

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Fritidsbolig i Skallelv 15/1/62, 9804 VADSØ

 VADSØ kommune

 gnr. 15, bnr. 1, fnr. 62

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 26.06.2025

Oppdragsnr.: 22025-1145

Referansenummer: BT1059

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola

Vår ref: 22025-1145



VARJJAT TAKST AS
EIENDOMSTAKSERING



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 stiftet i 2023 av Ingvald Andersen og Svein Kandola med formål å utføre taksering av eiendommer og bygningsrådgiving. Vi utfører reklamasjons- og tilstandsrapporter og verdi- og forhåndstakster samt tomtetakster i hele Øst-Finnmark.

Vi har lang erfaring innen taksering og takstingeniør Ingvald Andersen er et godt kjent navn i bransjen, og har lang erfaring fra byggebransjen.

Takstingeniør Svein Kandola er utdannet byggingeniør og har utover taksering erfaring blant annet innen 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.

Taktekking er av forskjellige utførelser, og mulig også av forskjellig alder.

Bygget har takrennesystem av plast på vestsiden.
Pipebeslagene er av metall og luftelyre fra toalettet er av plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon av ukjent alder.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av ukjent alder.

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

Bygningen har 2 malte hovedytterdører - en hovedytterdør og en bakkdør.

Hytta har terrasse rundt sør-øst, og sør-vest.
Terrassen er konstruert i trevirke med innfesting på bygningskropp og opplagring på stolper/stablet naturstein på terreng.
Det er beise/male terrassebord og rekkverk.
Det er utvendig trapp fra terrassen til platting.

Den utvendige trappen er konstruert i trevirke med innfesting i terrassen og opplagring på terreng.
Det er malt rekkverk og beise/trinnbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel.
Gulvet er av trebjelkelag med overflate av furubord.

Fritidsboligen står på stolper/blokker med åpent og godt luftet område mellom grunn og bygget.

Boligen har elementpipe og kombiovn (vedfyring og oljefyring).
Badstuen har vedfyrt badstuovn med isolert stålpipeline.

Innvendig har boligen malte dører.

Det er baderomsinnredning i omkleddingsrommet.
Innredningen har profilerte fronter på over- og underskap. Det er servantskål og kran med elektrisk pumpe for pumping fra bøtte eller dunk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i heltre.
Benkeplaten er av laminat med deler av stål. Det er stålservanter og kran med elektrisk pumpe for pumping fra bøtte eller dunk og avløp ut.

Det er gasskjøleskap og gasskomfyr.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Badstuen har trepanel på vegger og i himling.
Det er sittebenker i 2 høyder og belegg på gulv.
Det er plastsluk i gulvet.
Rommet er ventilert via ventil i innvendig vegg mot tilliggende toalettrom.
Det er indikasjon på at det er ventilering ut via pipen, men dette er ikke undersøkt nærmere.

Toalettrommet har Cinderella urinal og gassdrevet Cinderella forbrenningstoalett med avtrekk.
Rommet har kun naturlig ventilering via åpning av vinduer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast.
Avløp (gråvann) har utløp under bygget direkte til terreng.

Fritidsboligen har kun naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Fritidsboligen har solcellanlegg.
Anlegget består av 100 w solcellepanel med tilhørende regulator og batteri.
Anlegget er installert av Rørguttan AS. Dokumentasjon foreligger.

Hytten har gassdrevet komfyr, kjøleskap og forbrenningstoalett.
Forbrenningstoalettet med tilhørende opplegg for gass er installert av Rørguttan AS i 2024.
Røropplegg til komfyr og kjøleskap er ifølge datostempling på slanger fra 2022 og 2023.

Fritidsboligen har 230 V strøm fra aggregat (Honda EU22i) plassert i uthuset.
Det er ikke påvist sikringsskap og anlegget er ikke funksjonstestet.

Det er påvist brannslukningsapparat fra 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Bygget står opplagret på stolper/lettklinkerblokker på terreng, og det er ikke drenert verken rundt opplagringer eller via åpne grøfter i terrenget.

Bygget ligger i relativt skrått terreng med avrenning mot sør.

