





Tilstandsrapport

 Vertikaldelt tomannsbolig
 Kanabakken 8B, 9803 VADSØ
 VADSØ kommune
 # gnr. 11, bnr. 445

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 22025-1253

Referansenummer: MN7729

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola

Vår ref: 22025-1253



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

Boligen har eldre standard og det er påvist alvorlige avvik. Det må påregnes utbedringer, vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger.

Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med plater av eternittmateriale fra byggeår. Det er undertak av taktrobord.

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stedvis stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med hanebjelker og midtopplagring.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass med synlig produksjonsstempel fra 1991 og 1999. I kjeller er det eldre som kan være fra byggeår.

Bygningen har hovedytterdør med glass fra 1998.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har himlingsplater. I kjeller er det gulv av betong og beleg. Veggene har trepanel og veggplater med strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag. Gulv mot grunn i kjeller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe, det er vedovn i stuen og sot-/feieluke i kjeller.

Gulvet i rom under terreng er av betong, har teppe og beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Bygningen har uinnredet kjellerrom under trebjelkelag og stubbegulv. Adgang er via luke i vegg. Inngangspartiet har en mindre krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendig har boligen lakkede dører, dører med glass og furu fyllingsdører fra byggeår

VÅTROM

[Gå til side](#)

BADEROM:

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.

Vanntilførsel til baderommet er stengt pga. skade i toalettskål.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Det er påvist svellinger i nederkant av veggplater og åpne skjøter i tapet på vegger.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra gulv ved dør til sluk.

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ikke overgang mellom sluk og vinylbelegg. Dette medfører høy risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Rommet har servant, toalett og badekar med vegghengt dusjarmatur.

Toalettet er sprukket i innvendig bunn og det er sprekker i servanten.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende soverom mot nord. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6%.

VASKEROM:

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.

Veggene har malt betong. Taket har malte plater.

Det er avflassing på betongvegger.

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har oppvarming via tørkeskap med gulvmontert ovn. Fall mot sluk er målt til 30 mm målt fra gulv ved dør til sluk.

Fallet på gulvet er målt til 0,5 cm over 100 cm (1/200).

Gulvet har større slitasje i overflate og synlige sprekker.

Det er eldre soilsluk med rustskader og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Avløp fra skyllekar går ikke ned i sluk og ved funksjonstest spruter det vann ut på gulvet og vegg rundt sluk.

Rommet har naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og det er benkeplate og kjøkkenservant med oppvaskkum i stå.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkkenavtrekk.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Det elektriske anlegget i boligen er skjult anlegg og sikringsskap med skrusikringer.

Det er påvist røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ikke informert om dreneringstype. Det er påvist synlig grunnmursplast og utvendig isolering.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget er relativt skrått med gode avrenningsforhold.

Det er ikke opplyst om materialtyper for vann- og avløpsledninger.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er ikke påvist eller opplyst om det, men det kan være septiktank tilknyttet eiendommen.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er innvendig opplegg for oljefyring. Det er informert om at oljetanken er sanert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	155 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m ²
Totalpris	1 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbolig

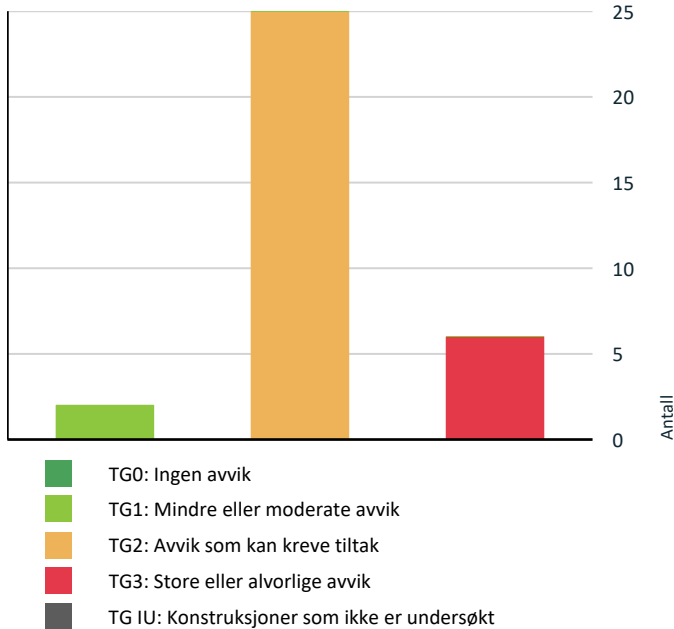
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

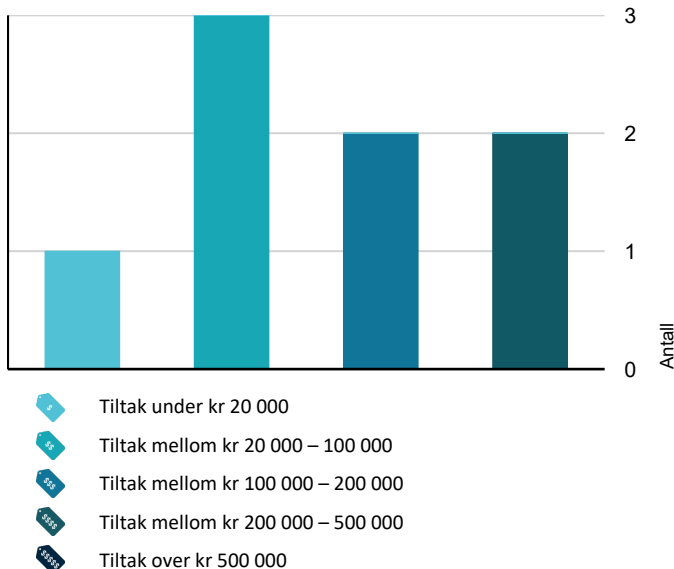
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Strøm i bygget var koblet ut på befaringstidspunktet. Det ble ikke forsøkt å skru på strømmen med hensyn til egen sikkerhet, da det ikke foreligger informasjon om hvorfor det var koblet ut.

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 tvangsfullbyrdsloven. 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.

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

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

Høydeforskjeller er målt med nivålaser (Bosch GLL 2-15 G) med referanse høyde 50 mm, supplert med meterstokk. Fuktmålinger med pigger og ev. fuktindikasjoner i materialer og relativ fuktighet (RH) er målt med PROTIMETER MMS3.

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

Rapporten er utarbeidet etter metodikken i NS 3600:2018.

Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn - kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Kryp kjeller - under inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1967

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov både utvendig og innvendig.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med plater av eternittmateriale med undertekking av asfaltapp og undertak av taktrobord fra byggeår. Taket er besiktiget fra stige/trinn på taket.

Vurderingen er begrenset til hva som var synlig fra stige/trinn på taket. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det er avdekket avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger avvik som en besiktigelse hvor man beveger seg rundt på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid for taktekingen er passert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er passert.

Det er stedvis skjeve og løse takplater, samt manglende takplater enkelte steder.

Det er påvist mosevekster på taktekket, noe som skyldes manglende vedlikehold. Det er også synlige mosevekster på undertekkingen under takplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eternittplater inneholder asbest og må håndteres som spesialavfall. Arbeid med slike materialer bør utføres av fagfolk for å unngå helsefare.

Mosevekster på taktekket bør fjernes med egnede metoder for å forhindre redusert levetid og ytterligere skader på taket.

Det må påregnes utskifting av taktekingen i nær fremtid på grunn av alder og påviste avvik, for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Sprekker mellom takplater



Manglende takplater

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Nedløp og beslag er observert fra bakkenivå/stige/trinn for feier og stige ved stige/trinnene, og vurderinger er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på eller ut på taket eller observere renner ved å flytte rundt på stige. Selv om det er avdekket avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger avvik som en besiktigelse ut på taket eller ved å flytte rundt på stige kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av nedløp og beslag kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takrenner har en del mosevekst som følge av manglende vedlikehold.

Pipebeslaget har betydelig rustdannelse som følge av alder, slitasje og manglende vedlikehold.

Beslag på taket har malingsavflassing som følge av slitasje og manglende vedlikehold.

Takrennene har enkelte skader i nedløpene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takrenner må rengjøres for å sikre god vannavrenning og forhindre tilstopping, som kan føre til fuktskader på bygningen.

Pipebeslaget bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og lekkasjer, da dette kan medføre vanninntrenging og skade på takkonstruksjonen.

Skader på nedløp og malingsavflassing på beslag bør utbedres for å opprettholde funksjon og levetid, samt redusere risiko for vannskader og korrosjon.

Det kan ikke utelukkes behov for utskifting av hele eller deler av takrennesystemet dersom skadene er omfattende.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stedvis stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist råteskader i nederkant av utvendig bordkledning, samt på endebord over inngangspartiet.

Det er påvist liten lufting i nederkant av bordkledningen.

Det er målt høye fuktverdier i nederkant av utvendig kledning. Dette kan ha sammenheng med manglende eller utilstrekkelig lufting. Det kan ikke utelukkes at skjulte veggkonstruksjoner også er fuktutsatt.

Det er ikke påvist musesperre i nederkant av utvendig kledning. Manglende musesperre i nederkant av konstruksjonen.

Kledningsbord har malingsavflassing, og det er oppsprukket treverk i nederkant.

Råteskadene og de høye fuktverdiene er observert i nederkant av utvendig bordkledning og på endebord over inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kledningsbord med råteskade må skiftes ut, og kledningen generelt behøver vedlikehold for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.

Det bør etableres musesperre i nederkant av kledningen for å forhindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, da dette kan føre til lukt, misfarging og skader fra avføring, urin og kadavre.

På grunn av påviste høye fuktverdier bør det foretas nærmere undersøkelser av konstruksjonene bak utvendig kledning for å avdekke eventuelle skjulte skader, da utilstrekkelig lufting kan medføre økt risiko for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.



Også påvist råte i kantbord ved taket over inngangspartiet

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med hanebjelker og midtopplagring.

Senteravstand mellom sperrer er målt til 76 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ventil i røstvegg og i taket, men ventilen i taket var stengt på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert lufting i takfot.

Det er påvist fuktskjolder i konstruksjonene rundt pipegjennomføringen i taket og rundt ventilene i tak og røstvegg. Årsaken til dette kan være kondensering, men utettheter i taket og/eller ved taggjennomføringer kan heller ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å fastslå om det er utettheter i taket eller rundt taggjennomføringer som er årsak til misfarginger i takkonstruksjonen.

Manglende lufting i takfot og stengt ventil kan føre til dårlig ventilasjon, økt fare for kondens og fuktskader, samt redusert levetid på takkonstruksjonen.

Dersom utettheter eller utilstrekkelig ventilasjon ikke utbedres, kan dette medføre ytterligere fuktskader og behov for kostbare reparasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - Inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er ikke tilgang til konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å fastslå tilstanden.

Konsekvensen av manglende tilgang er at skjulte feil og mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skader på takkonstruksjonen over tid.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass med synlig produksjonsstempel fra 1991 og 1999. I kjeller er det eldre vinduer som kan være fra byggeår.

Årstill: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i vaskerom i kjeller er løst og er vanskelig å lukke. Årsak er alder og slitasje. Andre vinduer i kjeller er ikke funksjonstestet pga. mye løsløse.

Vindu i bod i kjeller mangler utvendig glass.

Utvendig omramming rundt vinduer 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet i vaskerommet i kjeller bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjon og unngå ytterligere slitasje. Manglende utvendig glass på vinduet i boden må erstattes for å hindre fuktinntrengning og varmetap.

Det bør etableres spalte mellom vinduers utvendige omramming og beslag over nederste vannbrett for å unngå at treverket tar opp fukt, noe som kan føre til fukt- og råteskader.

Manglende funksjonstesting av øvrige kjellervinduer gir usikkerhet om tilstanden, og det anbefales å fjerne løsløse og gjennomføre kontroll for å avdekke eventuelle skjulte feil.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdør med glass fra 1998.

Årstill: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har synlig slitasje som følge av alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedringer som maling, beis, lakk og utskifting av pakninger for å forlenge dørens levetid og opprettholde god tetthet.

Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere slitasje, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktskader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - 1. etasje

Beskrivelse

Innvendig i 1. etasje er det gulv av beleg. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Det er ikke påvist avvik som er ut over hva som kan forventes ut ifra alder.

TG 3 Overflater - Kjeller

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av betong og beleg. Veggene har trepanel og veggplater med strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svertesopp på vegg- og himlingsoverflater i bod i kjeller. Det er tydelige fuktskader i himlingen (under kjøkkenet), og det er også påvist vann på gulv i kjeller, noe som indikerer at drenering eller tettesjikt kan være svekket eller defekt. Dette kan være årsaken til fuktproblemer og grunnlag for dannelse av svertesopp.

TG3: Det er synlige fuktskader i himling under badet, og det er påvist høyt fuktinnhold i trevirke.

Ved befaring av eiendommen i 2024 ble dette ikke påvist, noe som indikerer at skadene har oppstått mellom forrige befaring og aktuell befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med svertesopp og fuktskader må utbedres eller skiftes, og årsaken til fukt må identifiseres og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Himlingen bør fjernes for å undersøke om det foreligger pågående lekkasje og skader i etasjeskillet over boden.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for videre fuktskader, soppvekst og forringelse av bygningsmaterialer, samt mulig negativ påvirkning på innemiljøet.

Kostnadsestimatet er for ytterligere undersøkelser av forholdet under badet for å fastslå hva fukten kommer fra (sluk, vannrør o.l.). Det er ikke satt kostnadsestimat for utbedring av fuktskader, da det ikke er mulig å si hvor store skader det er før ytterligere undersøkelser er gjennomført. Det må tas forbehold om større kostnader i forbindelse med utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Indikasjoner på fuktskader i himling under badet



Høyt fuktinnhold i himlingen under badet



Fuktskjolder på gulvet under i rom under badet

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag.

Det er målt etter høydeforskjeller i tilfeldige områder i minst 2 rom i hver etasje. Høydeforskjeller måles på tilfeldige punkter og gjennom hele rommet mot yttervegger, der det er tilgang. Det utføres ikke fullstendig måling av etasjeskillere, og det må foretas ytterligere målinger for å få fullstendig oversikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader og svertesopp i himling i bod i kjeller tyder på at det også er fuktskader i etasjeskiller.

Det er målt høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet i stuen målt i stue og sov sørvest.

Det er også påvist knirk i gulv i stuen.

På soverom mot sør-vest er det målt høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Indikasjoner på fuktskader i etasjeskiller må undersøkes nærmere ved hulltaking eller fjerning av himlingsplater for å avdekke konstruksjonen.

Videre utbedring bør vurderes dersom det påvises fuktskader, for å unngå utvikling av råte, sopp og ytterligere skade på bjelkelag og gulv.

Høydeforskjeller og knirk i gulv bør utbedres dersom det er behov for å oppnå tilfredsstillende brukskvalitet, da dette ellers kan medføre redusert komfort og økt slitasje på konstruksjonen.

TG 2 Gulv mot grunn - kjeller

Beskrivelse

Gulv mot grunn i kjeller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell i gang med trapp på ca. 11 mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes om høydeforskjellen har praktisk betydning for bruk av rommet.

Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort og eventuelt snubelfare, men det er vanlig med mindre skjevheter i eldre konstruksjoner.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, det er vedovn i stuen og sot-/feieluke i kjeller.

Vedovnen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i pipe bak vedovnens røykrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas utbedringer for å sikre tett pipe. Det anbefales kontroll av pipen for å sikre sikker bruk.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong, har teppe og belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i innforet vegg mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25,6 %. Ved over 20 vektprosent fuktinnhold er det stor fare for muggsopp og over tid også fukt- og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist saltutslag og malingsavflassing på murvegger i kjeller. Dette indikerer at det er fuktproblematikk, ikke bare ved innforede vegger.

