt eller annen tilfredsstillende tilkobling.

Varmtannstankene er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtannstankene for å unngå risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Varmtannstankene bør tilkobles det elektriske anlegget med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankenes alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Bygget har eldre og nyere både åpent og skjult elektrisk anlegg. Det er sikringskap med automatsikringer i begge etasjer.

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.

1963

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

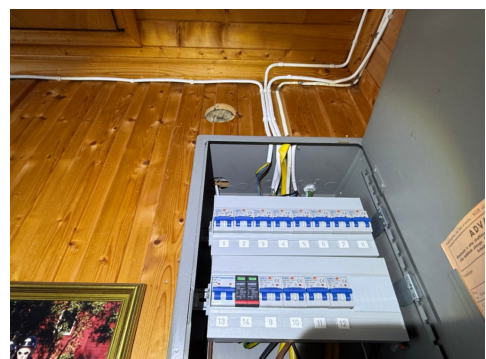
Nei

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

Ja Deler av det elektriske anlegget er fra boligens oppføringsår har utlevd sin normale levetid på 25-30 år (elsikkerhetsportalen.no), og det må påregnes vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har stedvis utidsmessige løsninger, og det er påvist avvik som krever tiltak. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, slik at alle avvik på anlegget påvises og kan utbedres.

Generell kommentar

Påviste avvik: Det er udokumenterte arbeider (mangler samsvarserklæringer) og stikkontakt er plassert i dusjens våtsone i 1. etasje som utgjør risiko for støt. Det er i tillegg varerør for ledninger i himling i 1. etasje som ikke er tilstrekkelig festet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2008.

Det er synlig fuktsikring (grunnmursplast) rundt deler av grunnmuren. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider.

Årstill: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige saltutslag på vegger og gulv i kjeller, noe som indikerer at det er eller har vært fukt.

Det er stedvis synlig uttett kantlist i overkant av grunnmursplast.

Det meste av nederkanten av grunnmuren var på befaringstidspunktet snødekt, noe som begrenset muligheten for besiktigelse av grunnmursplast over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er pågående fuktproblemer i kjeller, eller om saltutslagene skyldes tidligere fukt.

Dersom det påvises pågående fukt, må årsaken avklares og nødvendige tiltak iverksettes for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring. Dette er viktig for å unngå skader på grunnmur og forringet inneklime i bygget.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av grunnmursplast som er over terreng når det er snøfritt. Se spesielt etter om det er tett overgang mellom grunnmursplast, kantlist og grunnmur.

Uttett klemlist bør utbedres for å hindre fuktinntrengninger i grunnmuren.

Det bør framskaffes dokumentasjon på utførelse, slik at det bl.a. kan planlegges vedlikehold og for å fastslå utførelse.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og dårligere inneklime.



Uttett klemlist

TC 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige sprekkdannelser utvendig og innvendig på grunnmuren.

Det meste av nederkant av grunnmuren var på befaringstidspunktet snødekt, noe som begrenset muligheten for besiktigelse av grunnmur.

Varmepumpens utedel har forårsaket en del isdannelser inntil grunnmuren, noe som medfører påkjenning på grunnmur og fuktsikring/drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

Det anbefales også å foreta ny kontroll av grunnmuren når snøen har smeltet, for å få en fullstendig vurdering av tilstanden.

Isdannelser fra varmepumpens utedel bør håndteres for å unngå ytterligere påkjenning på grunnmur og fuktsikring/drenering, da dette kan føre til økt risiko for skader og fuktproblemer.

TC 10 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt bygget har fall mot sør. Det er fall mot bygget fra nord, men på grunn av snødekke er det ikke mulig å vurdere om det er etablert tilstrekkelig fall for å lede overflatevann bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når snøen er borte, for å avklare om det er tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Mangelfullt fall kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktskader.

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og det er ikke informert om at det er skiftet siden byggeår. Det er offentlig avløp via septiktank og private stikkledninger.

Oversikt over kommunale gebyrer viser at det faktureres slamgebyr, som er tømning av septiktank.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og det foreligger ingen informasjon om alder. Det er eldre hovedvannledning inn til teknisk rom i kjeller som ikke er i bruk, og en til hovedvannledning som kommer inn på soverom i kjeller. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tidligere eier informerte i egenerklæringskjema fra 2017 at det har vært tilbakeslag av avløp i kjeller. Avløpet ble spylt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Vannledning har ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, tilstopping eller forurensning av grunn.

Alder på vannledning bør avklares nærmere for å vurdere behov for eventuelle tiltak. Uavklart alder gir usikkerhet om tilstand og levetid, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader og vannlekkasjer.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og plassering er pga. snødekke ikke påvist, men informasjon om kommunale gebyrer viser at det er septiktank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plasseringen av septiktanken er ikke påvist grunnet snødekke, og det foreligger ingen informasjon om type materiale eller alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på type, alder og plassering av septiktanken, samt en undersøkelse av tilstanden. Manglende informasjon medfører usikkerhet om tilstand, funksjon og eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting, noe som kan øke risikoen for feil eller lekkasjer.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke informert om at det er oljetank på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det foreligger ikke informasjon om at det er utført radonmålinger i boligen. Bygget er oppført før det kom regler om radonsikring i nye boliger. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Usikker aktsomhet.

Veranda i 2. etasje mangler deler av rekkverket.

Utvendig trapp til hovedytterdør mangler rekkverk.

Det er ikke påvist røykvarsler i kjeller.

Det er ikke påvist brannslukningsapparat i boenheten i 1. etasje.

Det er hull i vegg mellom trappegang og soverom i 2. etasje, noe som medfører at eventuelt brannskille er penetrert. Merk at det ikke er undersøkt oppbygging av eventuelle brannskiller, og det er ikke fastslått om det i det hele tatt er godkjent brannskille mellom boenheter og fellesarealer.

Det er ikke påvist at dører og karmen inn til boenheter er godkjente for bruk i brannskille. Merkelapp på dør viser at døren er CE-merket etter EN 14351-1 (eksterne dører), men EN 14351-1 omfatter ikke krav til brann- eller røykmotstand. Brannklassifisering dekkes av EN 16034.

Det er ikke håndløper på vegger i innvendige trappeløp.

Rekkverk i toppen av innvendig trapp er under dagens krav på 1,0 meter.

Rekkverkshøyder på terrassene er under dagens krav til minimum 1,0 meter ved nivåforskjell på over 0,5 meter.

Rekkverkshøyder i innvendige og utvendige trappeløp er under dagens krav til minimum 0,9 meter.

Åpninger i rekkverk på terrasse og i innvendige og utvendige trapper er over dagens krav til maksimalt 0,1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for høyde og åpninger for å redusere risikoen for fallulykker og personskafe.

Det bør gjennomføres radonmåling i boligen for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Brannslukningsapparat må byttes ut med godkjent utstyr, og røykvarsler må monteres i underetasjen for å sikre tilstrekkelig brannsikferhet og redusere risikoen for personskafe ved brann.

Hull i vegg mellom trappegang og soverom i 2. etasje bør tettes for å gjenopprette branncelleinndelingen og redusere risikoen for spredning av brann og røyk.

Det bør innhentes dokumentasjon på at dører og karmen inn til boenheter tilfredsstillende krav til brannmotstand, for å sikre at brannskille er ivaretatt og redusere risikoen for spredning av brann mellom boenheter.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Kilde: Matrikkelen

Standard

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

Vedlikehold

Bygget framstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er av isolert bindingsverk på støpt såle. Det er saltak.

Garasjen har adgang via ytterdør og stor garasjeport med elektrisk portåpner.

Innvendig er det trepanel i himling og på vegger.

Det er synlig lysåpning mellom garasjeport og gulv, og gulvet som er av betong har sprekker og eksponert armeringsjern.

Det er innlagt strøm, og garasjen varmes opp av panelovner.