Det er oljetank i stål opphengt utvendig på yttervegg. Det er kombiovn inne i fritidsboligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	70 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m ²
Totalpris	700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Pga. manglende tegninger tas det spesifikt forbehold om at lovlig bruk kan være avhengig av søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Offentlig informasjon fra Kartverket er at bygget er godkjent i 2001 og registrert tatt i bruk i 2002.

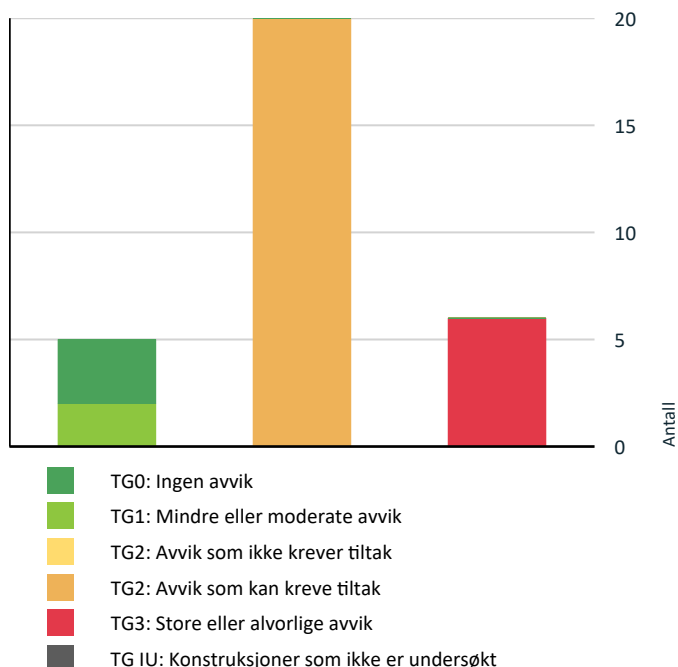
Frittstående bod

- Det foreligger ikke tegninger

Pga. manglende tegninger tas det spesifikt forbehold om at lovlig bruk kan være avhengig av søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

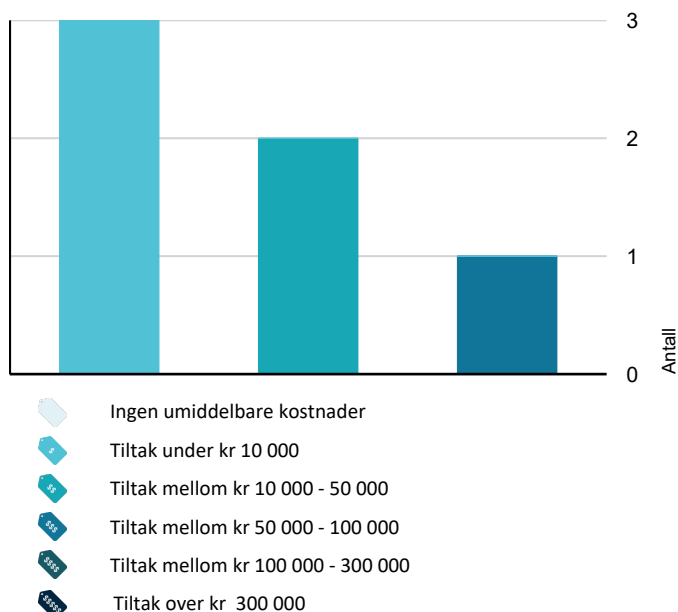
Sammendrag av boligens tilstand

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

Fritidsboligen er opplyst å være fra 2001, men nærmere informasjon fra eier sier at bygget et eldre bygg som er flyttet til tomta og bygd ut. Det tas utgangspunkt i teknisk forskrift fra 1997 (TEK97), men vær oppmerksom på at det er bygningsdeler som er eldre og av ukjent alder.

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 opplysningene 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 referansehøyde 50 mm, supplert med meterstokk. Fuktmålinger med pigger og ev. fuktindikasjoner i materialer og relativ fuktighet (RH) er målt med PROTIMETER MMS3.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted - badsuetovn	Gå til side
! Innvendig > Under bygget	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Gassanlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket "E" er basert på at det er bygg fra 2001, det er oppvarming via ved- og oljefyring, elektrisitet fra solcellepanel og aggregat. Det er naturlig ventilering.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

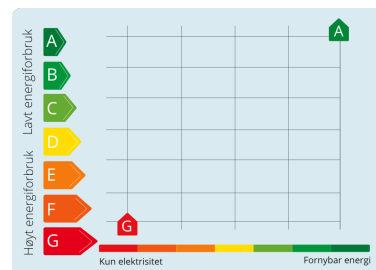
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Bygget er flyttet til tomten og utvidet i 2001.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp.