Årsaken til saltutslag i betong/mur er fukt, som kan skyldes svekket eller defekt drenering – i ytterste tilfelle manglende drenering.

Hulltaking i innforet vegg mot øst viser høye fuktverdier, og det er påvist vann på gulvet med fuktmerker som strekker seg fra veggen og ut på gulvet. Det er også misfarging i bunnsvill (treverk) i veggen.

Det er også porøst betong (grunnmur) i området hvor hulltaking er utført, noe som tyder på at fuktproblemer har pågått over en lengre periode, eller at det har forekommet frostsprengning i betongen.

I salgsannonse fra 2015 ble det informert om at det også da var fuktproblematikk i kjelleren. Dette betyr at konstruksjonene har vært utsatt for fukt over mange år, og det kan derfor ikke utelukkes at det er sopp-, fukt- og råteskader i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å åpne og undersøke vegger nærmere for å avdekke eventuelle skjulte sopp-, fukt- og råteskader, samt vurdere behov for utskifting av organisk materiale som treverk.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for utvikling av sopp-, fukt- og råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert verdi på eiendommen.

Kostnadsestimatet gjelder utbedringer av fuktproblematikk i det påviste området, og må sees i sammenheng med avsnittet om drenering. Det kan ikke utelukkes økte kostnader dersom dette er en følgeskade pga. andre forhold som svekket/defekt drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmåling i bunnsvill i vegg mot terreng.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har uinnredet kjellerrom under trebjelkelag og stubbegulv. Adgang er via luke i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er synlige fuktskjolder og saltutslag på betong (grunnmur).

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjelleren. Ventilene er tettet, og det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømming i rommet, noe som medfører forekomst av vannperler på stubbegulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastning fra grunnen og forhindre videre fuktskader.

Synlige fuktskjolder og saltutslag på betong indikerer fuktinntrengning, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å unngå risiko for sopp- og råteskader på konstruksjonen.

Tettede ventiler må åpnes for å oppnå tilstrekkelig luftgjennomstrømming i rommet, slik at risikoen for oppfukning av stubbegulv og utvikling av skader på bygningens materialer reduseres.

TG 2 Kryp Kjeller - under inngangsparti

Beskrivelse

Inngangspartiet har en mindre krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er synlige fuktskjolder og saltutslag på betong (grunnmur).

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjelleren. Ventilene er tettet, og det er ikke tilstrekkelig luftgjennomstrømming i rommet, noe som medfører forekomst av vannperler på stubbegulvet.

TG3: Det er påvist organiske materialer (trevirke) med råteskader og synlig vanninnhold i trevirket. Materialene har ikke nødvendigvis en kritisk funksjon for konstruksjoner i grunnmur, men dette er et tydelig tegn på fukt i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.

Ventilene bør åpnes eller det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon for å sikre god luftgjennomstrømming og redusere risiko for fuktskader.

Skadet trevirke med råte og synlig vanninnhold bør fjernes og om nødvendig erstattes med nytt materiale.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råteutvikling, muggsopp, dårlig inn klima og potensielle skader på bærende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er for påviste TG3-avvik: Det må ytterligere undersøkelser til for å fastslå årsak til fukt, og dersom trevirket har en funksjon i grunnmurens konstruksjon, må dette skiftes ut. Avviket må sees i sammenheng med drenering, og det kan ikke utelukkes høyere utgifter dersom det er behov for tiltak med dreneringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råteskadet trevirke

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Det er ikke påvist avvik ut over hva som kan forventes med hensyn til alder.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen lakkede dører, dører med glass og furu fyllingsdører fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist dører som tar i karm og er vanskelige å åpne og lukke. I tillegg er det en dør med løst håndtak i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas tiltak på enkelte dører, og det kan være behov for utskifting av noen dørblader og karmen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje, funksjonssvikt og ytterligere skader på dører og karmen.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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.

Vanntilførsel til baderommet er stengt pga. skade i toalettskål.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt. Det er påvist svelling i nederkant av veggplater og åpne skjøter i tapet på vegger.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 10 mm fra gulv ved dør til sluk.

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ikke overgang mellom sluk og vinylbelegg. Dette medfører høy risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Merk at det er påvist fuktskader i himlingsoverflater i vaskerommet under badet.

Rommet har servant, toalett og badekar med vegghengt dusjarmatur. Toalettet er sprukket i innvendig bunn og det er sprekker i servanten.

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Dersom det ikke iverksettes tiltak, medfører det høy risiko for videre fuktskader i underliggende konstruksjoner. Dette kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Badet

Tilstandsrapport



Badet



Sluk på badet



Skadet toalettskål

ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige fuktskader i himlingen i vaskerommet under badet.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimatet er for ytterligere undersøkelser av forholdet under badet for å fastslå hva fukten kommer fra (sluk, vannrør o.l.). Det er ikke satt kostnadsestimat for utbedring av fuktskader, da det ikke er mulig å si hvor store skader det er før ytterligere undersøkelser er gjennomført. Det må tas forbehold om større kostnader i forbindelse med utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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.

Veggene har malt betong. Taket har malte plater. Det er avflassinger på betongvegger.

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har oppvarming via tørkeskap med gulvmontert ovn. Fall mot sluk er målt til 30 mm målt fra gulv ved dør til sluk.

Fallet på gulvet er målt til 0,5 cm over 100 cm (1:200).

Gulvet har større slitasje i overflate og synlige sprekker.

Det er eldre soilsluk med rustskader og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Avløp fra skyllekar går ikke ned i sluk og ved funksjonstest spruter det vann ut på gulvet og vegg rundt sluk.

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må 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.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Dersom det ikke iverksettes tiltak, medfører det høy risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjoner er betongvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist malingsavflassinger på vegger og gulv, som er indikasjoner på fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påvist svikt i/defekt drenering, noe som kan være årsak til indikasjoner på fukt i gulv og vegger. Dersom rommes skal totalrenoveres for å tåle dagens bruk, anbefales det at forhold rundt fukt avklares først.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenfronter mangler stedvis håndtak og det er skade på håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres nye håndtak der det mangler, og skadede håndtak bør byttes ut for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Utskifting av oppsvellet bunnplate under servant anbefales ved eventuell oppgradering av kjøkkenet, da dette vil redusere risikoen for videre skader og forringelse av kjøkkeninnredningen.

Merk at det er påvist svertesopp på vegg- og himlingsoverflater i bod i kjeller som er under kjøkkenet. Dette forholdet bør undersøkes ytterligere da det kan være en pågående lekkasje fra rør eller utstyr på eller tilknyttet kjøkkenet.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenavtrekket er ikke funksjonstestet pga. strøm er koblet ut

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenavtrekket bør funksjonstestes når strømmen er tilkoblet, for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende funksjonstest medfører usikkerhet rundt avtrekkets tilstand og kan innebære risiko for utilstrekkelig ventilasjon og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist rustskader og indikasjoner på utettheter på avløpsrør. Det er ikke påvist aktiv lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsanlegget bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å hindre lekkasjer og følgeskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjoner som følge av utettheter i rørene.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkkenavtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventil på soverom mangler stengelokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventil som mangler stengelokk bør utbedres for å gi mulighet til regulering av ventilasjonen.

Manglende regulering kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er uvisst om varmtvannstanken fungerer da hovedstrømmen var koblet ut på befaringsstidspunktet.

Tilstandsrapport

Årstall: 1976 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Strøm i bygget var koblet ut på befaringstidspunktet, og tankens funksjon er derfor ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tanken bør funksjonstestes for å avdekke eventuell svikt eller lekkasje. På grunn av høy alder må det påregnes at tanken kan ha begrenset levetid og kan måtte skiftes ut på kort varsel, noe som kan medføre risiko for vannskader eller driftsstans.

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

Beskrivelse

Strøm i bygget var koblet ut på befaringstidspunktet. Det ble ikke forsøkt å skru på strømmen med hensyn til egen sikkerhet, da det ikke foreligger informasjon om hvorfor det var koblet ut.

Det elektriske anlegget i boligen er skjult anlegg og sikringsskap med skrusikringer.

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.
1967
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det 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. Det mangler dekkelukk på flere koblingsbokser i vegg og det er synlige uisolerte strømførende ledninger i sikringsskap, som medfører direkte fare for liv og helse ved berøring. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, for kartlegging av nødvendige tiltak.

Konsekvens av at det ikke utføres kontroll av anlegget er at det kan oppstå feil/skader på anlegget, som kan føre til at anlegget, eller deler av anlegget, ikke fungerer eller det kan oppstå fare for brann og personskader.



Sikringsskap i kjeller

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke informert om dreneringstype, men det foreligger informasjon om at det er lagt ny drenering rundt grunnmur av dagens eier. Det er ikke oppgitt årstall.

Det er påvist synlig grunnmursplast og utvendig isolering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis glippe mellom grunnmursplasten og kantlist i toppen. Kantlistens funksjon er å hindre vann i å trenge inn i overkant av plasten.

Øverste del av fuktsikringen (grunnmursplast) og isolasjon er synlig langs grunnmuren. Det er tydelig at isolasjonen er lagt på utsiden av grunnmursplasten. Både SINTEF og Glava anbefaler at grunnmursplasten monteres utenpå isolasjonen, ikke innerst mot betongmuren. Dette for å sikre at betongen kan tørke utover mot jorden, og for å gi høyere sikkerhet mot fuktskader og kondens i konstruksjonen.

TG3: Det er påvist at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt eller svært begrenset effekt. Det er synlig vann på gulvet i kjellerrom mot øst. Det er ikke skjulte ledninger eller rør i vegger. Den eneste vannledningen i nærheten er til utekran, og denne har synlig rør på innsiden av veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av funksjonssvikt i drenering og tettesjikt.

Det må påregnes utskiftning eller utbedring av deler av, eller hele, dreneringen og tettesjiktet for å hindre videre fuktinntrengning og vannskader i kjellerrommet.

Grunnmursplasten og isolasjonen bør utbedres i henhold til anbefalinger fra SINTEF og Glava, for å redusere risiko for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder påviste TG3-avvik: Utbedring av drenering/tettesjikt i området med påvist fukt (grunnmur mot øst). Merk at det kan ikke utelukkes at større deler må utbedres eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Åpning mellom grunnmursplast og kantlist



Synlig isolasjon utenpå grunnmursplasten

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malingsavflassing som følge av manglende vedlikehold.

Det er påvist synlige armeringsjern med rustdannelse i grunnmuren i det uinnredede rommet i kjelleren. Årsaken er at det har oppstått sprekker i grunnmuren på grunn av setninger og/eller rustsprenging, noe som har avdekket armeringsjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker i grunnmur og synlig armeringsjern må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av bæreevnen. Det kan ikke utelukkes at deler av armeringsjernet må skiftes ut, og utbedringer kan medføre kostnader utover lokale utbedringer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet er relativt skrått med gode avrenningsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som gir mulighet for større vannansamlinger.

På nordsiden er det flatt terreng inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og fuktbelastning mot bygningskonstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke informert om at det er utført arbeider ifm. utvendige vann- og avløpsledninger, og det tas derfor utgangspunkt i at de er fra byggeår.

Det er ikke informert om materialtyper for vann- og avløpsanlegg.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er ifølge offentlige opplysninger privat septiktank på eiendommen. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendige vann- og avløpsledninger er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, og det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og eventuelle følgeskader på eiendommen.

! TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er fra byggeår og av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken er ikke besiktiget, da det ikke var tilgang til inspeksjon på befaringstidspunktet. Tankens type er ukjent.

Tankens alder er nærmere 60 år, og alderen tilsier at forventet brukstid snart er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres inspeksjon av septiktanken for å avdekke tilstand og type.

Manglende tilgang og ukjent type medfører usikkerhet om tankens funksjon og tilstand, og øker risikoen for lekkasjer eller svikt i anlegget.

Alderen tilsier at forventet brukstid snart er passert, noe som gir økt fare for skader eller funksjonssvikt.

! TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er innvendig opplegg for oljefyring. Det foreligger informasjon om at oljetanken er sanert ifm. utskifting av drenering, men det er ikke framlagt dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Det foreligger informasjon om at oljetanken er sanert ifm. utskifting av drenering, men det er ikke framlagt dokumentasjon på dette.

Det er påvist innvendige rør til oljefyring i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige rør bør fjernes for å unngå lukt eller forurensning.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at oljetanken er fjernet og sanert i henhold til gjeldende regelverk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tankens tilstand og plassering, noe som kan innebære risiko for forurensning og økonomisk ansvar for eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 bygningsfagkyndige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det foreligger ingen informasjon om at det er utført radonmålinger. Eiendommen ligger i et område som i NGUs radonkart er definert med "usikker aktsomhet".

Boligen mangler godkjente røykvarslere og brannslukningsapparat i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på én side i trappeløpet.

Rekkverket mellom plan i 1. etasje og trappeløpet til kjelleren er under minimumskravet på 1,0 meter i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet og kan innebære helseisiko.

Godkjente røykvarslere og brannslukningsapparat må installeres i henhold til gjeldende forskrift for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Rekkverkshøyden mellom plan i 1. etasje og trappeløpet til kjelleren bør økes til minimum 1,0 meter for å oppfylle dagens forskriftskrav og redusere risiko for fall.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Kilde: Tidligere takster av naboeiendommer

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Garasjen er konstruert i uisolert bindingsverk på grunnmur av betong.

Takkonstruksjonen er takstoler tekket med pappshingel. Det er takfotbeslag, men ikke takrennesystem.

Garasjen har isolert leddport. Porten har noe skader.

Innvendig er det gulv av betong og ellers synlige stenderverk og takstoler.

Det er innlagt strøm.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m²/135 m²

Vertikaldelt tomannsbolig: Vindfang, Trapperom, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Vaskerom, 4 Bod, Uinnredet kjellerrom, Kryperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

1 250 000

Fradrag for festet tomt

-

40 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen er halvdel av vertikaldelt tomannsbolig på ett plan pluss kjeller samt en frittstående garasje.

Bygningen har eldre standard på overflater og innredninger, og det må påregnes vedlikeholdsarbeider/oppgraderinger av bl.a. våtrom, takteking og tekniske installasjoner.

Boligen har hensiktsmessig planløsning og med 3 soverom, bad og vaskerom passer boligen for familie eller par.

Eiendommen ligger i etablert barnevennlig boligområde med lite gjennomgangstrafikk.

Priser på tilsvarende boligeiendommer i Vadsø varierer etter standard, størrelse og beliggenhet. Disse vurderingene er lagt til grunne for markedsvurdering av denne eiendommen.