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



Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Isolert, byttet ut to porter til en isolert port og innvendig skillevegg fjernet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
230 m²/139 m²

Tomannsbolig: 2 Bad, 2 Kjøkken, 2 Gang, 3 Trapperom, 2 Entré, 5 Soverom, Stue, 3 Bod, Vaskerom, Teknisk rom, Tørkerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i "ytrebyen" i Vadsø.

Området er et veletablert boligområde som består stort sett av tomannsboliger og eneboliger og har moderat gjennomgangstrafikk.

Boligområdet er barnevennlig og rolig, med Lomakka barnehage som nærmeste barnehage. Det er også dagligvarebutikk innenfor 1 minutt gangavstand.

Nord for eiendommen er det bl.a. naturområde, snøscooterløyper, fiskevann og turstier.

Markvegen 3 er en tomannsbolig på 139 m² BRA-i og totalt BRA på 230 m² fordelt på to boenheter og kjeller med fellesareal. Det er også en frittstående isolert garasje.

Standarden er varierende med bl.a. eldre tak og kledning, men det er gjort innvendige oppgraderinger blant annet på bad i boenhetene, deler av vann- og avløpsrør, drenering og det elektriske anlegget siden 2005, dessuten er boenheten i 1. etasje pusset opp med nytt kjøkken og nye overflater i 2021.

Garasjen er også oppgradert fra uisolert todelt garasje til én stor isolert garasje.

Markedsvurderingen er utført med hensyn til påviste avvik, standard, vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, størrelse, beliggenhet og etterspørsel.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	34 000
Boligforsikring, fullverdi (estimert sum)	Kr.	15 000
Vedlikeholdskostnader bygningsmasse (beregnet 200 kr/kvm)	Kr.	46 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	95 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 410 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	440 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 890 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
--	------------	------------------

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

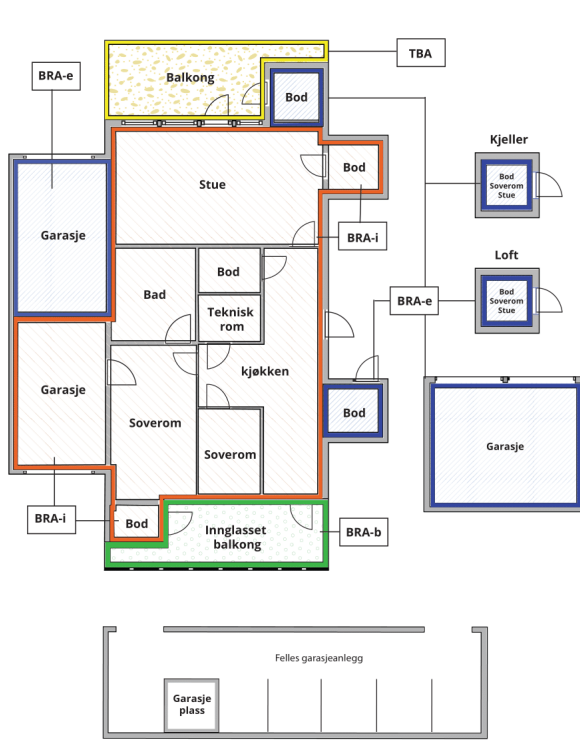
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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 byggeteknisk 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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	69	13		82	55
2. etasje	70	7		77	14
Kjeller		71		71	
SUM	139	91			69
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, stue/kjøkken, entré/gang, soverom, soverom 2	Gang, trapperom	
2. etasje	Bad/vaskerom, kjøkken, entré/gang, soverom, soverom 2, stue	Trapperom	
Kjeller		Trapperom, soverom, gang, bod, bod 2, bod 3, vaskerom, tørkerom, teknisk rom	

Kommentar

BRA-e representerer fellesarealer som er utenfor boenhetenes omsluttende vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

- 1. etasje har annen planløsning enn hva plantegning viser. Det er ikke påvist søknadspliktig bruksendring i boenheten.
- 1. og 2. etasje har på tegninger 3 soverom, men det er i dag 2 soverom per boenhet. Dette er ikke søknadspliktig endring.
- Kjeller har soverom som ikke er omsøkt og godkjent for bruk som oppholdsrom. Tegninger viser til bod. Dette er søknadspliktig bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering"

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen er omgjort fra to deler til én. Det er også fasadeendring ifm. at to garasjeporter er erstattet med én stor port.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering"

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Svein Kandola	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	11	138		0	779.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Markvegen 3

Hjemmelshaver

Dallavara Thor-Håkon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i "ytrebymen" i Vadsø.

Området er et veletablert boligområde som består stort sett av tomannsboliger og eneboliger og har moderat gjennomgangstrafikk.

Boligområdet er barnevennlig og rolig, med Lomakka barnehage som nærmeste barnehage. Det er også dagligvarebutikk innenfor 1 minutt gangavstand.

Nord for eiendommen er det bl.a. naturområde, snøscooterløyper, fiskevann og turstier.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert i kommuneplanens arealdel. Det er registrert hensynssone for høyde.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og treterrasser. Det er parkeringsplass foran bolig og foran og i garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst tvangssalg og utleggsforretning på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.02.2026		Fremvist	1	Nei
Samlet informasjon (meglerpakke)	06.02.2026		Gjennomgått	51	Ja
Eier		Generell informasjon om eiendommen	Innhentet		Nei
Tidligere salgsoppgave	04.01.2018		Gjennomgått	63	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	
2	14.04.2026	

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

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 slitasjegrاد:** 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."
- 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/DG1629>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomskart for eiendom 5607 - 11/138//



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.

<ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant 	<ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet 	<ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig 	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊙ Grensepunkt - kors ⊙ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering
---	---	---	---

Areal og koordinater for eiendommen

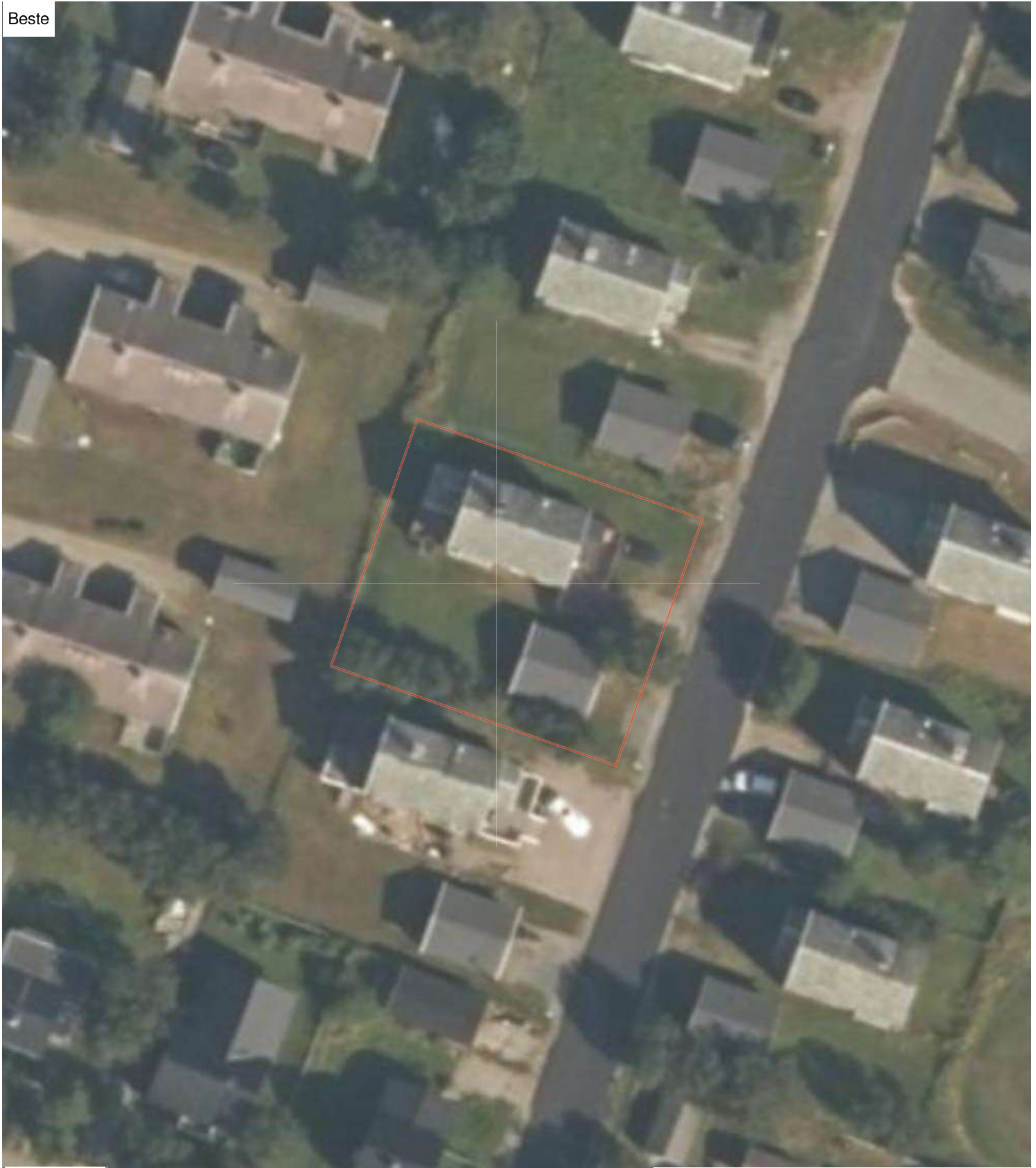
Areal	779,70 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 35	Nord	7776720,64	Øst 605740,51