Taktekking er av forskjellige utførelser, og mulig også av forskjellig alder.

Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. 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 på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen av papptekkingen er over 15 år gammel og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er synlige pappspiker flere steder på taket. Noen spiker er løse. Årsak er ufagmessig utførelse.

Vannbord av trevirke er oppsprukket og har indikasjoner på råteskader. Årsak er manglende vedlikehold og/eller bruk av uegnede materialer.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Tiltak:

Utildekte pappspikre kan medføre utettheter i beslag og tekkingen dersom spiker rustet/korroderer og/eller bevegelser medfører at spiker skyves ut.
Synlige pappspikre bør tildekkes med egnede masser.

Vannbord bør skiftes ut for å unngå at vann kommer inn i underliggende bygningsdeler.



Synlige pappspiker

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Bygget har takrennesystem av plast på vestsiden.
Pipebeslagene er av metall og luftelyre fra toalettet er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er ikke montert takrennesystem eller takfotbeslag rundt hele taket.

Nedløp fra takrenne er avsluttet slik at vann renner på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:

Manglende takrennesystem og manglende/utilstrekkelig bortføring av takvann kan medføre at bygningsdeler utsettes for vann som kan medføre kortere levetid og vedlikeholdsintervall.



Taknedløp til terrassens

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke påvist musesperre i nederkant av bordkledningen mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det må foretas nærmere undersøkelser for å fastslå om det finnes musesperre, og etableres dersom det ikke finnes. Konsekvens av røyskatt, mus eller andre smådyr i konstruksjonen er at det kan forekomme skader, lukt og misfarginger av avføring, urin og kadavre som kan utgjøre en helseis risiko og skader i bygningsdeler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

For å fastslå takkonstruksjonens tilstand må det foretas ytterligere undersøkelser som medfører demontering av eller hulltaking i overflater.

TG 2 Vinduer

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

Vinduer med koblet glass er eldre.

Vinduer med 2-lags glass ukjent alder.

Vinduer med 3-lags glass har synlig produktstempel fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Vinduer med koblet glass har synlig slitasje som oppsprukket treverk og misfarginger. Årsak er alder og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig omramming: Det bør etableres minimum 6 mm spalte mellom vinduers utvendige omramming og beslag over nederste brettet - formål er å hindre treverket i å ta opp fukt og unngå oppsprekninger, malingsavflassinger og fukt-/råteskader.

Vinduer med oppsprukket treverk og misfarginger kan utbedres eller skiftes ut.

TG 2 Dører

Bygningen har 2 malte hovedytterdører - en hovedytterdør og en bakdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Hovedytterdøren har utett pakning mellom ramme og dørblad og løst/slitt håndtak.

Bakdøra er treg å lukke/åpne.

Bakdøra har avvik som misfarginger og fukt. Det er påvist høye fuktverdier på gulvet innenfor døra. Plasseringen av avviket tyder på at det er utettheter i døra, men det kan ikke utelukkes andre årsaker.

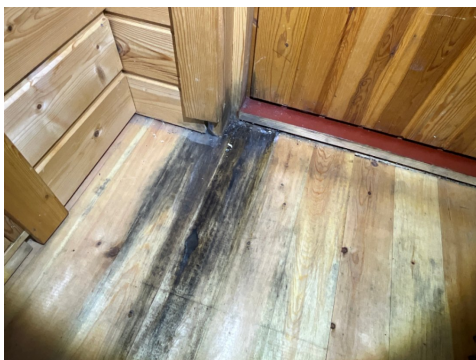
Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utett pakning mellom ramme og dørblad kan medføre trekk og kondenseringer, og over tid fuktskader. Pakning bør utbedres/skiftes ut. Løst/slitt dørhåndtak bør utbedres eller skiftes ut før det blir defekt.

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å kunne fastslå om det er avvik i utførelse ved døren eller andre årsaker til fukt i gulvoverflate.