Markedsvurderingen er utført fra en totalvurdering av eiendommen, sammenlignbare omsatte eiendommer i senere år, og dagens boligmarked i Vadsø kommune.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Julius Baumanns gate 3A ,9803 VADSØ 106 m ² 1967 3 sov	24-06-2021	1 700 000	1 600 000		1 600 000	15 094
2 Julius Baumanns gate 2B ,9803 VADSØ 106 m ² 1967 3 sov	09-05-2021	1 700 000	1 550 000		1 550 000	14 623
3 Julius Baumanns gate 5A ,9803 VADSØ 119 m ² 1967 3 sov	05-12-2024	1 290 000	1 200 000		1 200 000	8 696
4 Julius Baumanns gate 5 B ,9803 VADSØ 120 m ² 1967 3 sov	25-11-2024		1 050 000		1 050 000	7 554

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (estimert sum)	Kr.	20 000
Forsikring fullverdi (estimert)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Vertikaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 450 000
Sum teknisk verdi - Vertikaldelt tomannsbolig	Kr.	1 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 700 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 900 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

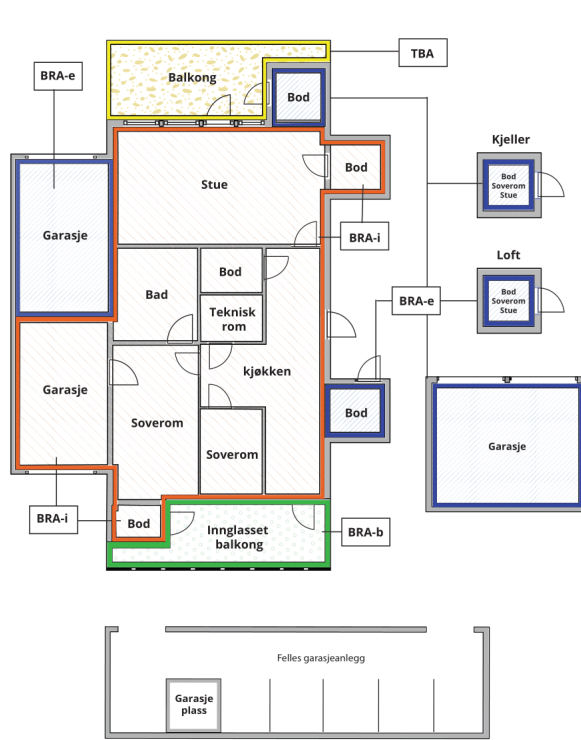
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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.

Arealer

Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90			90	
Kjeller	45			45	
SUM	135				
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang m/trapp, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, uinnredet kjellerrom, kryperom		

Kommentar

Kjelleretasjens arealer inkluderer ikke 37 kvadratmeter uinnredet rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Svein Kandola	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	11	445		0	707.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kanabakken 8 B

Hjemmelshaver

Sibhatu Makda Haile, Vadsø Kommune

Kommentar

Grunnbokutskrift viser til inngått avtale om festerett i 1970 med varighet 40 år, altså er kontrakten utgått og det er ikke tinglyst ny festekontrakt.

Forholdet bør avklares med grunneier som er Vadsø kommune.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen, som er halvdel av vertikaldelt tomannsbolig, ligger i "ytrebyen" i øvre del av Kanabakken, som er et etablert barnevennlig boligområde med lite gjennomgangstrafikk.

Det er nærhet til både barnehage og dagligvarebutikk innenfor få minutter gangavstand.

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

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Det er parkeringsplass på gårds plass og i garasje.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold utover hva vedlagte grunnbokutskrift viser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 050 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring		Fullverdi		
Kommentar	Eier har ikke informert om avtalenummer eller årlig premie			

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.04.2026		Fremvist	1	Nei
Tidligere tilstandsrapport	10.11.2024	Utført av Varjlat takst AS	Gjennomgått	46	Nei
Tidligere salgsannonse	21.05.2015		Gjennomgått	4	Nei
Informasjon fra kommunen	22.05.2026		Innhentet	64	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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.

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MN7729>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Vadsø kommune

Grunnkart

Eiendom: 11/445
Adresse: Kanabakken 8B
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35

Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsg. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©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.



Oversiktskart for eiendom 5607 - 11/445//





Eiendomskart for eiendom 5607 - 11/445//



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

- | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

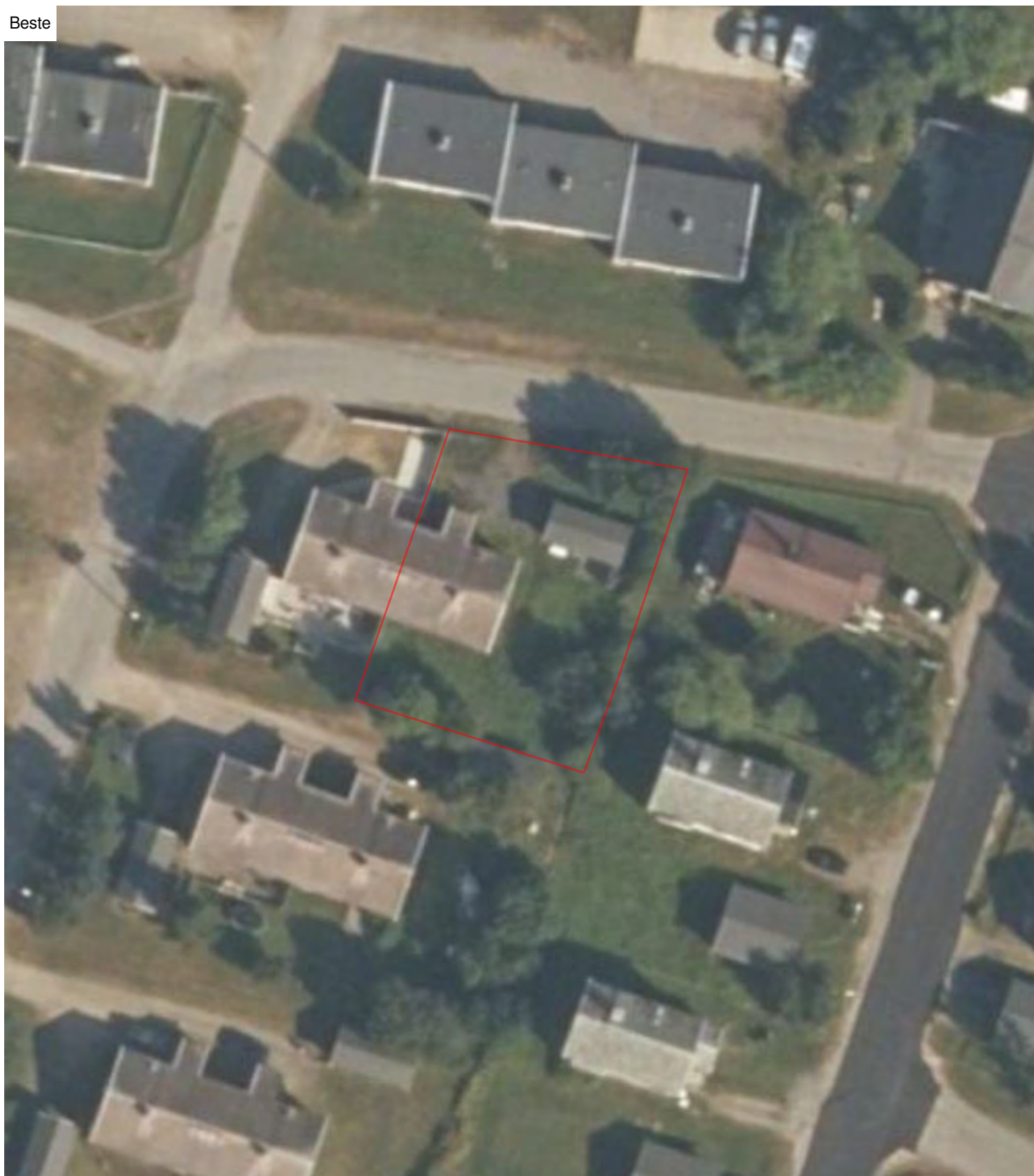
Areal	707,40 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 35	Nord	7776789,821733	Øst 605736,235623

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7776785,56	605725,35	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)	23,59	
2	7776812,64	605733,32	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,23	
3	7776809,72	605756,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,83	
4	7776788,53	605751,02	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,01	
5	7776779,44	605748,13	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,54	