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7776713,83	605728,66	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,00	
2	7776720,87	605730,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,35	
3	7776738,73	605736,11	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,64	
4	7776730,14	605764,85	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,00	
5	7776705,24	605757,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,99	

Ortofotorapport for eiendom 5607 - 11/138//



Beste



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

2024



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2024



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2018

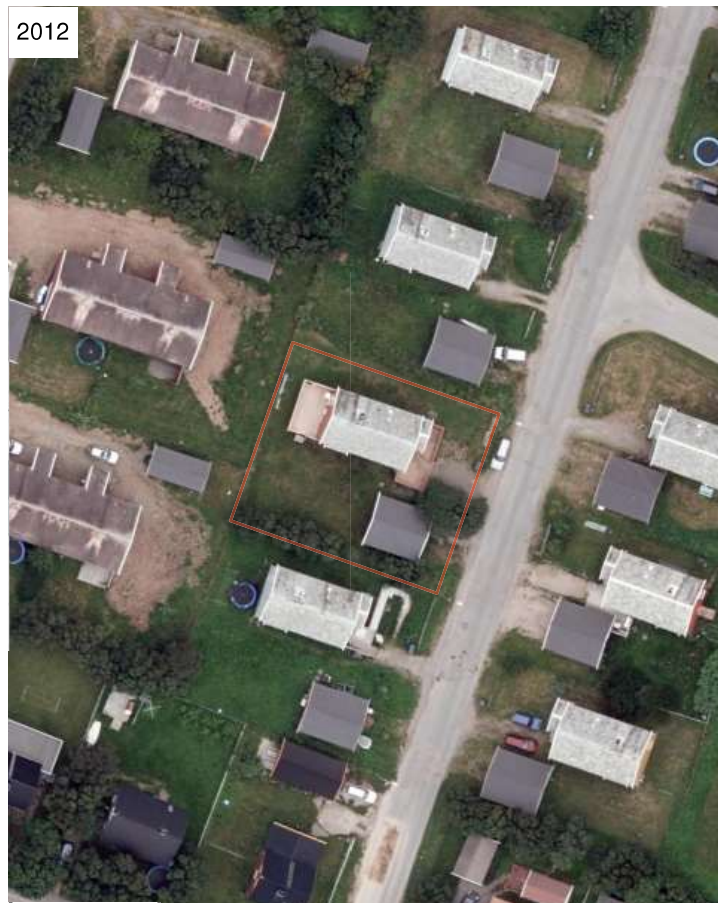


20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2018



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti





20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



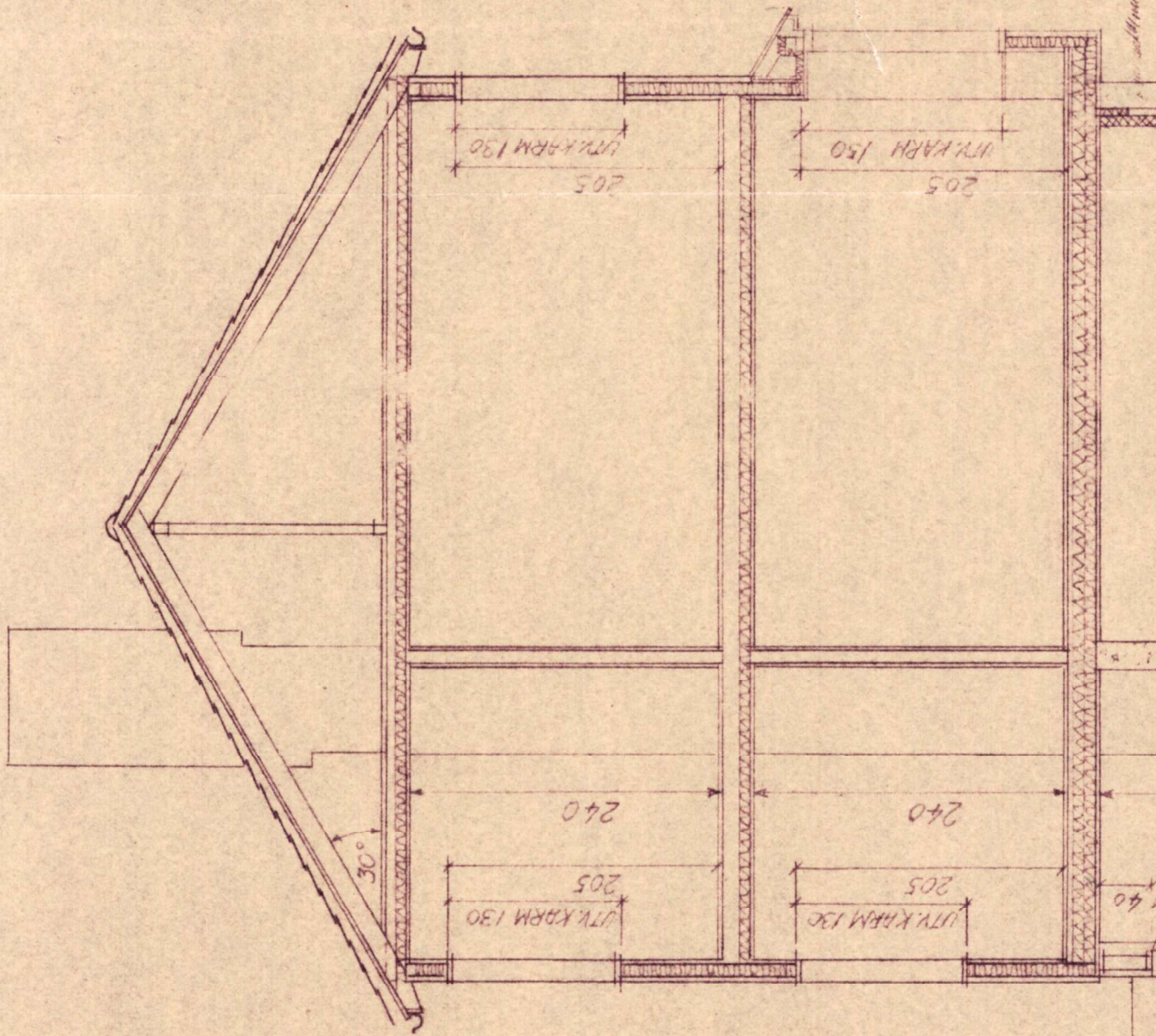
20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