Misfarginger ved ytterdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hytta har terrasse rundt sør-øst, og sør-vest.

Terrassen er konstruert i trevirke med innfesting på bygningskropp og opplagring på stolper/stablet naturstein på terreng. Det er beisede/male terrassebord og rekkverk.

Rekkverket er ifølge eier fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler rekkverk eller annen tilstrekkelig sikring i områder hvor nivåforskjell mellom terrasse og underliggende terreng er over 0,5 meter (TG3).

Dagens forskriftskrav er at balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,9 m, som er under dagens krav til rekkverkshøyde, som nevnt.

Det er åpninger i rekkverket over dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm åpning i rekkverk i en høyde på inntil 75 cm. Rekkverket er i tillegg montert over 5 cm utenfor ytterkanten av terrassen i horisontal retning. Bestemmelsen er gitt for å unngå at små barn kommer seg gjennom eller blir sittende fast i rekkverket.

Det er påvist tydelige skjevheter i konstruksjonen og i opplagringen (TG2). Årsak er setninger pga. opplagring på løsmasser (manglende fundamenteringer).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Krav fra byggeår (TEK97) var rekkverkshøyde på minimum 0,9 m, og at åpninger i rekkverk bør være maksimalt 10 cm.

Skjevheter kan rettes opp, og det anbefales at opplagringer fundamenteres tilstrekkelig og frostsikres for å unngå at problemer vedvarer.

Kostnadsestimatet er for montering av rekkverk iht. forskriftskrav fra byggeår i de områder hvor nivåforskjellen er over 0,5 meter. Merk at det kan utføres rimeligere tiltak for å fjerne avviket, som fylling av masser eller montering av annen forsvarlig sikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassen



Terrassen



Opplagring

Tilstandsrapport



Opplagring

! TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp fra terrassen til platting.
Trappen er konstruert i trevirke med innfesting i terrassen og opplagring på terreng.
Det er malt rekkverk og beisede trinnbord.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på ene siden av trappeløpet iht. TEK97.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 86 cm. Dagens forskriftskrav er at trapper skal ha rekkverk med høyde minimum 0,9 m.

Åpninger i rekkverket er godt over 10 cm. Dette er over forskriftens krav til maksimalt 10 cm åpning i rekkverk i en høyde på inntil 75 cm. Bestemmelsen er gitt for å unngå at små barn kommer seg gjennom eller blir sittende fast i rekkverket.

Åpninger mellom trinn i trappen er over 10 cm som er største tillatte åpning mellom trinn i dagens forskriftskrav. Det er i tillegg stor horisontal åpning mellom trappens øverste trinn og terrassen. Formålet med krav til åpninger er samme som nevnt over.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Horisontal åpning mellom trapp og terrassen må endres til maksimalt 5 cm for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimatet er for montering av rekkverk der dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trappen



Horisontal avstand mellom trapp og terrasse

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlingen i stue/kjøkken har synlige skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pga. lukket takkonstruksjon kan det ikke fastslås om skjevheter i himlingen er pga. svikt eller skader i takkonstruksjon, eventuelt om det er underdimensjonerte konstruksjoner. Det må altså utføres ytterligere undersøkelser for å kunne fastslå årsaken.



Synlig skjev himling

Tilstandsrapport

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er av trebjelkelag med overflate av furubord.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på ca. 32 mm innenfor 2 meter i stuen (TG3). I rommet med baderomsinnredning er det målt høydeforskjell på over 50 mm innenfor 2 meter.

Årsak til større skjevheter kan være bevegelser i byggets opplagring.

Det er også påvist høydeforskjeller på 10-20 mm innenfor 2 meter i bl.a. soverom og rom med baderomsinnredning.

Det er påvist mindre mengder museavføring i skap på soverom og under kjøkkeninnredningen (TG2).

Det er målt høyt fuktinnhold i gulvoverflate rundt pipe i stuen. Fuktmålinger med pigger i treverk viser 20,0 % fuktinnhold. Det er også målt høyt fuktinnhold i gulvoverflate ved bakdøra. Fuktmålinger med pigger i treverk viser over 28,0 % fuktinnhold. Det er ikke tilgang til området under gulvet/bygget.