Ortofotorapport for eiendom 5607 - 11/445//



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

2016



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

2012



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

2006



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

2005



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

2002



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

1970



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

1970

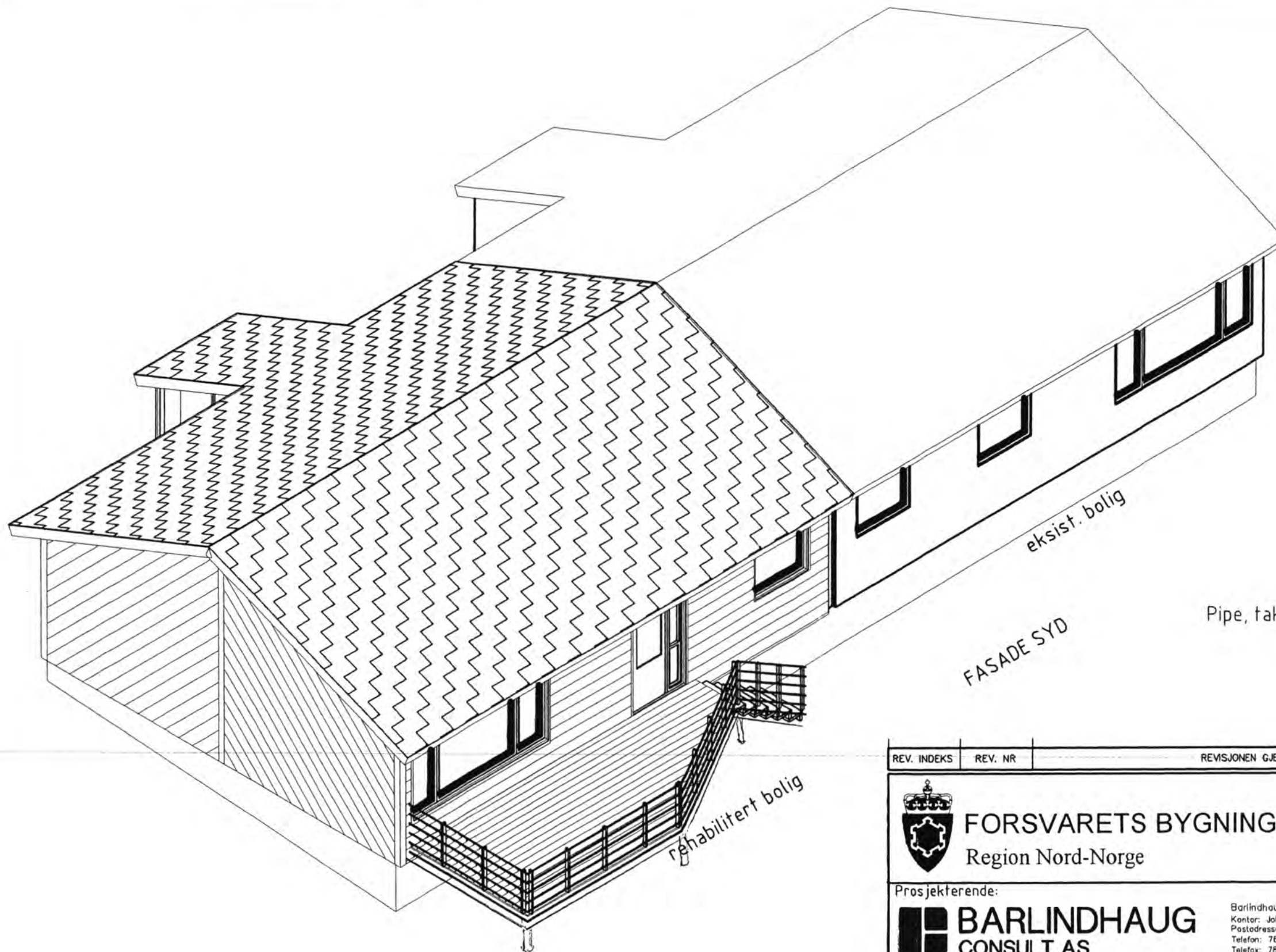


20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1946

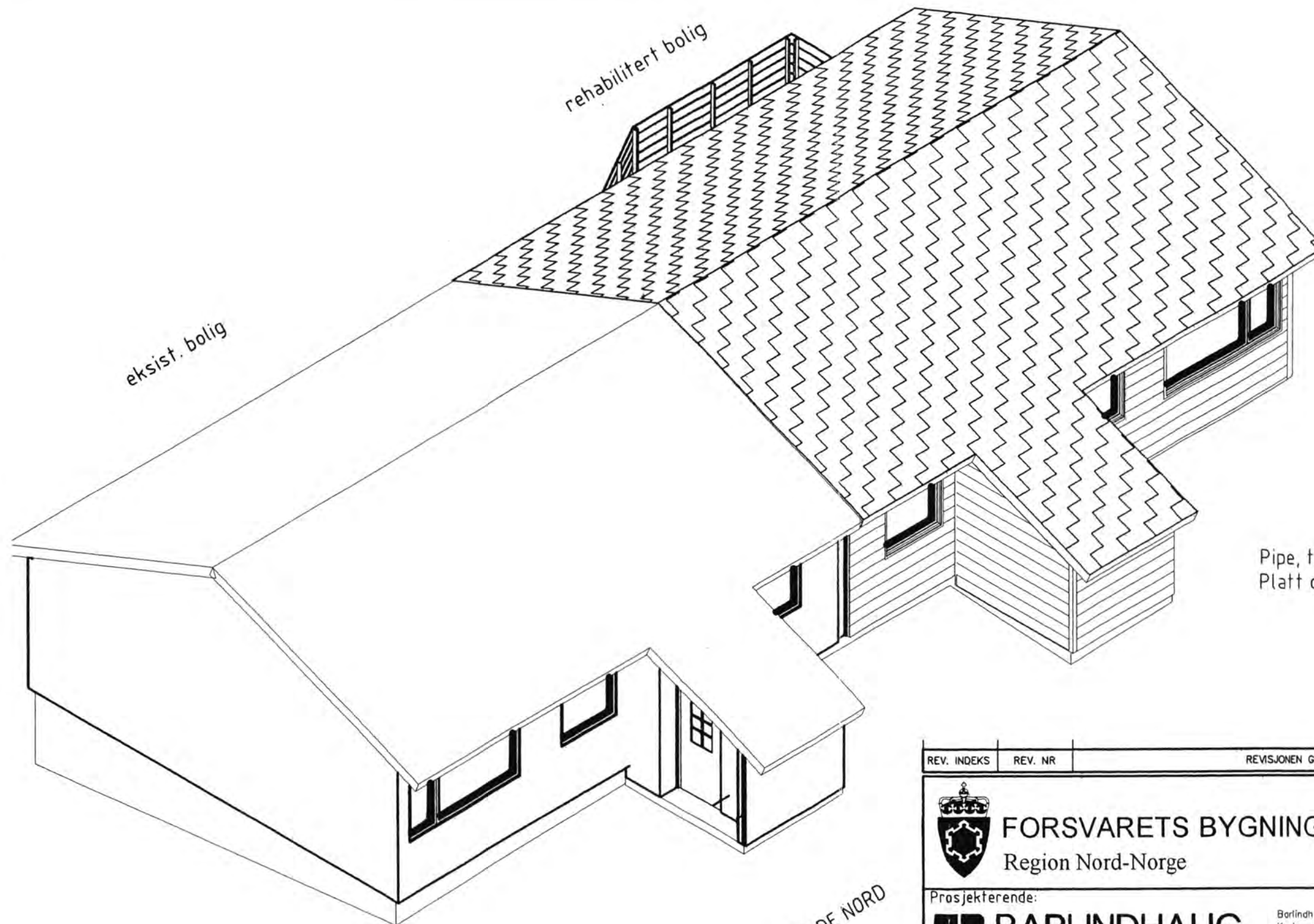


20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti





Pipe, takgjennomføringer og renner ikke vist

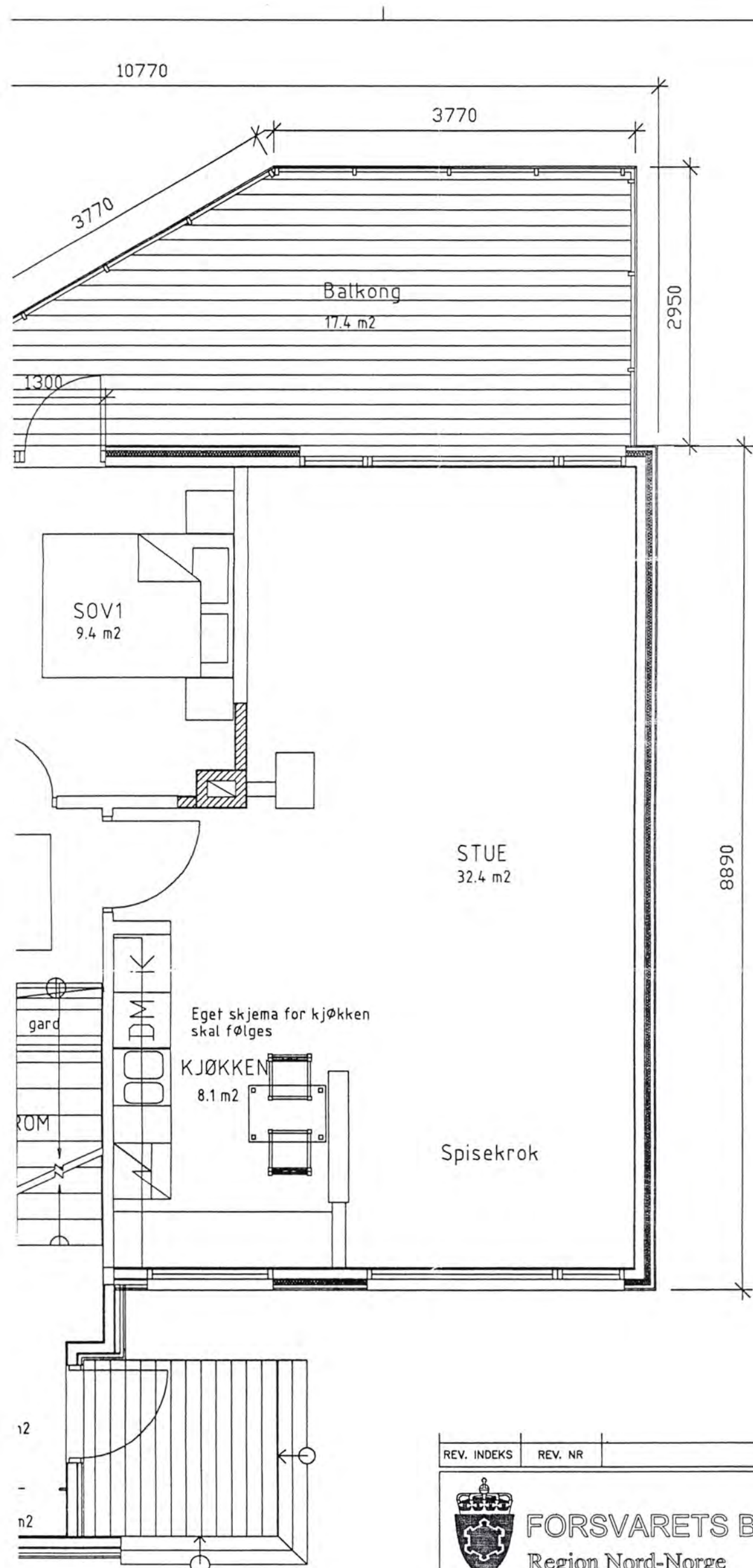
REV. INDEKS	REV. NR	REVISJONEN GJELDER	SIGN	DATO
 FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE Region Nord-Norge		Boks 309 9483 Harstad Tlf 77 01 43 04 Fax 77 06 69 59		
Prosjekterende:  BARLINDHAUG CONSULT AS <small>Barlindhaug Consult AS Kontor: Johan Grønvighsgt 8 Postadresse: 9811 Vadse Telefon: 78 95 63 40 Telefax: 78 95 10 33</small>		Målestokk 1:75		
Tegning gjelder: VADSØ BOLIGER AKSONOMETRISK MODELL SYD-VEST		EBA-Serienr. 2B05015563	Kontrakts nr. -	
		Tegnet av lej	Kontroll	
		Underlag -	U.indeks+nr -	
		Fag Tegn.nr A 1001	Rev.indeks+nr G	
Dato	Godkjent	Etabl.kode	Inv.nr	
10.01.2001		200351	-	UGRADERT





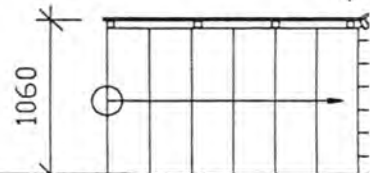
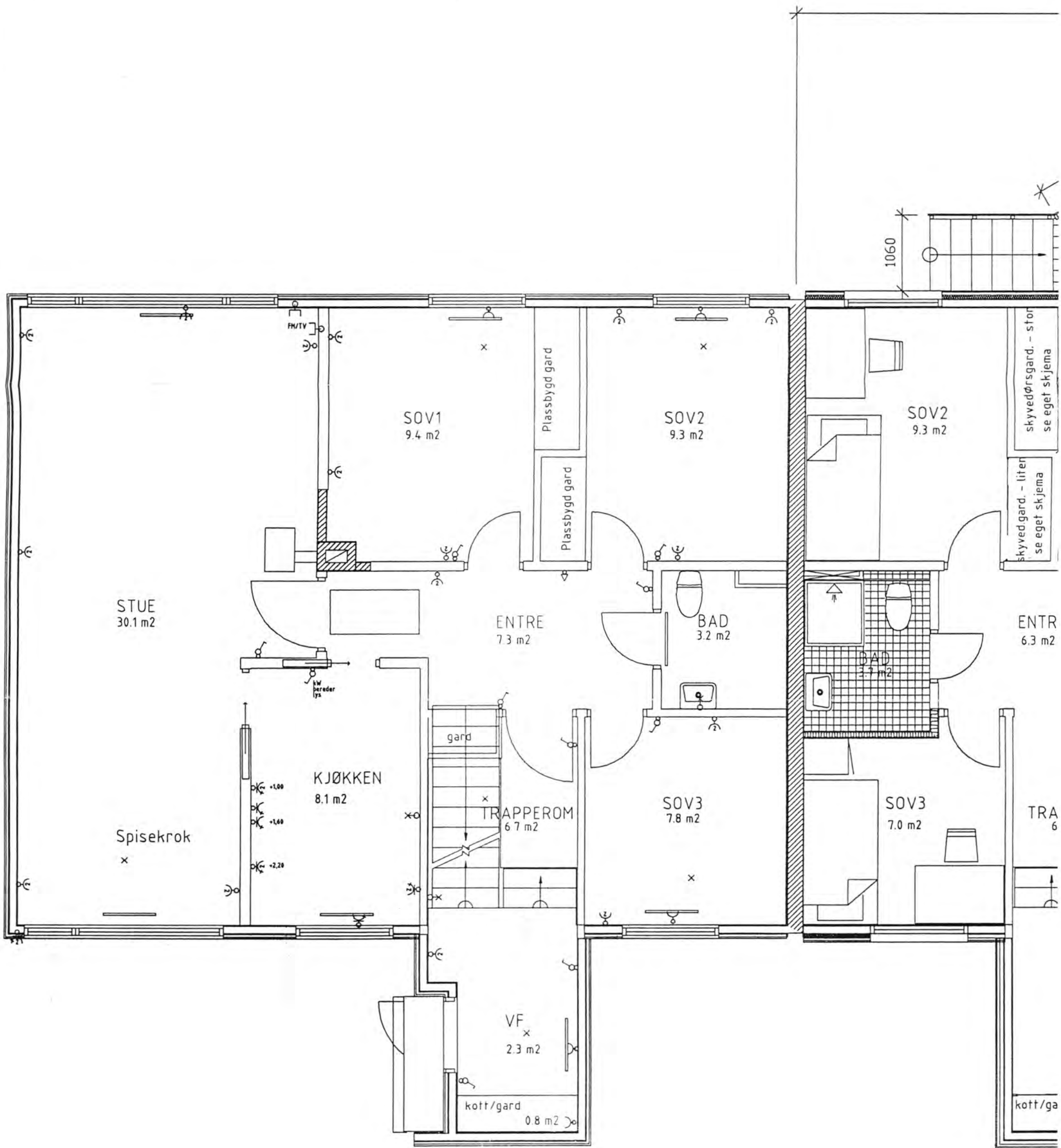
FASADE NORD

Pipe, takgjennomføringer og renner ikke vist
Platt og kjellervindu ikke vist

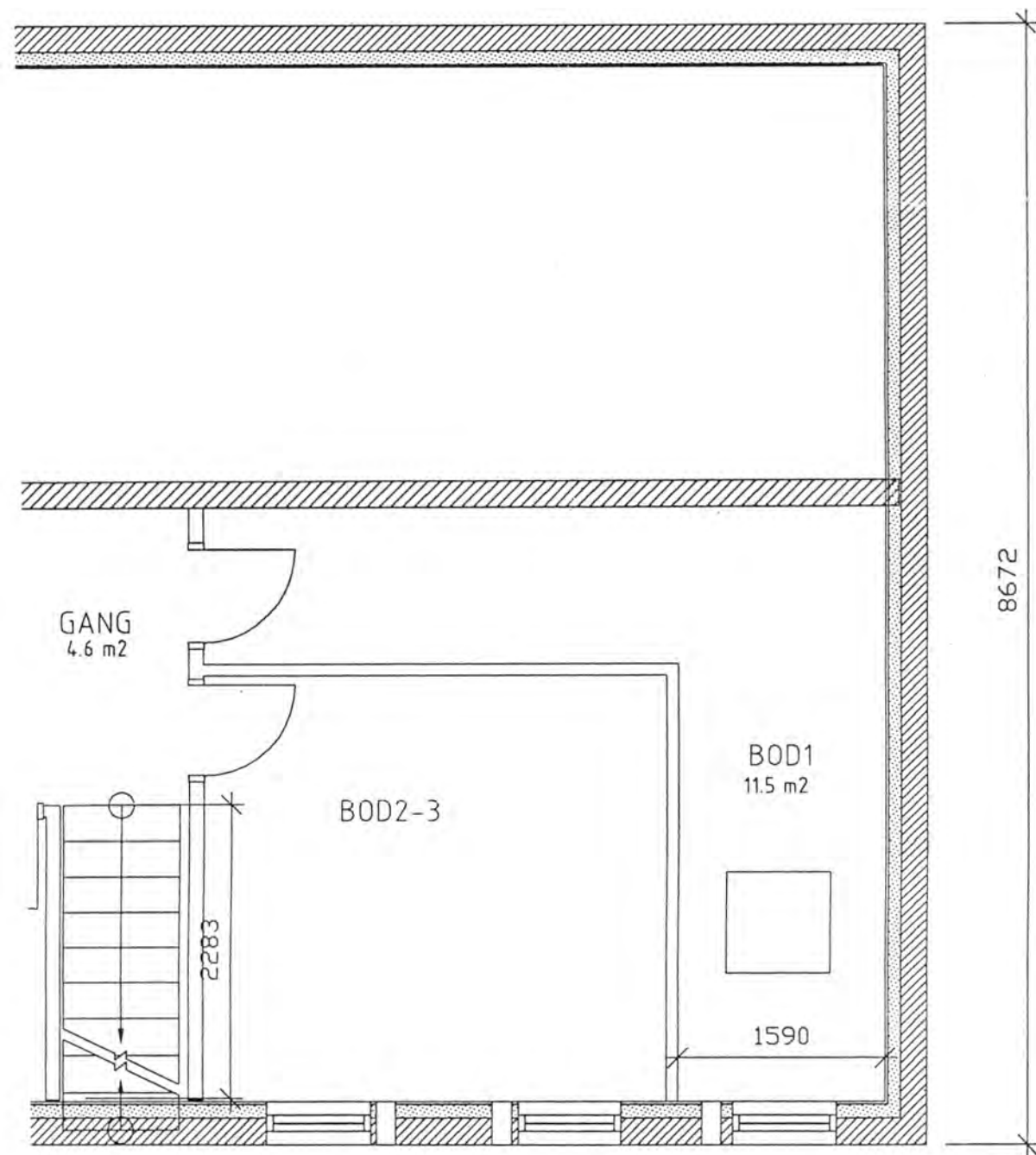
REV. INDEKS	REV. NR	REVISJONEN GJELDER	SIGN	DATO
 FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE Region Nord-Norge		Boks 309 9483 Harstad Tlf 77 01 43 04 Fax 77 06 69 59		
Prosjekterende:  BARLINDHAUG CONSULT AS <small>Barlindhaug Consult AS Kontor: Johan Grenvighsgt 8 Postadresse: 9811 Vadsø Telefon: 78 95 63 40 Telefax: 78 95 10 33</small>		Målestokk 1:75		Kontrakts nr. -
Tegning gjelder: VADSØ BOLIGER AKSONOMETRISK MODELL NORD-ØST		Tegnet av lej		Kontroll -
		Underlag -		U.indeks+nr -
		Fag Tegn.nr A 1002		Rev.indeks+nr G
Dato 10.01.2001	Godkjent 	Etabl.kode 200351	Inv.nr -	UGRADERT





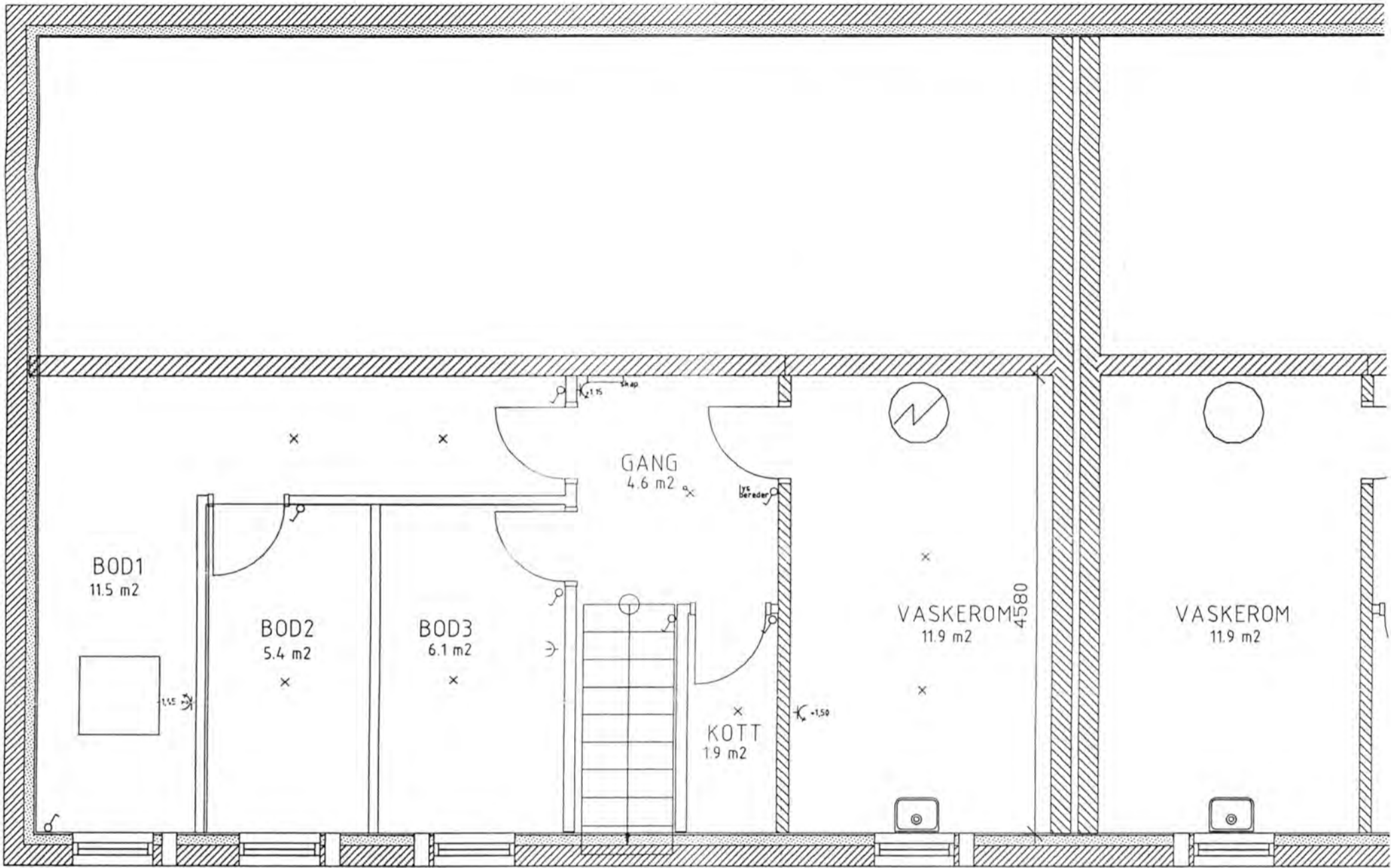
REV. INDEKS	REV. NR	REVISJONEN GJELDER	SIGN	DATO
 FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE Region Nord-Norge		Boks 309 9483 Harstad Tlf 77 01 43 04 Fax 77 06 69 59		
Prosjekterende:  BARLINDHAUG CONSULT AS		Barlindhaug Consult AS Kontor: Johan Grønvighsgt 8 Postadresse: 9811 Vadse Telefon: 78 95 63 40 Telefax: 78 95 10 33	Målestokk 1:50	
Tegning gjelder: VADSØ BOLIGER PLAN 1. ETG. EKSIST. PLAN OG REHAB. PLAN		EBA-Serienr. 2B05015563	Kontrakts nr. -	
		Tegnet av lej	Kontroll	
		Underlag -	U.indeks+nr -	
		Fag Tegn.nr	Rev.indeks+nr	
		A 0101	G	
Dato 10.01.2001	Godkjent	Etabl.kode EKS. PLAN	Inv.nr OG-REHAB. PLAN	UGRADERT