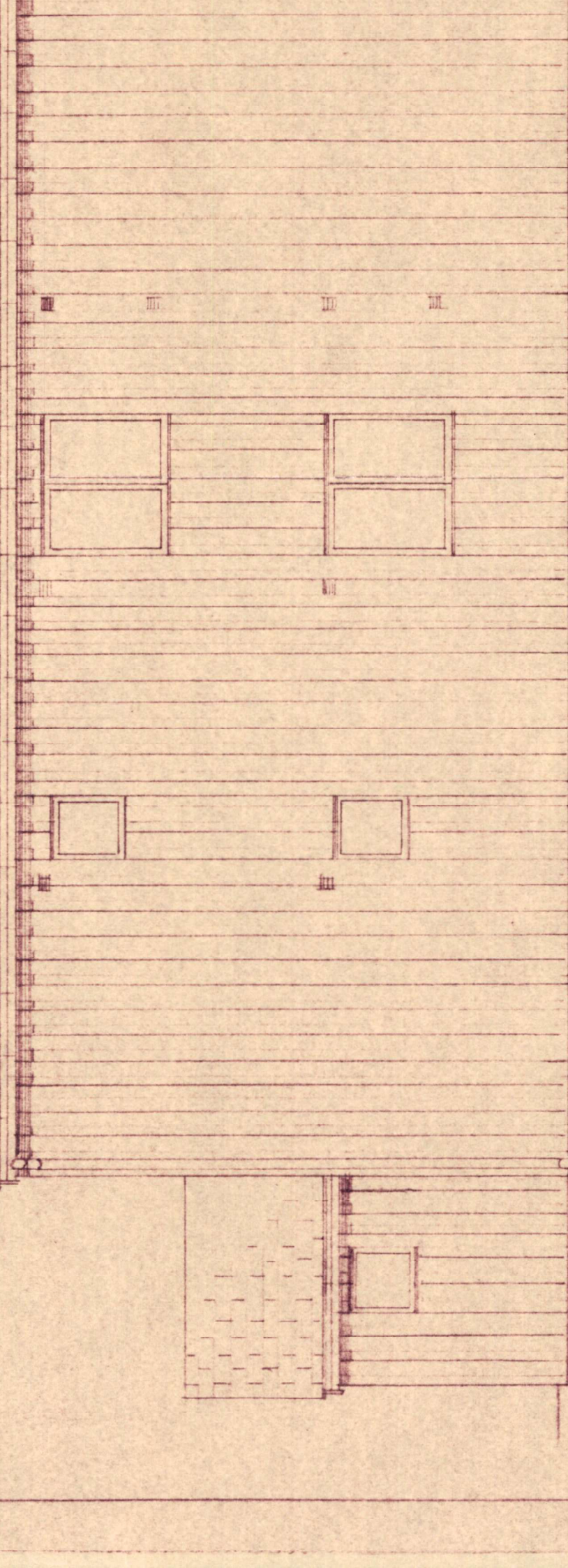
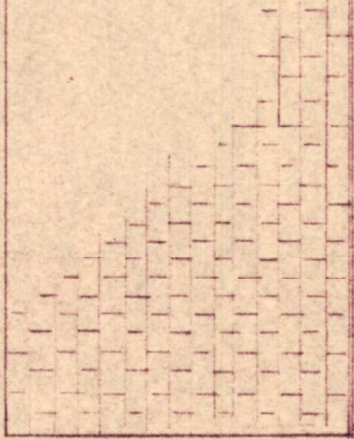
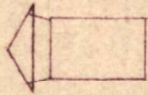
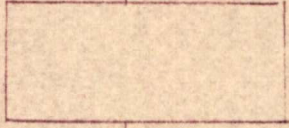


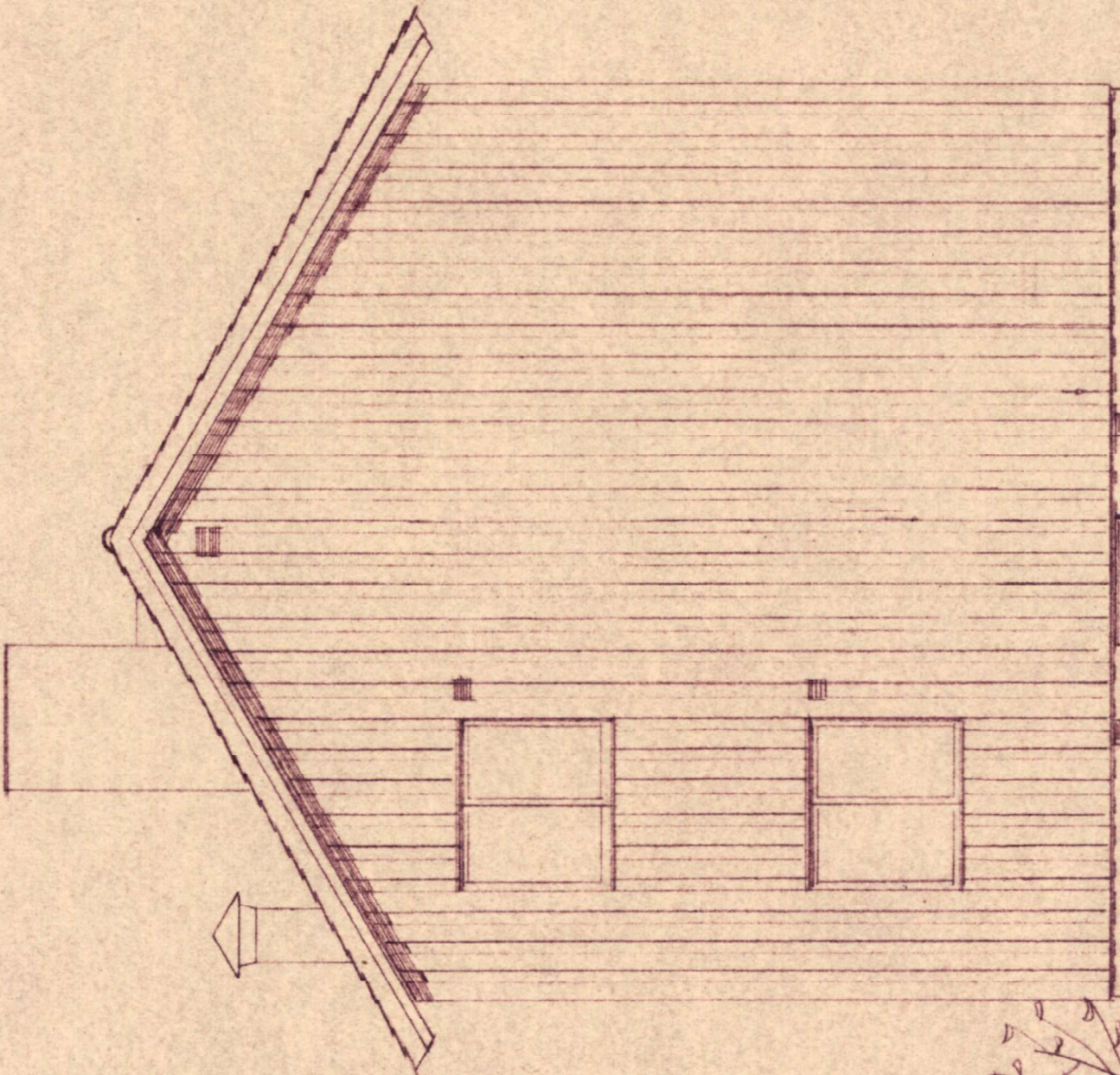
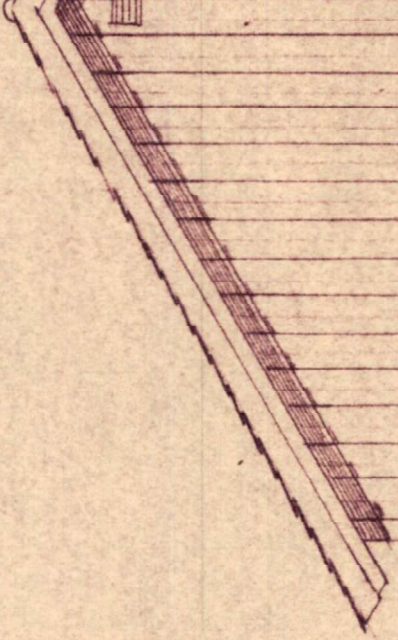
20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