Konsekvens/tiltak

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

Bygget bør undersøkes nærmere av fagperson for å fastslå om det er mus i hus.

Når det påvises 20 % fuktinnhold eller høyere i trevirke betyr det at trevirket har høyt fuktinnhold.

Det er målt fuktverdier over 28 % i tregulv innenfor den andre ytterdøra. Når det påvises over 28 % fuktinnhold i trevirke betyr det at trefibre er mettede og det er fritt vann i/på materialet.

En vedvarende høy fuktighet legger til rette for biologisk nedbrytning, noe som kan føre til bl.a. råte som kan svekke materialets styrke over tid.

Spesielt i bærende konstruksjoner kan høy fuktighet gi problemer med dimensjoner og stabilitet, og stresse sammenføyninger og festemidler. Det er viktig å undersøke kilden til fukten, enten det er lekkasjer, dårlig ventilasjon eller andre forhold, for å iverksette tiltak og forhindre videre skader.

Kostnadsestimatet er for TG3-avvik: Oppretting av påviste skjevheter i stue og rom med baderomsinnredning. Det kan være behov for løfting (jeking) av deler av bygget for å avrette de største skjevhetene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmålinger i gulvoverflate ved pipen



Fuktmålinger i gulvoverflate ved bakdøra

! TG 0 Radon

Fritidsboligen har ikke radonsikring og det er ikke informert om at det er utført radonmålinger.

Området mellom bygget og terreng er åpent og godt luftet.

Området er i NGUs radonkart registrert som usikker aktsomhet.

Det er ikke krav om målinger i fritidsboligen.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og kombiovn (vedfyring og oljefyring).

Det er ikke påvist sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket utgjør ikke nødvendigvis en fare i dag, men bør undersøkes av fagperson for å fastslå årsak og eventuelle tiltak.

Tilstandsrapport



Sprekk i pipen



Ildsted

TG 2 Pipe og ildsted - badsuetovn

Badstuen har vedfyrt badstuovn med isolert stålpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uisolert stålpipe mellom tak og vannkar har avstand 20 cm til brennbart materiale på vegg. Det er ikke framlagt monteringsanvisning for pipen, slik at det tas utgangspunkt i vanlige krav, som er minimum 30 cm mellom uisolert pipe og brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om ikke monteringsanvisning viser annet, bør brennbart materiale brannsikres, eller stålrøret isoleres.



Badstuovn



Røykrør

TG 2 Under bygget

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Området under bygget er åpent og godt luftet. Rundt undersiden av bygget er det kledd med kledningsbord

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undersiden av bygget er ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det er montert kledningsbord helt ned til terrenget.

Det er kun begrenset mulighet for besiktigelse mellom og fra underkant av kledningsbord.

Gulvet under badstuen har ikke isolering. Det er åpen konstruksjon til undersiden av innvendige gulvplater.

Det er synlige åpninger inn til isolasjonen i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersiden av bygget bør undersøkes i sin helhet for mulige avvik som ikke er påvist pga. manglende tilgang.

Gulv som mangler isolasjon og stubbegulv samt åpninger inn til isolasjon bør utbedres for å oppnå tilstrekkelig isolering og for å unngå adgang for små dyr som mus og røyskatt.



Under badstuen

Tilstandsrapport



Kledning rundt undersiden av bygget

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

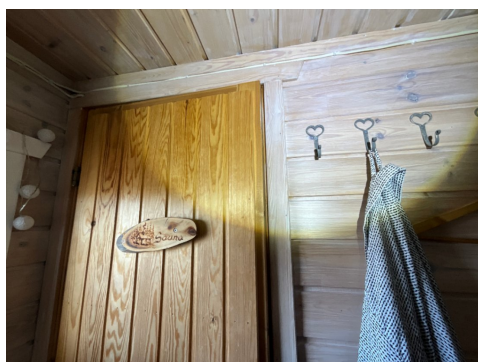
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Det er flere innvendige dører som tar i karm og er vanskelig å åpne/lukke. Dette kan ha årsakssammenheng med at bygget generelt har skjevheter.

Innvendige dører er generelt lave. Høyde i dør mellom stue/kjøkken og rom med baderomsinnredning er målt til

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Badstudæ

Andre innvendige forhold

Skapdør i vindfanget.