Eksisterende bolig Rehabiliteret bolig

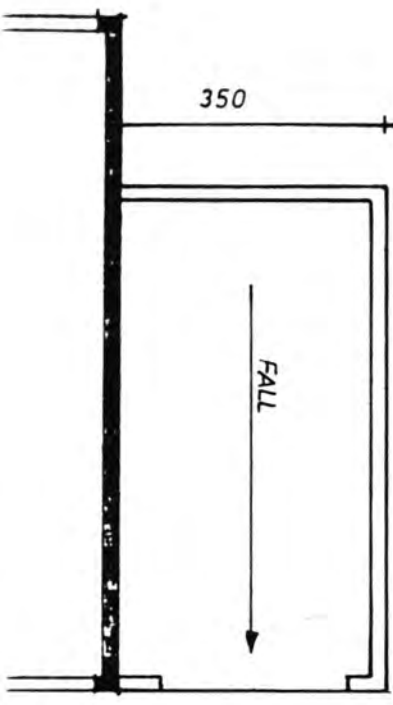


REV. INDEKS	REV. NR	REVISJONEN GJELDER	SIGN	DATO
 FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE Region Nord-Norge		Boks 309 9483 Harstad Tlf 77 01 43 04 Fax 77 06 69 59		
Prosjekterende:  BARLINDHAUG CONSULT AS		Barlindhaug Consult AS Kontor: Johan Grenvighsgt 8 Postadresse: 9811 Vadse Telefon: 78 95 63 40 Telefax: 78 95 10 33	Målestokk 1: 50	
Tegning gjelder: VADSØ BOLIGER PLAN KJELLER EKSIST. PLAN OG REHAB. PLAN		EBA-Serienr. 2B05015563		Kontrakts nr. -
		Tegnet av lej		Kontroll -
		Underlag -		U.indeks+nr -
		Fag A	Tegn.nr U101	Rev indeks+nr G



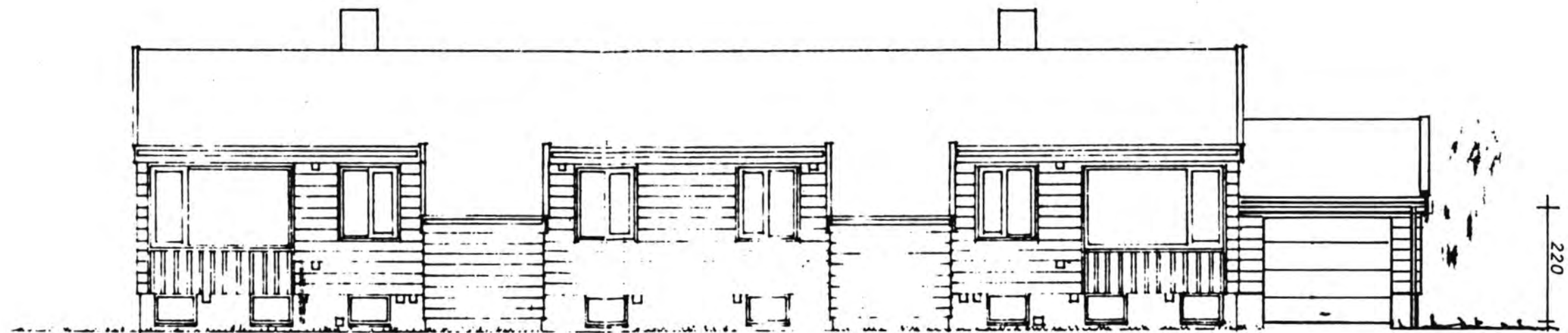
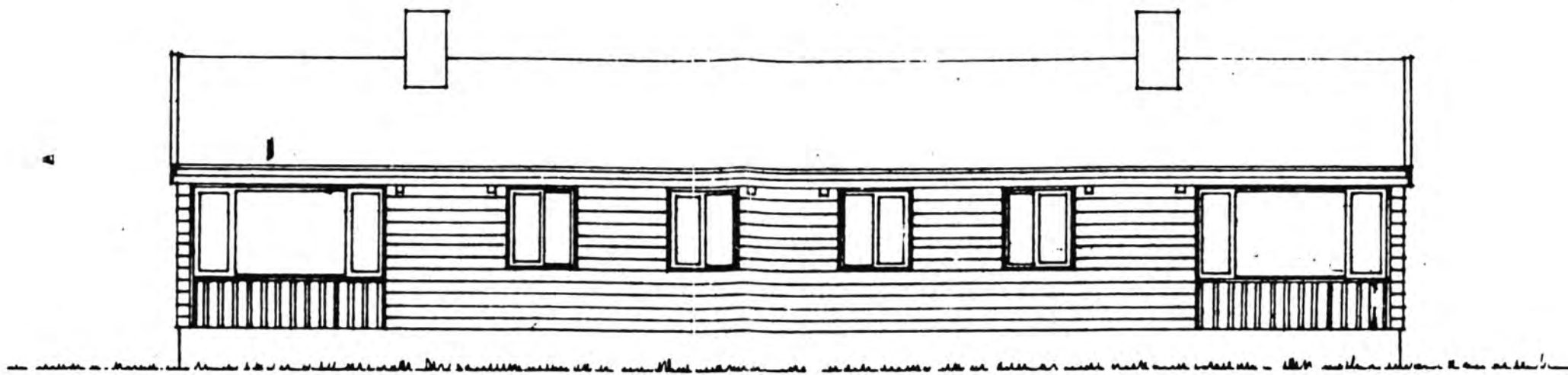
Eksisterende bolig.

Rehabiliteret bolig.

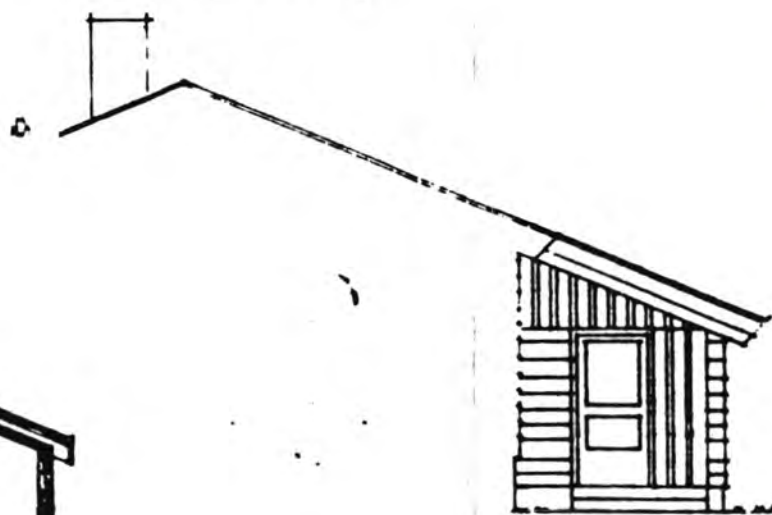
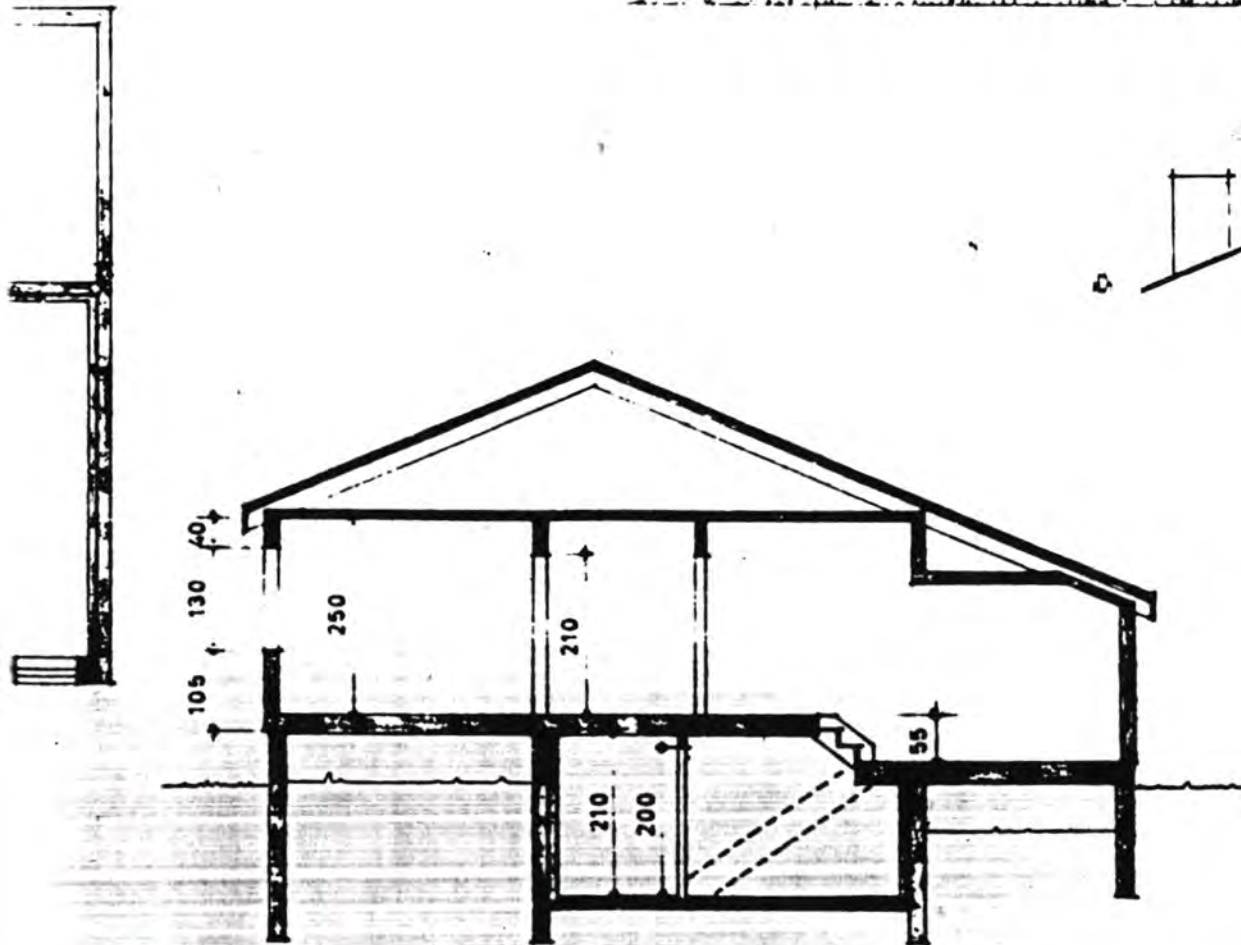