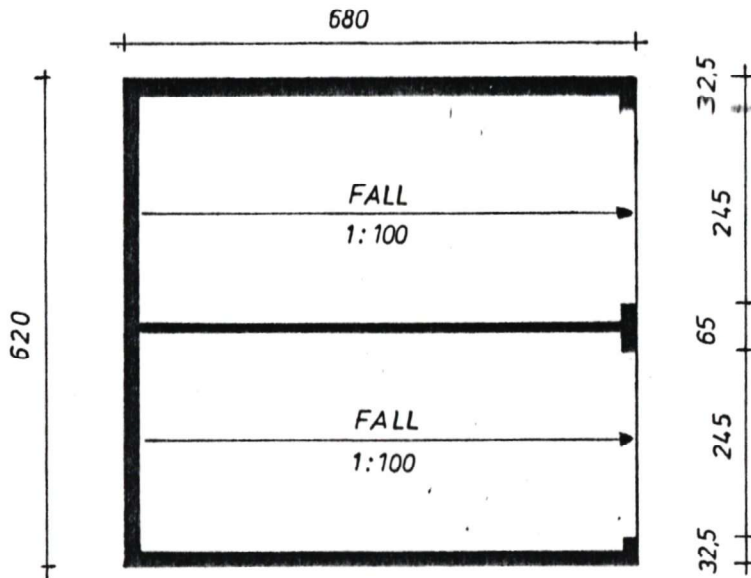
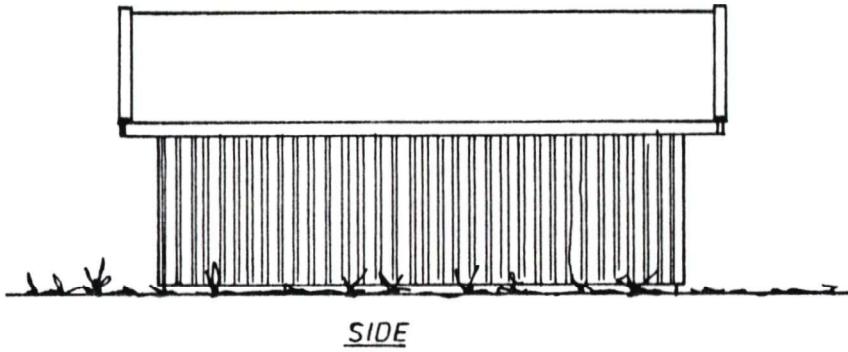
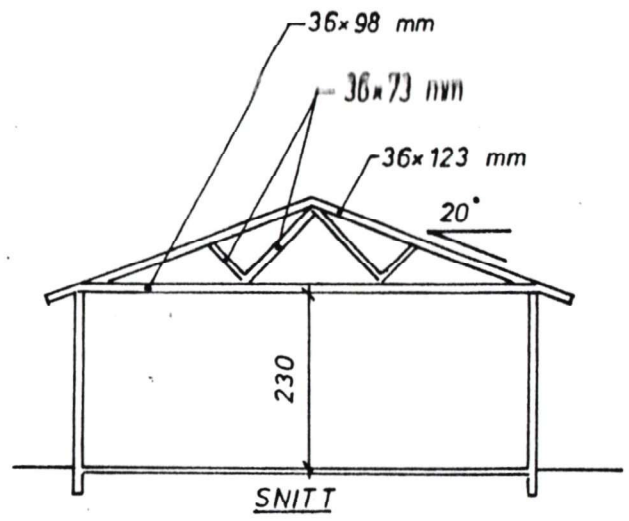
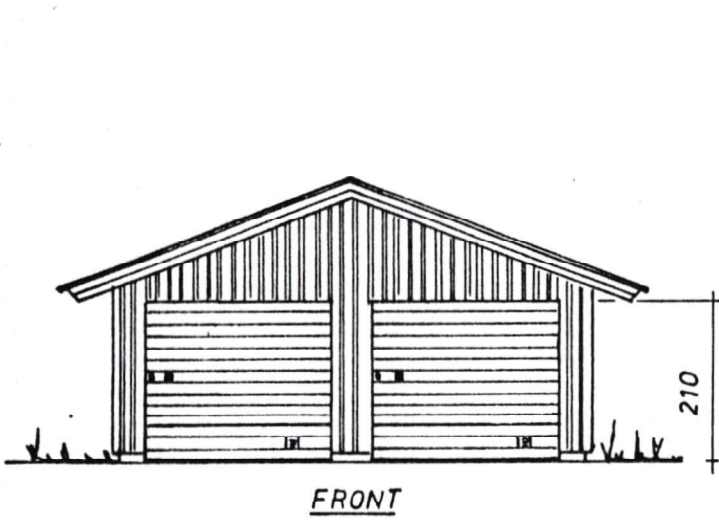


С. 100

С. 100







YASO KOMMUNE
BYGGMÄSTÄDET
Godkänt i mått
2577-1991
A. Myggd

<u>BOMILJÖTILTA</u> <u>DOBBEL GARASJE</u>	Målestokk 1:100	Tegn. 23/1-90	
	mål i cm	Trac.	
Erstatning for:			
OMRÅDEVOLLMESTER ÖST-FINNMARK	02		



Vadsø kommune

Adresse: Postboks 614, 9811 VADSØ

Telefon: 78 94 24 59

Utskriftsdato: 06.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Markvegen 3, 9803 VADSØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 753,92 kr
Eiendomsskatt	3 802,00 kr
Feiing	684,00 kr
Renovasjon	4 944,00 kr
Slam	1 012,80 kr
Vann	16 973,97 kr
Sum	35 170,69 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
VANNFORBRUK M3 - 15% MVA	15%	349.5 m3	25,41	1/1	0 %	8 882,54 kr	0,00 kr
AVLØPSFORBRUK M3 - 15% MVA	15%	349.5 m3	12,22	1/1	0 %	4 272,47 kr	0,00 kr
SLAMGEBYR - 15% MVA	15%	1 Abon	800,40	1/1	0 %	800,40 kr	0,00 kr
Renovasjonsabb.	25%	1 Abon	2111,25	1/1	0 %	2 111,25 kr	0,00 kr
Papir/Plast	25%	1 Stk	947,50	1/1	0 %	947,50 kr	0,00 kr
Matavfallsgebyr	25%	1 Stk	947,50	1/1	0 %	947,50 kr	0,00 kr
Renov.Beh 360l	25%	1 Abon	1110,00	1/1	0 %	1 110,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr	0%	1 Pipeløp	708.00	1/1	0 %	708,00 kr	0,00 kr
ABON.GEBYR BOENHET VANN - 15% MVA	15%	2 Abon	3473.10	1/1	0 %	6 946,21 kr	0,00 kr
ABON.GEBYR BOENHET AVLØP - 15% MVA	15%	2 Abon	1668.34	1/1	0 %	3 336,68 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	950600 Prom	4.00	1/1	0 %	3 802,00 kr	0,00 kr
					Sum	33 864,55 kr	0,00 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vadsø kommune

Adresse: Postboks 614, 9811 VADSØ

Telefon: 78 94 24 59

Utskriftsdato: 06.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Markvegen 3, 9803 VADSØ								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Vadsø kommune

Utskriftsdato: 12.02.2026

Adresse: Postboks 614, 9811 Vadsø

Telefon: 78 94 23 00

Pipe og ildsted

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Markvegen 3, 9803 VADSØ								

Informasjon om Pipe og ildsted

Siste feiing	16.07.2013
Det er forsøkt gjennomført feiing flere ganger etter uten resultat.	
Det er ikke registrerte tilsyn på adressen.	