Vurdering av avvik:

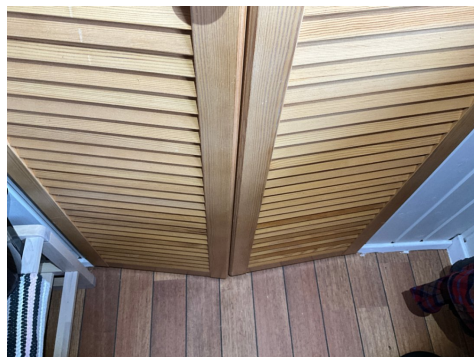
- Det er avvik:

Skapdører lar seg ikke lukke helt. Årsak kan være feil utførelse eller bevegelser i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapdører kan justeres eller tilpasses bedre.



Skapdører

Andre innvendige forhold - 2

Det er baderomsinnredning i omkleddingsrommet.

Innredningen har profilerte fronter på over- og underskap. Det er servantskål og kran med elektrisk pumpe for pumping fra bøtte eller dunk.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i heltre. Benkeplaten er av laminat med deler av stål. Det er stålserveranter og kran med elektrisk pumpe for pumping fra bøtte eller dunk og avløp ut. Det er gasskjøleskap og gasskomfyr.

Bygget har ikke innlagt vann og tetthet og funksjon er ikke testet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skade i kantlist på kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet kantlist kan skiftes ut. Eventuelt kan hele benkeplaten skiftes ut.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet



Vask og oppvaskkum



Røropplegg



Skade i benkeplate

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har Cinderella urinal og gassdrevet Cinderella forbrenningstoalett med avtrekk.

Rommet har naturlig ventilering via ventil i yttervegg bak toalettet og åpning av vinduer, samt tilluftsventilering fra badstuen.

Årstall: 2024

Kilde: Egnerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



ETASJE > BADSTUE

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstuen har trepanel på vegger og i himling. Det er sittebenker i 2 høyder og belegg på gulv. Det er plastsluk i gulvet.

Rommet er ventilert via ventil i innvendig vegg mot tiliggende toalettrom.

Det er indikasjon på at det er ventilering ut via pipen, men dette er ikke undersøkt nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Det er avvik:

Rommet har kun ventilering i innvendig vegg mot tiliggende toalettrom, det er ikke påvist friskluftsventil.

Overflater av trepanel har rennemerker av kvæ. Årsak kan være at det er benyttet materiale av furu, og ikke gran som er anbefalt i badstuer.

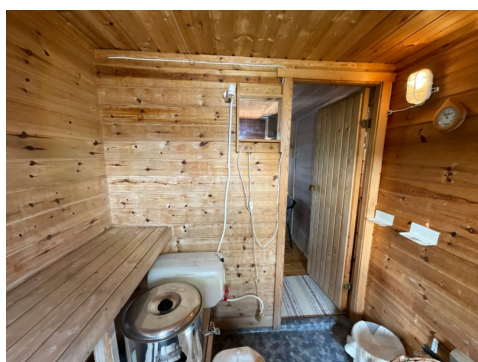
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ventilering i vegger må lages.

Rennemerker på vegger er kun estetisk, men trepanel kan skiftes ut om det ønskes.

Dersom det ikke påvises friskluftsventilering via pipen, må det etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløp (gråvann) har utløp under bygget direkte til terreng.

! TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har kun naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres tilstrekkelig ventilering iht. forskriftskrav fra oppføringstidspunktet.

! TG 0 Andre installasjoner

Fritidsboligen har solcellanlegg.

Anlegget består av 100 w solcellepanel med tilhørende regulator og batteri.

Anlegget er installert av Rørguttan AS. Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l



Solcellepanel



Anlegg for lagring og distribusjon av strøm fra solcelle



! TG 2 Gassanlegg

Hytten har gassdrevet komfyr, kjøleskap og forbrenningstoalett.

Forbrenningstoalett med tilhørende opplegg for gass er installert av Rørguttan AS i 2024. Dokumentasjon foreligger.

Røropplegg til komfyr og kjøleskap er ifølge datostempling på slanger fra 2022 og 2023. Dokumentasjon foreligger ikke.

Ingen av anleggene er funksjonstestet.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist gassalarm i fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør installeres gassalarm for å kunne oppdage lekkasjer så tidlig som mulig.