250

089



220

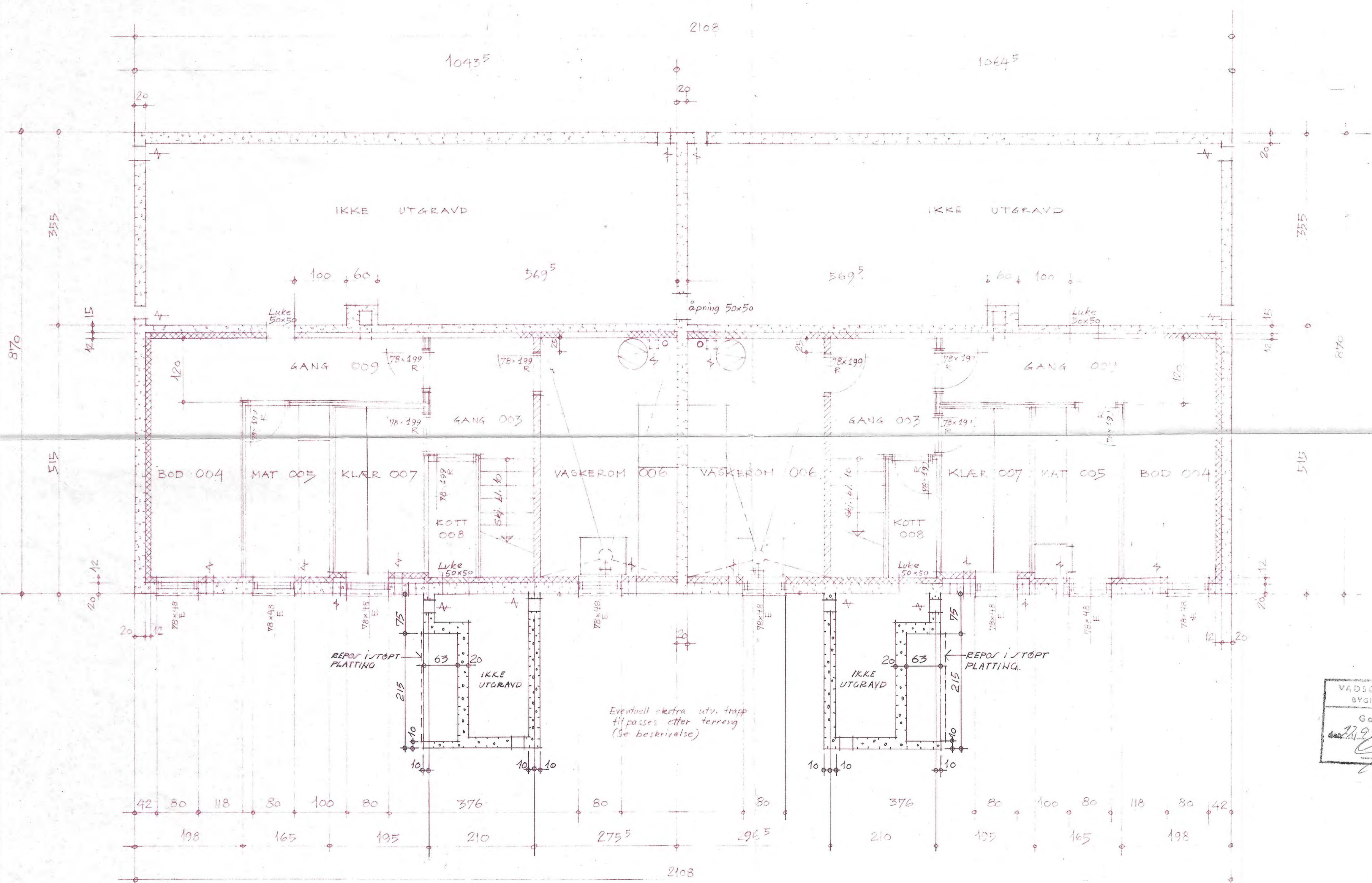


FADSØ KOMMUNE
 BYGNINGSRÅDET
 Godkjent 1. gangs
 25.7.71
 P. Muggel



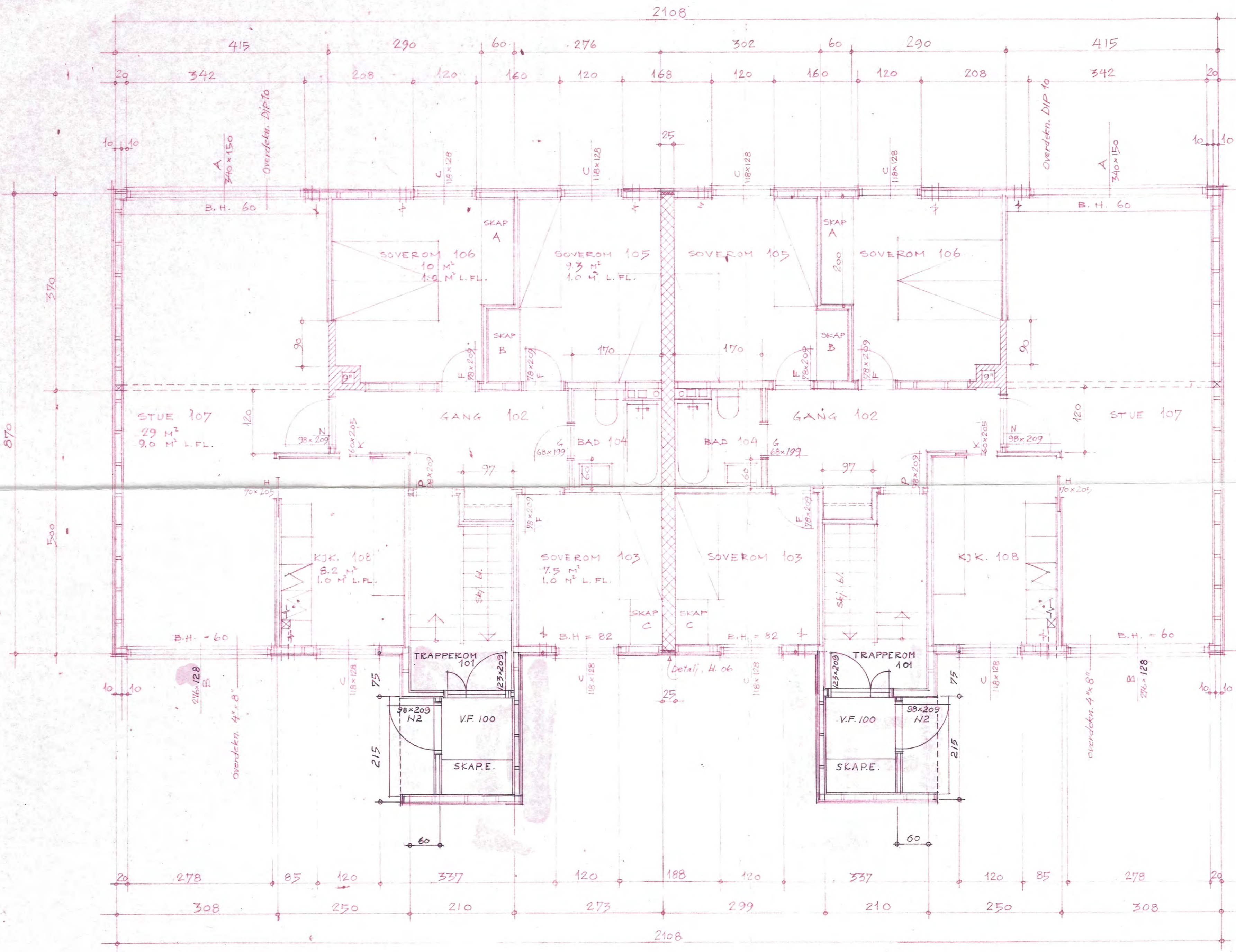
110789: INNTEGNET GARASJE I GAVL. GJELDER VARAVEZLEN 10-12.

FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE		MÅL	DATO	412-20
VERTIKALDELT BOLIGTYPE	V-215 A	1:100	7.10.64	
PLANER, SNITT, FASADER				



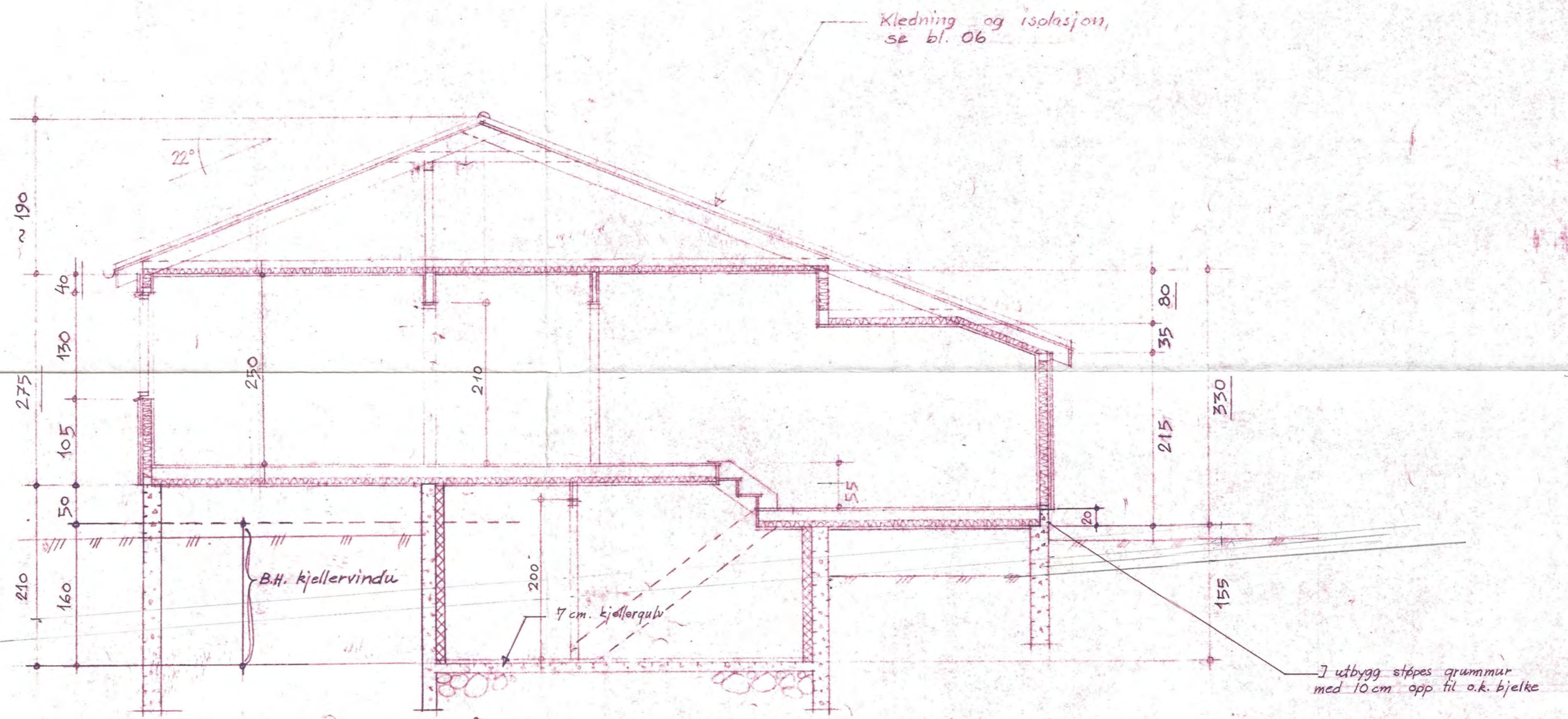
VADSO KUNST OG BYGNINGS
 Godkjent i Norge
 14.8.64

FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE		RETTET 25.5.65		HANS E. BØHN ARKITEKT MNAL	
VERTIKALDELT BOLIGTYPE V-215 A/A		MÅL	1:50	DATE	14.8.64
UNDER ETASJE		TEGN. NR.		412.01	



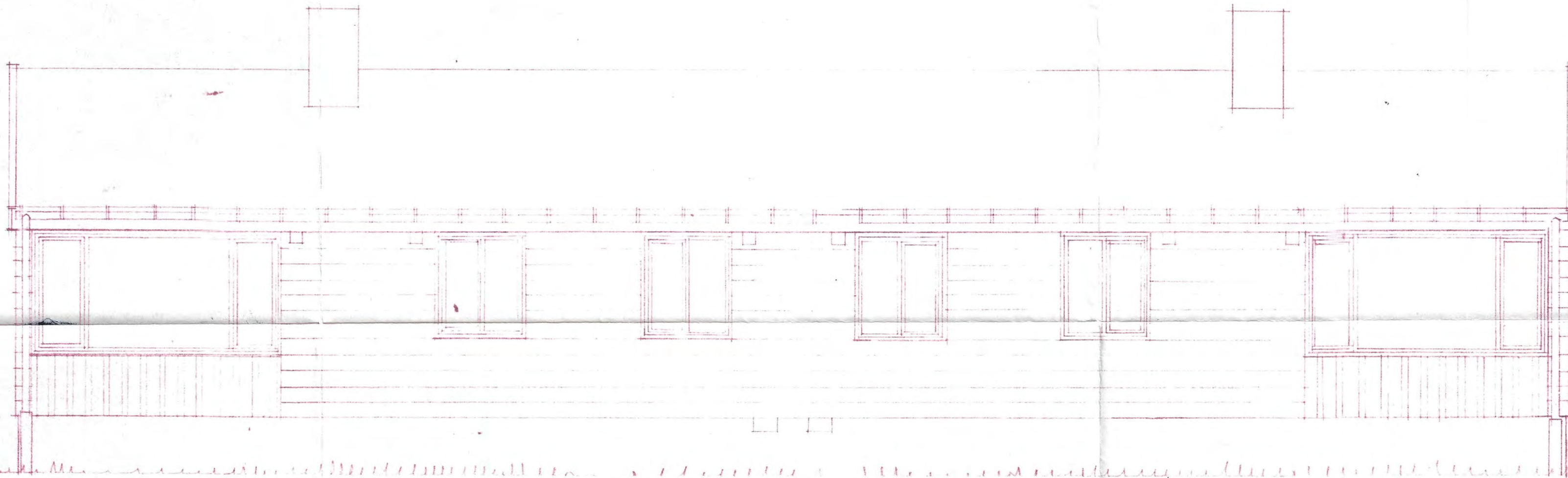
VÅRLOP FOR BYGNINGSTJENESTE
 Godkjent i mss
 27.9.1966
 G. E.

FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE		MÅL		DATO		TEGN. NR.	
VERTIKALDELT BOLIGTYPE V-215 A/A		1:50		14.8.64		412.02	
PLAN 1. ETASJE						HANS E. BØHN ARKITEKT MÅL	

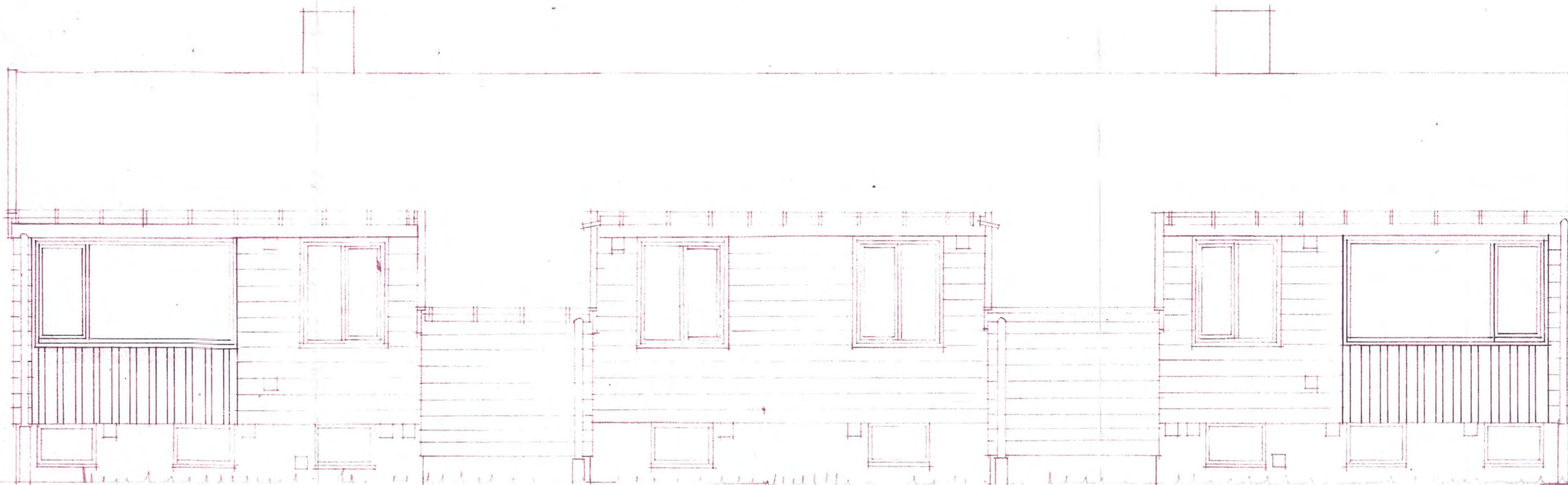


PÅSØ FOMM. OG
 BYGNINGSFAG
 Godkjent i MSK
 dato 21.9.1966
 G. E.

FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE	RETTET 25.3.65	HANS E. BØHN
VERTIKALTDDELT BOLIGTYPE V-215 A	MÅL	TEGN. NR. 3
SNITT	1:50	14.8.64



SYD-VEST



NORD-ØST

RETTET 25.3.65
HANS E. BØHN
ARKITEKT MNAL.
TEGN. NR. 1100

FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE

RETTET 25.3.65

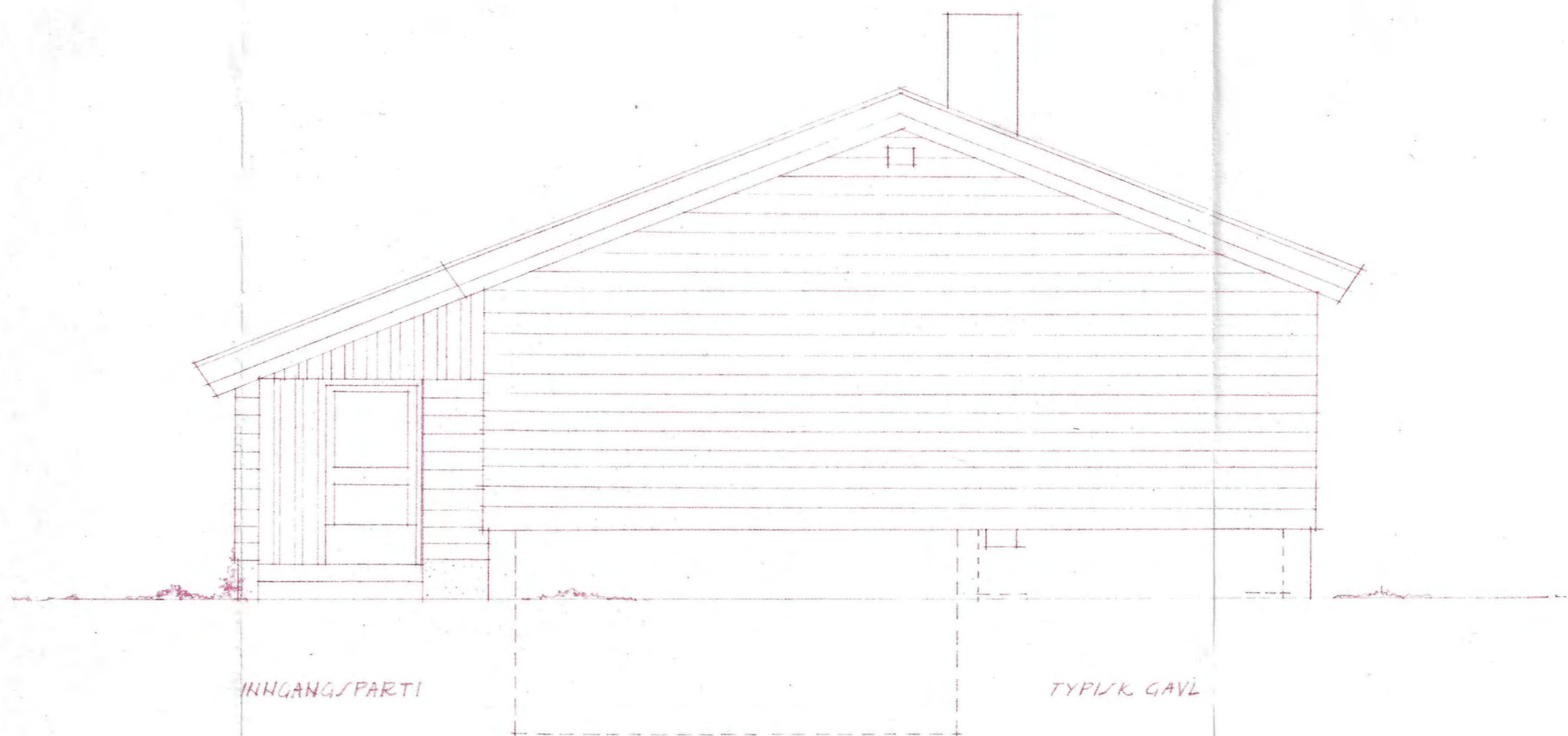
HANS E. BØHN
ARKITEKT MNAL.

VERTIKALDELT BOLIGTYPE V-215 A/4

MÅL

DATO

TEGN. NR.

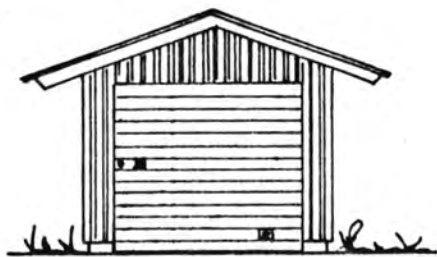


INNGANGSPARTI

TYPIK GAVL

VADIS KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Godkjent i møte
den 22. 8. 66
[Signature]

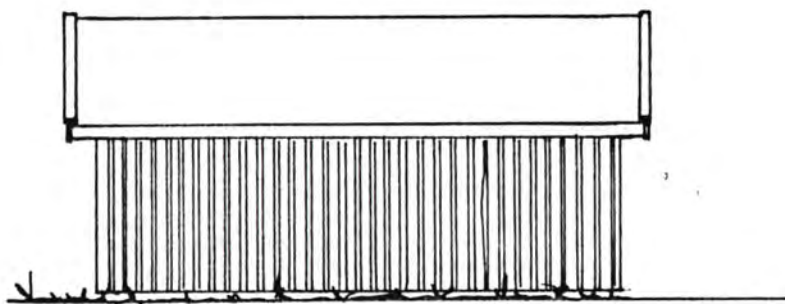
LANSVALETTS BYGNINGSSTIENESTE VERTIKALDELT BOLIGTYPE V-215A/A GAVL	MÅL 1:50	DATO 31.8-66	TEGN. NR. 412-05
--------------------------------------------------------------------------	-------------	-----------------	---------------------



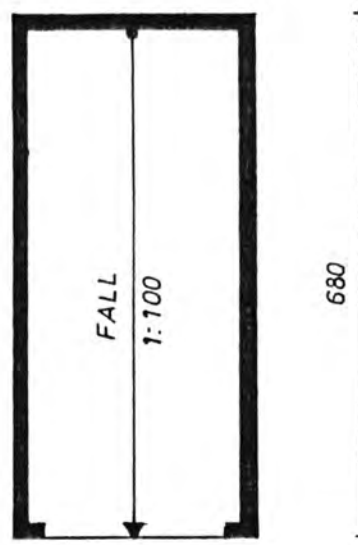
210
Innv 230

320

FRONT



SIDE

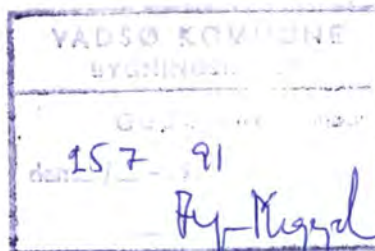


37,5 245 37,5

FALL
1:100

680

PLAN



<u>BOMILJÖTILTA</u> <u>ENKEL GARASJE</u>	Målestokk 1:100 mål i cm.	Tegn. 12/1-90 / <i>[Signature]</i> Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
OMRÅDEVOLLMESTER ÖST-FINNMARCK	01	

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		Beregnet areal	707.4
Etablert dato	01.10.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.01.2026	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.ererv
 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	11/445
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	11/445
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	16.09.2014 17.09.2014	sak: 14/687	Tinglyst 04.10.2014	11/246 (-707,4), 11/445 (707,4) 11/3, 11/141, 11/166, 11/245

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7776789.82	605736.24		Ja	707.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SIBHATU MAKDA HAILE F191186*****	Fester (F) 1/1	C/O S KIDANE, GRANITVÅGEN 17 A LGH 1301, 135 46 TYRESÖ SVERIGE	Utflyttet (U)
VADSØ KOMMUNE S964993602	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 614 9811 VADSØ	

Adresse

Vegadresse: Kanabakken 8 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192371961		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	23.09.1967
2	192352568		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192371961: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 23.09.1967

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	137
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.09.1966	18.12.1995	
Tatt i bruk	23.09.1967	18.12.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kanabakken 8B	H0101	11/445	137	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	91	0	91	0	0	0
K01	0	46	0	46	0	0	0

2: Bygning 192352568: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

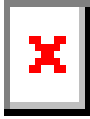
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		29.11.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	11/445	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0



Vadsø kommune

Adresse: Postboks 614, 9811 Vadsø

Telefon: 78 94 23 00

Utskriftsdato: 13.05.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kanabakken 8B, 9803 VADSØ								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vadsø kommune

Adresse: Postboks 614, 9811 VADSØ

Telefon: 78 94 24 59

Utskriftsdato: 30.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kanabakken 8B, 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	4 343,02 kr
Eiendomsskatt	2 408,00 kr
Feiing	684,00 kr
Renovasjon	4 788,00 kr
Slam	1 012,80 kr
Vann	9 298,05 kr
Sum	22 533,87 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
VANNFORBRUK M3 - 15% MVA	15%	205.5 m3	25.41	1/1	0 %	5 222,78 kr	2 611,40 kr
AVLØPSFORBRUK M3 - 15% MVA	15%	205.5 m3	12.22	1/1	0 %	2 512,14 kr	1 256,06 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	1 055,63 kr
Papir/Plast	25%	1 Stk	947.50	1/1	0 %	947,50 kr	473,75 kr
Matavfallsgebyr	25%	1 Stk	947.50	1/1	0 %	947,50 kr	473,75 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renov.Beh 240l	25%	1 Abon	947.50	1/1	0 %	947,50 kr	473,75 kr
Feiegebyr	0%	1 Pipeløp	708.00	1/1	0 %	708,00 kr	354,00 kr
ABON.GEBYR BOENHET VANN - 15% MVA	15%	1 Abon	3473.10	1/1	0 %	3 473,10 kr	1 736,55 kr
ABON.GEBYR BOENHET AVLØP - 15% MVA	15%	1 Abon	1668.34	1/1	0 %	1 668,34 kr	834,16 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	602000 Prom	4.00	1/1	0 %	2 408,00 kr	1 204,00 kr
					Sum	21 746,51 kr	10 473,05 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: 30.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kanabakken 8B, 9803 VADSØ								

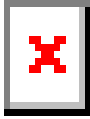
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

Utskriftsdato: 13.05.2026

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.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kanabakken 8B, 9803 VADSØ								

Informasjon om Pipe og ildsted

Siste feiing	07.07.2021
Det har vært forsøkt utført tilsyn 09.09.24 uten hell, da det har vært utfordring med å få frem varslar da eier har adresse i et annet land.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eiendom	5607 11/445		
Utskriftsdato	30.04.2026	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.

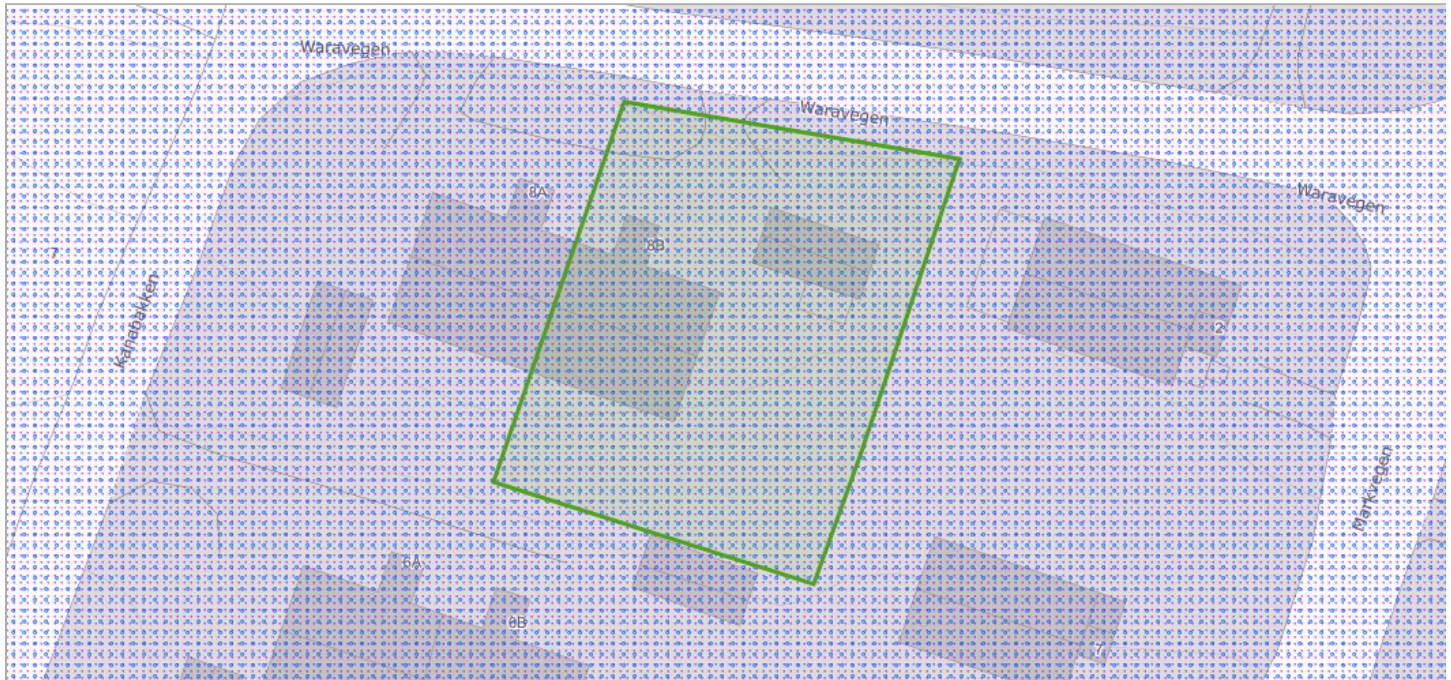
11 Berørte datasett

- ❗ 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
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdeedata
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Markagrensen
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- ✔ Reindrift - Beitehage
- ✔ Reindrift - Flyttlei
- ✔ Reindrift - Konvensjonsområde
- ✔ Reindrift - Reindriftnett
- ✔ Reindrift - Siidaområde
- ✔ Skredfaresoner
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Flomsoner
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepssfrie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsområder
- ✔ 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 - Årstidsbeite - Høstbeite
- ✔ Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- ✔ Reindrift - Avtaleområde
- ✔ Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- ✔ Reindrift - Konesjonsområde
- ✔ Reindrift - Oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift - Restriksjonsområde
- ✔ Reindrift - Trekklei
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo og havnivå
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Vindkraft

Kilde	NVE	Versjon	30.04.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

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

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

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

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

 Bebyggelse
 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

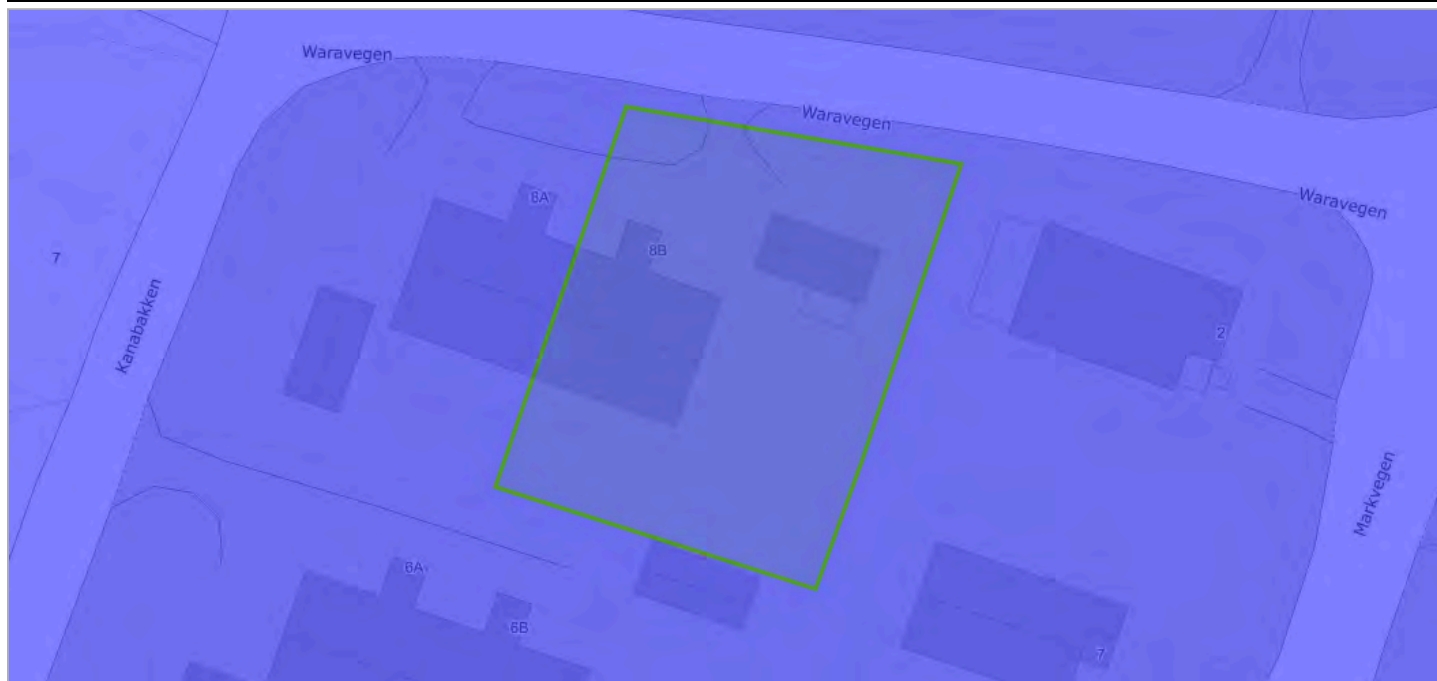
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENVD