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BYGR. T1301	Beregnet areal	779.7
Etablert dato	11.02.1964	Historisk oppgitt areal	780
Oppdatert dato	18.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	11/138
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	11/138
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Grensejustering Oppmålingsf./grensejustering	23.08.2011 23.08.2011	11/223		11/3 (-1), 11/138 (0,2), 11/243 (38,5), 11/244 (-37,7)
Grensejustering Oppmålingsf./grensejustering	23.08.2011 23.08.2011	11/223		11/3 (-1,1), 11/138, 11/140 (-0,2), 11/243, 11/244 (45), 11/245 (-43,6)
Endre egenskaper Feilretting	04.03.2009 04.03.2009			11/138
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	11.02.1964			11/138 (780)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7776720.64	605740.51		Ja	779.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DALLAVARA THOR-HÅKON F081084*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Markvegen 3 9803 VADSØ	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Markvegen 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9803 VADSØ	Kirkesogn	11080101 Vadsø
Grunnkrets	301 Høvesbakken	Tettsted	8521 Vadsø
Valgkrets	1 VADSØ		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192352630		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	07.06.1963
2	192354773		Garasjeuthus annekts til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192352630: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 07.06.1963

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	233
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	233
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	90
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	07.06.1962	15.01.1996	
Tatt i bruk	07.06.1963	15.01.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Markvegen 3	H0201	11/138	116	4	1	1	Kjøkken
Bolig	Markvegen 3	H0101	11/138	116	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	77	0	77	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0
K01	0	72	0	72	0	0	0

2: Bygning 192354773: Garasjeuthus annekts til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	42
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		29.11.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	11/138	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0



Vadsø kommune

Adresse: Postboks 614, 9811 Vadsø

Telefon: 78 94 23 00

Utskriftsdato: 12.02.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Markvegen 3, 9803 VADSØ								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	5607 11/138		
Utskriftsdato	06.02.2026	Antall datasett	99

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

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

11 Berørte datasett

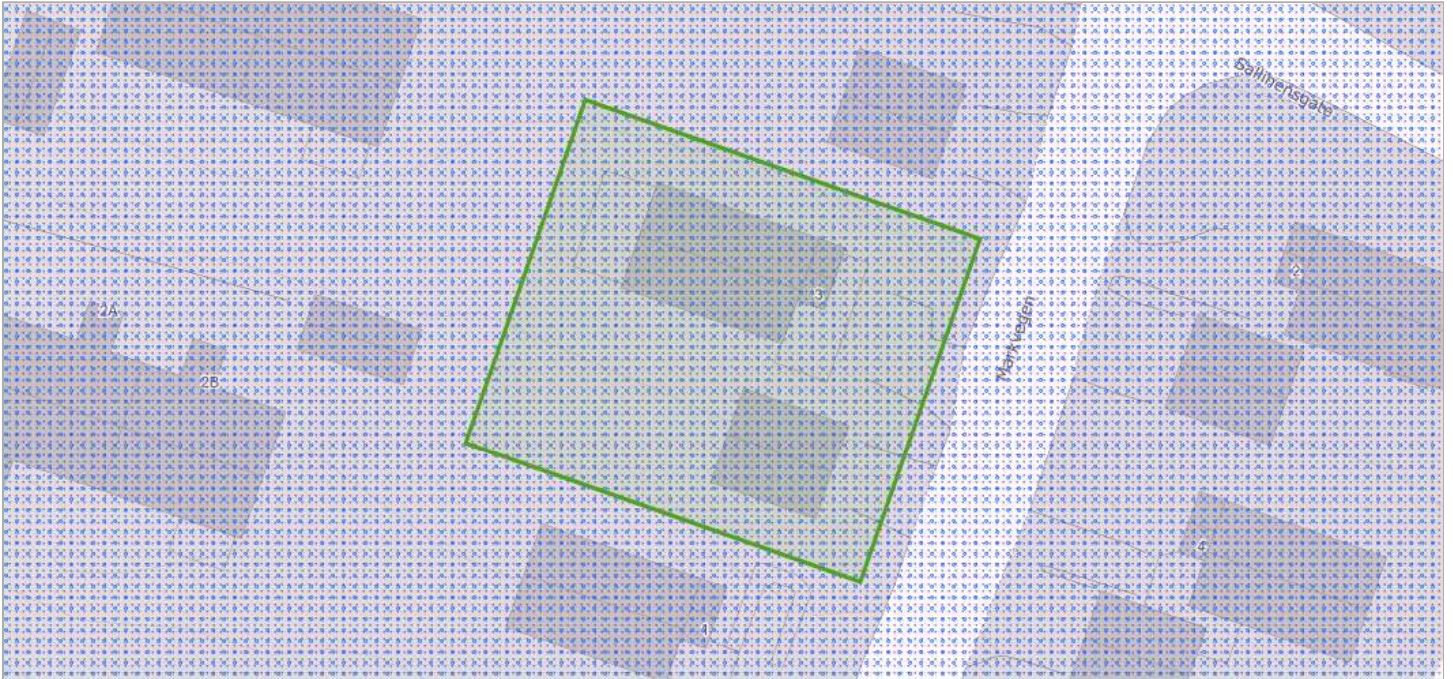
- 📍 Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- 📍 Løsmasser N50/N250
- 📍 Marin grense
- 📍 Naturtyper i Norge - landskap
- 📍 Reindrift reinbeiteområde
- 📍 Vernskog
- 📍 FKB-AR5
- 📍 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 📍 Mulighet for marin leire
- 📍 Reindrift reinbeitedistrikt
- 📍 Tettsteder

88 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
- 📍 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
- 📍 Markagrensa
- 📍 Naturtyper - Utvalgte
- 📍 Naturtyper på land (NiN)
- 📍 Naturvernområder
- 📍 Reindrift beitehage
- 📍 Reindrift flyttlei
- 📍 Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite
- 📍 Reindrift oppsamlingsområde
- 📍 Reindrift reindrifftsanlegg
- 📍 Reindrift reinrestriksjonsområde
- 📍 Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- 📍 Reindrift vårbeite årstidbeite
- 📍 Skredhendelser
- 📍 Statens vegvesens kvikkleiredata
- 📍 Store fjellskred
- 📍 Støykartlegging veg etter T-1442
- 📍 Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- 📍 Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- 📍 Tilgjengelighet
- 📍 Trafikkulykker
- 📍 Vannforekomster
- 📍 Veg senterlinje Elveg 2.0
- 📍 Villreinområder
- 📍 Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- 📍 Aktsomhetskart for steinsprang
- 📍 Ankringsområder
- 📍 Bergrettigheter
- 📍 Dybdeedata
- 📍 Faresonekart for flom
- 📍 Fiskeplasser redskap
- 📍 FKB-arealbruk
- 📍 Flom - aktsomhetsområder
- 📍 Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- 📍 Forurenset grunn
- 📍 Grus og pukk
- 📍 Hoved- og biled
- 📍 Inngrepssfrie naturområder
- 📍 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- 📍 Kulturlandskap - utvalgte
- 📍 Kulturminner - Brannmitteområder
- 📍 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 📍 Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- 📍 Kvikkleire
- 📍 Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- 📍 Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- 📍 Naturtyper - verdsatte
- 📍 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- 📍 Radon
- 📍 Reindrift ekspropriasjon 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 kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	05.02.2026
-------	-----	---------	------------