Marin grense


Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

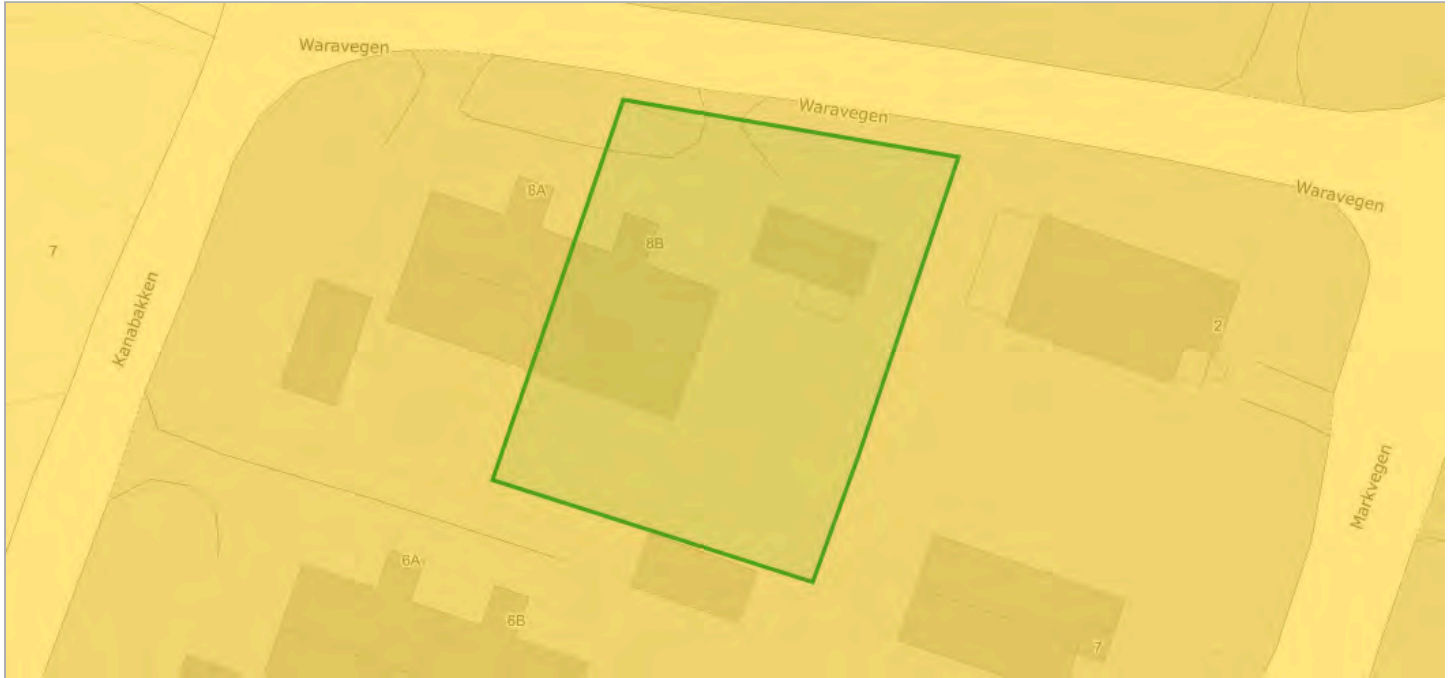
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Marin strandavsetning, sammenhengende dekke


Kilde	Artsdatabanken	Versjon	30.04.2026
-------	----------------	---------	------------



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	30.04.2026
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
 Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktkode
ZD

Reindrift - Reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	30.04.2026
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
Z

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	30.04.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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>.

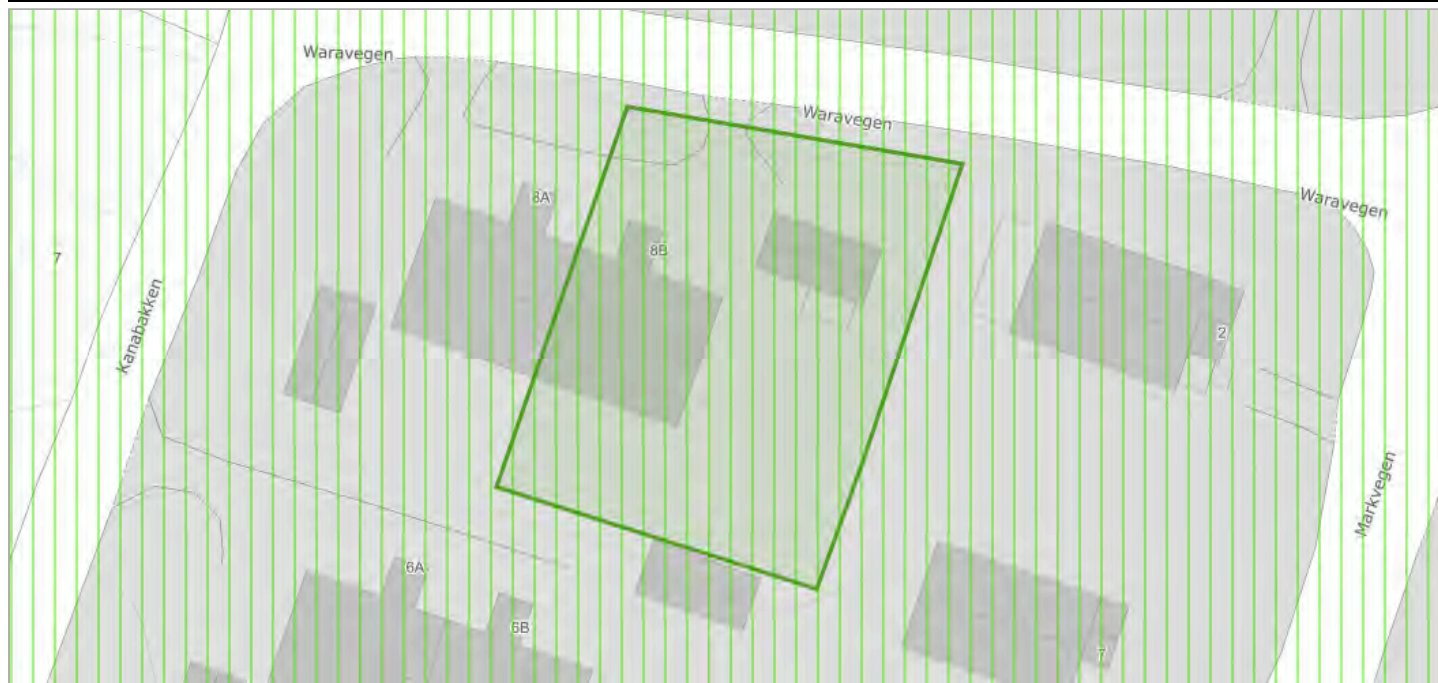
Tegnforklaring

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: 30.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kanabakken 8B, 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

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

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 707 m ² KPHensynsonenavn H190 KPSikring Andre sikringssoner
	Delareal 707 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1972002
Navn	Landhuselva-Fjellveien Nord, med reg. endring.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5607/dokumenter/34/1972002%20Bestemmelser%20for%20Landhuselva%20-%20Fjellveien%2C%20Nord%20med%20reg.%20endring.pdf
Delarealer	Delareal 686 m ² Formål Boliger
	Delareal 21 m ² Formål Kjørevei



Vadsø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 11/445
Adresse: Kanabakken 8B
Dato: 30.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35

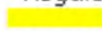


©Norkart 2026

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


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg


 Gangveg

 Parkeringsplass


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,


 Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .


 Felles avkjørsel


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense


 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert kantkjørebane

 Målelinje/Avstandslinje

 Påskrift bredde

2003

ulcu

§ 1. **1972-002**

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

§ 2.

Bygningsrådet kan tillate mindre endringer når det gjelder bebyggelsens form og plassering. Dog må byggegrense og frisisiktlinjene ikke overskrides.

§ 3.

Det tillates oppført kun bygg i 1 etasje. Bygningene skal i alminnelighet oppføres uten underetasje. Når terrengforholdene ligger til rette for det, kan bygningsrådet i spesielle tilfeller samtykke i oppføring av underetasje. Gesimshøyden skal for husene ikke overstige 3,50 m.

§ 4.

Bygningsrådet tilpasser takform og takvinkel slik at det gruppevis blir arkitektonisk sammenheng. Det tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.

§ 5.

De ubebygde deler av arealene skal gis en tiltalende utforming og behandling. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel.

§ 6.

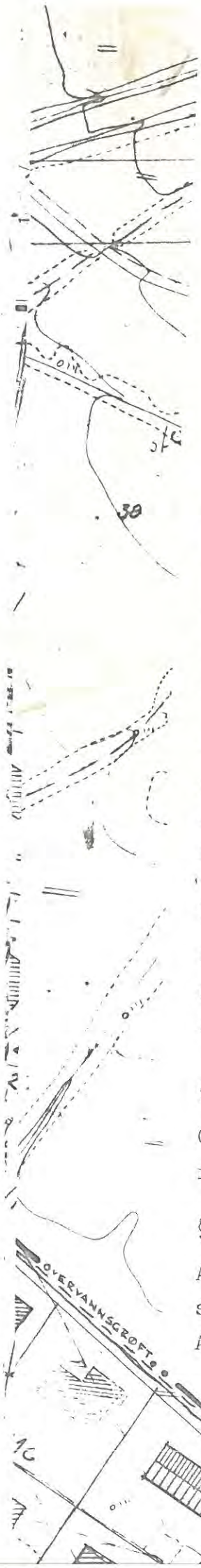
Gjerders høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Avkjørsel direkte fra gate er ikke tillatt for noen av de tomter som grenser til privat fellesareal. Avkjørsel fra Markveien er ikke tillatt.

§ 8.

I tillegg til disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelser i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Vadsø kommune.





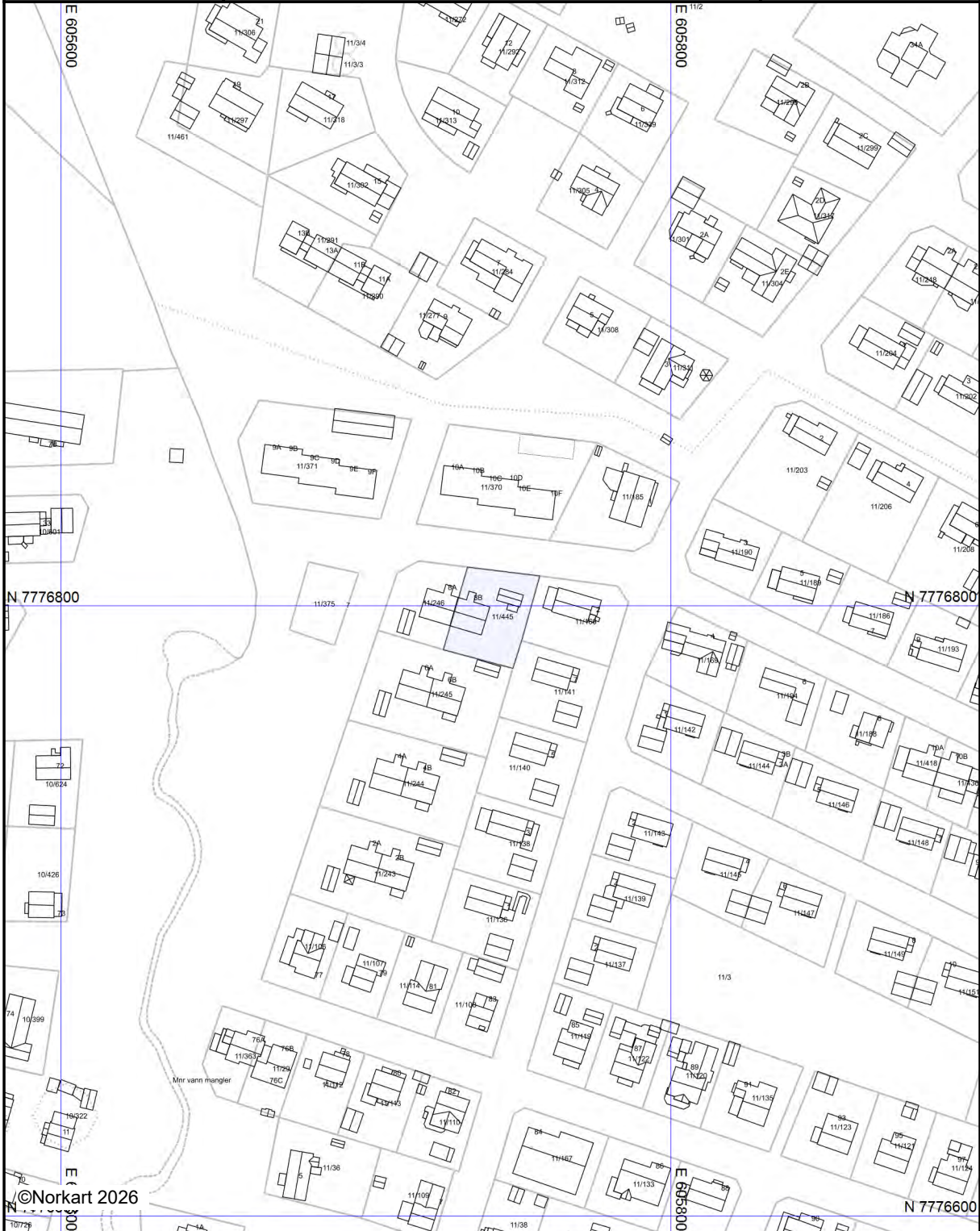
Vadsø kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 11/445
Adresse: Kanabakken 8B
Utskriftsdato: 30.04.2026
Målestokk: 1:2000





UTM-35





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

Tegnforklaring




Kommuneplan-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


-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Farled - eksisterende


Tegnforklaring


Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)
 Idrettsanlegg - nytt

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfiler (PBL2008 §11-1)
 LNFR-areal - eksisterende


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)
 Sikringsone - Andre sikringssoner


 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)
 Faresone grense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - 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/Skitteneelv) 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 belegg av knust stein. Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hovedbygning. Fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Dersom utvendig treverk skal behandles skal det benyttes tjære eller beis/maling av jordfarger i mørke nyanser.

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

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

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

Hjemmel: § 11-11 nr. 2



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

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

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

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

3. Hensynssoner (§11-8)

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

Gul støysone rundt Vadsø lufthavn (H220)

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

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

Andre sikringssoner, høyderestriksjon omkring Vadsø lufthavn (H190)

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

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

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

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



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

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

Byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter og villedende belysning ved Vadsø lufthavn

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

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

Sikringszone drikkevann (H110)

Byvannet, Sudivannet og Svanevannet

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

Storelva, Skallelv og Skjåbuselva

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

Faresone skred- og rasfare (H310)

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



3.2 Sone med særlige hensyn (§11-8 c)

Hensyn reindrift (H520)

- *Krampenes*

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

Hensyn naturmiljø (H560)

- *Jakobselva*

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

Hensyn kulturmiljø (H570)

- *Makkenes, Skallelv og Jakobselv*

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

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

3.3 Båndleggingssoner (§11-8 d)

Båndlegging for regulering (H710)

- Golfbane vestre Jakobselv.

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

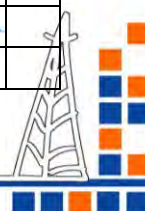
Båndlegging etter Naturmangfoldloven (H720)

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



Vedlegg 1 Oversikt vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplaner

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



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



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