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

	Aktsomhetsområder 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
 Åpen fastmark
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være 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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon

02.08.2021



Tegnforklaring

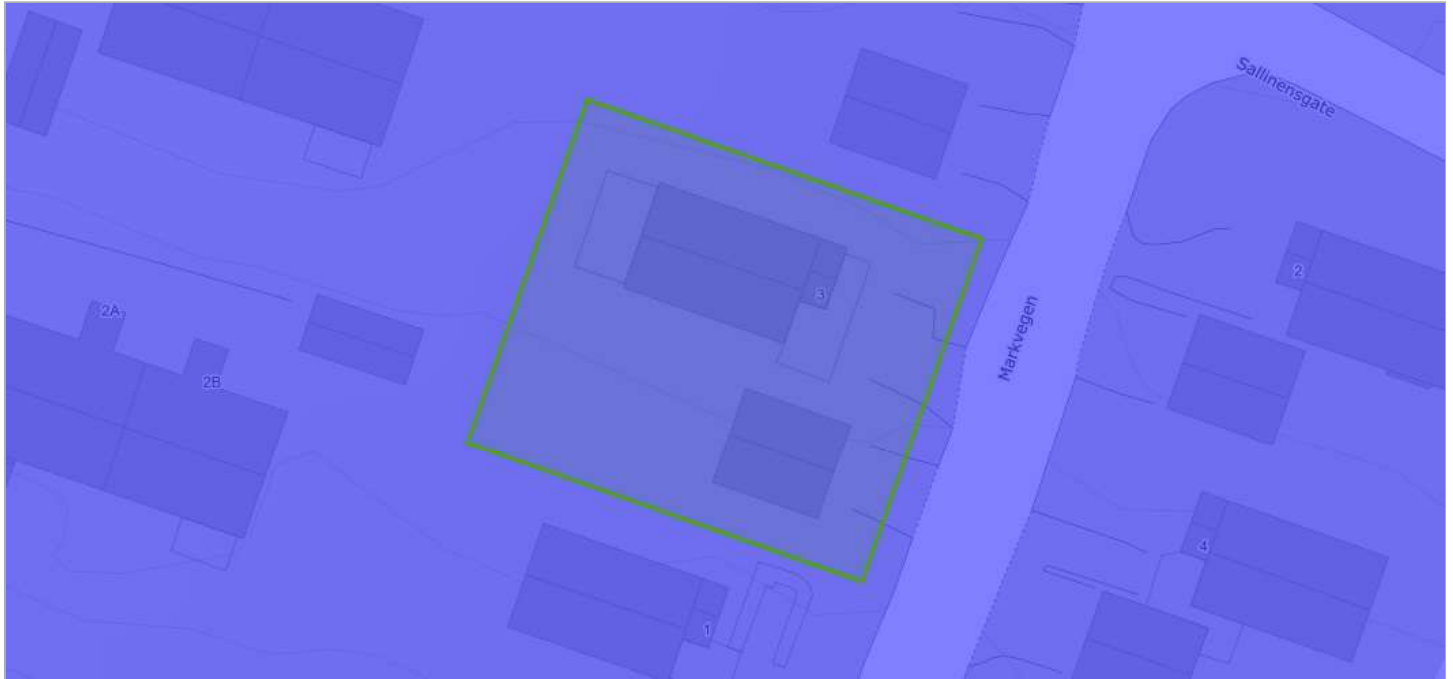
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENVD

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

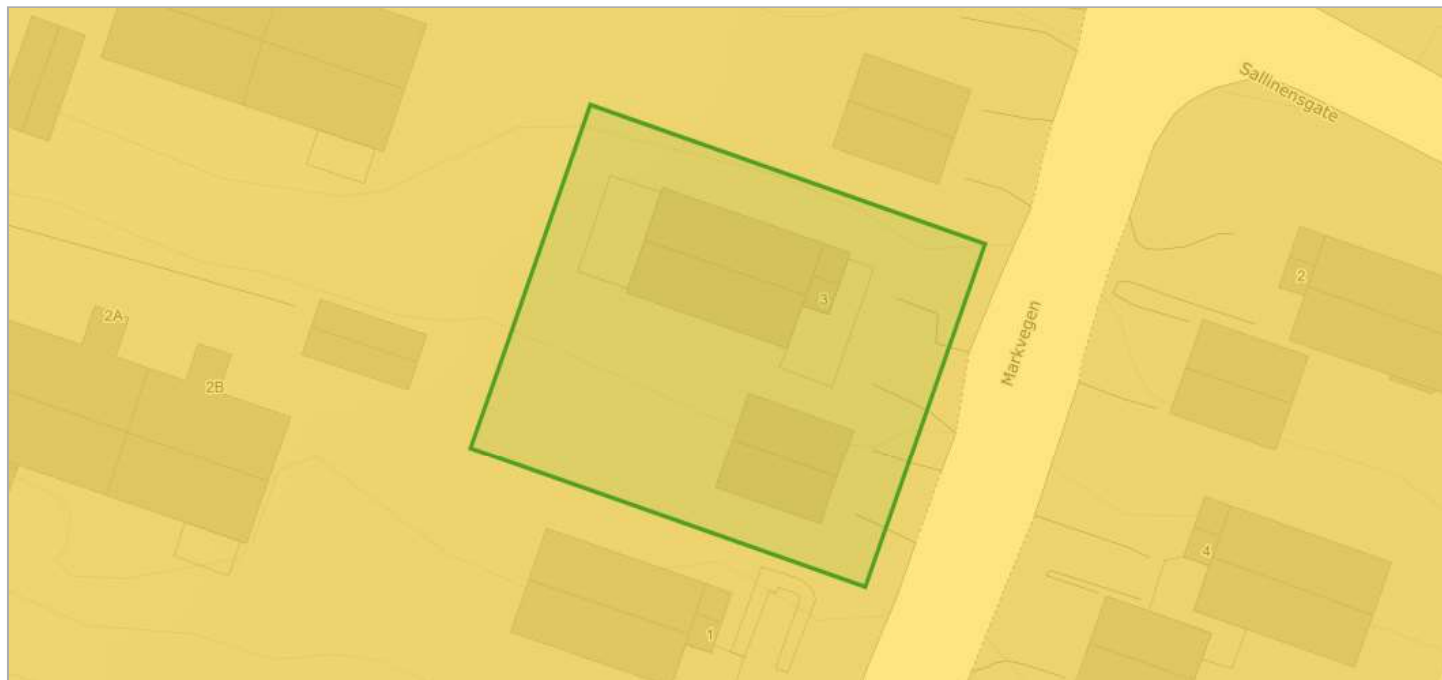
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning, sammenhengende dekke

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.02.2026
-------	----------------	---------	------------



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	05.02.2026
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktkode
ZD

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	05.02.2026
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
Z

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	05.02.2026
-------	------------------------	---------	------------



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>.

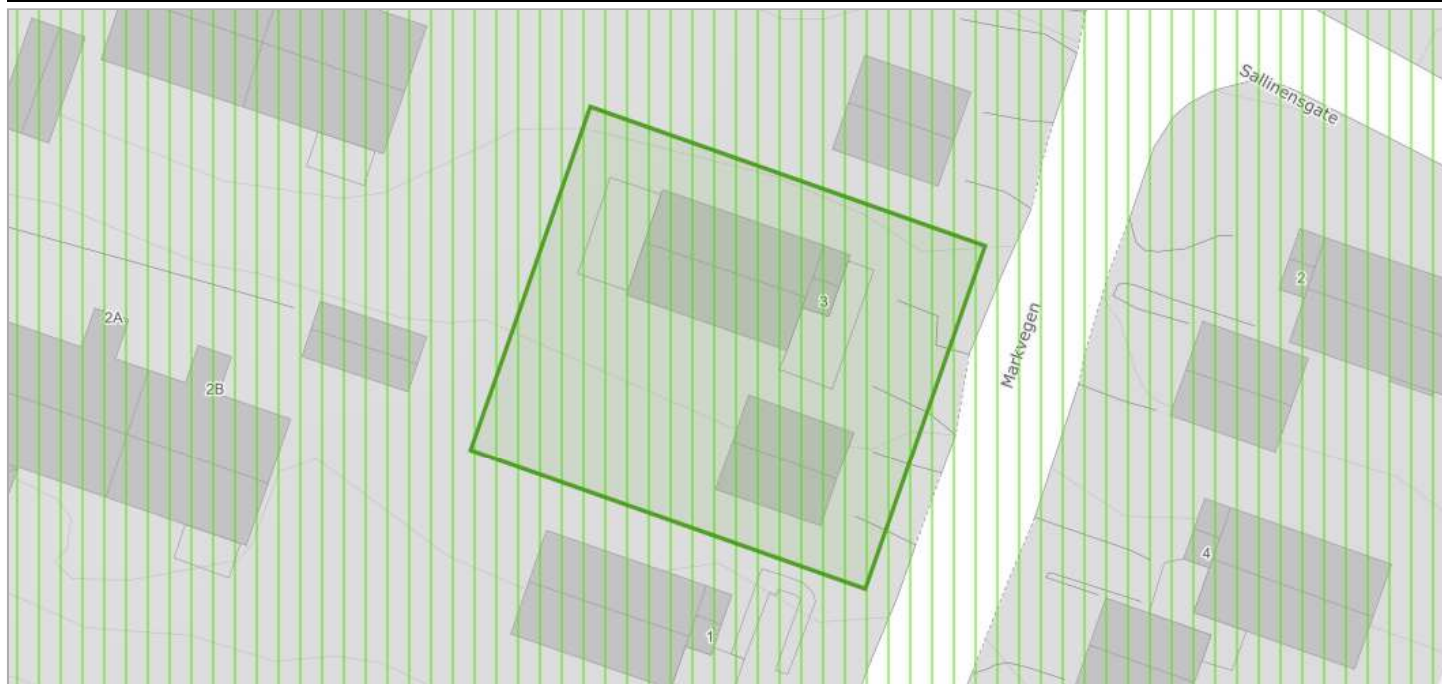
Tegnforklaring

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



Vadsø kommune

Adresse: Postboks 614, 9811 VADSØ

Telefon: 78 94 24 59

Utskriftsdato: 06.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Markvegen 3, 9803 VADSØ								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012001
Navn	Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5607/dokumenter/98/Kommuneplanens%20arealdel%202012-2024-Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel.pdf
Delarealer	Delareal 780 m ² KPHensynsonenavn H190 KPSikring Andre sikringssoner
	Delareal 780 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde



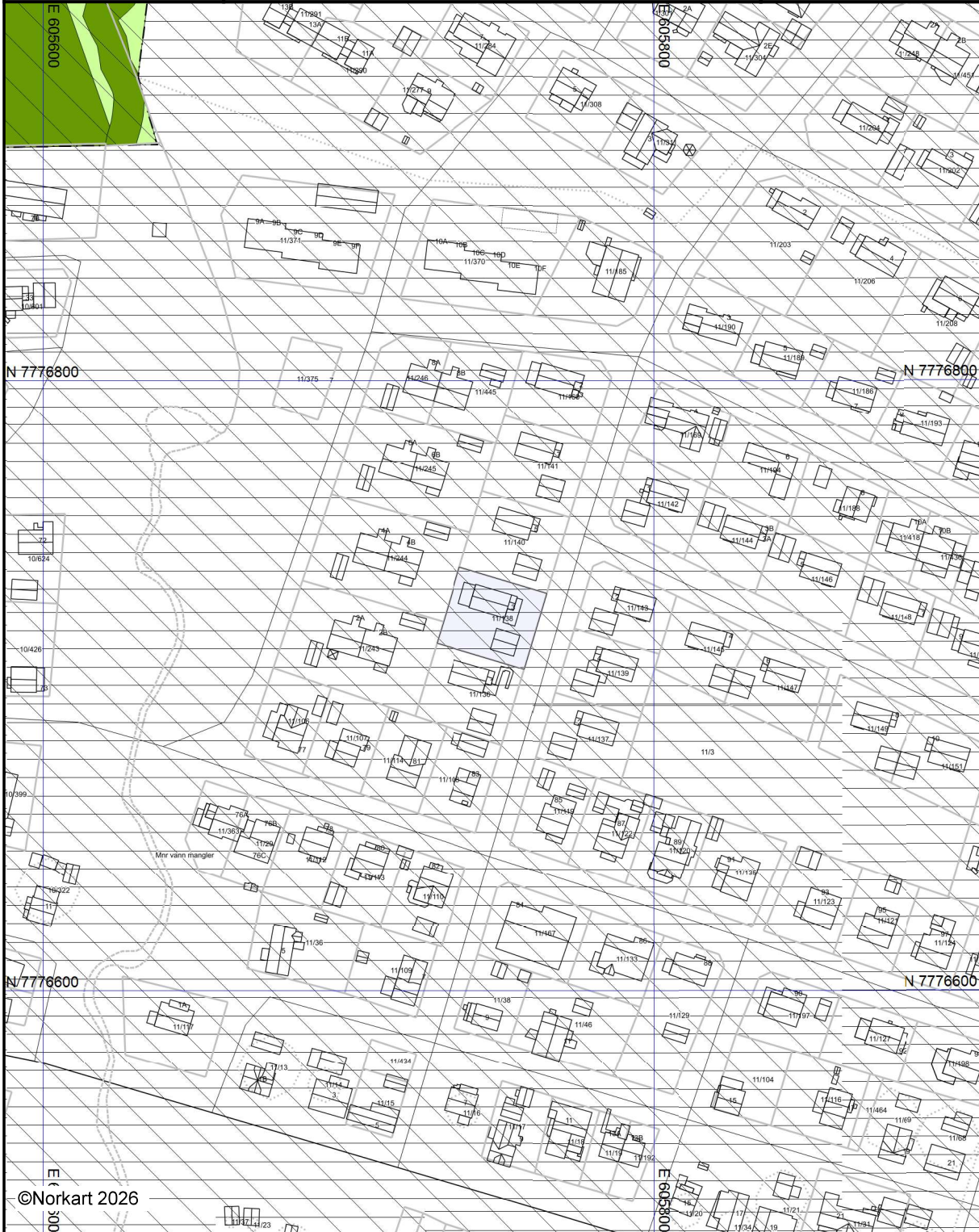
Vadsø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 11/138
Adresse: Markvegen 3
Utskriftsdato: 06.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-35



©Norkart 2026

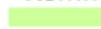
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

 Idrettsanlegg - nytt

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Hovedveg - eksisterende

 Adkomstveg - eksisterende



Vadsø kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 11/138
Adresse: Markvegen 3
Utskriftsdato: 06.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-35

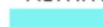



©Norkart 2026



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

-  Vannareal for allmenn flerbruk
-  Ferdselsområde - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for retningslinjeområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  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 det 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 belegget 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 reindriftenes 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).

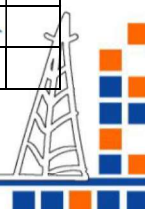
Båndlegging etter Naturmangfoldloven (H720)

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

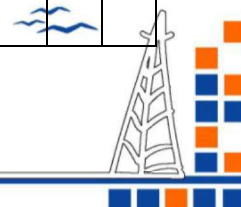


Vedlegg 1 Oversikt vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplaner

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/ Hvistendahlsgate	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			