Elektrisk anlegg

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

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

Fritidsboligen har 230 V strøm fra aggregat (Honda EU22i) plassert i uthuset.

Det er ikke påvist sikringsskap og anlegget er ikke funksjonstestet. Vurderinger er basert på synlige deler av anlegget.

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.
2001
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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 anbefales utvidet el-kontroll med bakgrunn i avvik og at det er utført arbeider på el-anlegget i boligen som ikke er dokumenterte - det mangler samsvarserklæringer som dokumentasjon på at arbeider er utførte i samsvar med regelverk.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er for festing av og isolering av løse og uisolerte ledninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løse og uisolerte ledninger



Hovedbryter på kjøkkenet

Tilstandsrapport

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er påvist brannslukningsapparat fra 2025.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke påvist røykvarsler i fritidsboligen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygget står opplagret på stolper/lettklinkerblokker på terreng, og det er ikke drenert verken rundt opplagring eller via åpne grøfter i terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opplyst at det er drenert med åpen eller lukket dreneringsgrøft på eiendommen eller drenering rundt fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilslutning av overflatevann kan påvirke masser rundt fundamenteringsstolper/-blokker og medføre skjevheter/bevegelser, noe som også kan være årsak til påviste skjevheter i innvendig gulv. Drenering eller andre tiltak for å lede bort overflatevann bør vurderes.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget står opplagret på stolper/lettklinkerblokker på terreng.

Det er ikke tilstrekkelig tilgang til undersiden av bygget for å kunne vurdere stolper og blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist eller informert om at det er frostsikring av fundamenter i form av masser, drenering eller isolering.

Under badstuen/toalettrommet er det kledningsbord som er bøyd (buler utover). Dette indikerer at opplagringen kan ha beveget seg.

Det er ikke tilgang til undersiden av bygget og derfor heller ikke tilgang for besiktigelse av alle stolper og blokker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende frostsikring av fundamenter kan medføre at fundamentene, og da også bygget, beveger seg når det oppstår tele (masser i bakken fryser). Bevegelser i fundamenter kan oppleves som høye lyder fra materialer i bevegelse, sprekker mellom bygningsdeler (som vegger og tak), at det oppstår trekk (utettheter) og skjevheter i konstruksjon. Det bør vurderes frostsikring av fundamenter.

Opplagring (stolper og blokker) bør undersøkes i sin helhet for å kunne fastslå om det er behov for tiltak, og eventuelt omfanget av nødvendige tiltak.



Tegn på sig i opplagringen

! TG 0 Terrengforhold

Bygget ligger i relativt skrått terreng med avrenning mot sør.

Tilstandsrapport



Terrenget

Oljetank

Det er oljetank i stål opphengt utvendig på yttervegg. Det er kombiovn inne i fritidsboligen.

Systemet er ikke funksjonstestet.
Oljetanken har ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pga. manglende adkomst til undersiden av bygget, ikke undersøkt om røropplegg har avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Systemet bør funksjonstestes etter at anlegget er undersøkt for avvik (feil og skader).



Utvendig tank

Bygninger på eiendommen

Frittstående bod



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Byggeår er ikke oppgitt, men satt samme som fritidsboligen

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Bygningen, som er av bindingsverk på stolper/lettklinkerblokker på terreng, inneholder aggregat-/strømrom/bod og utedo.

Det er saltak med lukket takkonstruksjon og papptekke.

Bygget har utvendig platt/trapp/terrasse tilknyttet hytta.

Det er solcellepanel på vegg mot sør-øst.

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

63 m²/63 m²

Fritidsbolig: 2 Vindfang, Bod, Toalettrom, Badstue, Omkleddningsrom, 2 Soverom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Frittstående bod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 500 000

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

700 000

Fradrag for festet tomt

-

30 000

Konklusjon markedsverdi

650 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 000	01.01.2021	Kr. 1 000	Kr. 30 000

Markedsvurdering

Fritidsbolig på ett plan med tilhørende frittliggende bod/utedo.

Fritidseiendommen ligger i Skallelv hytteområde i Vadsø kommune, ca. 40 minutter kjøretid fra Vadsø bysentrum.

Det veletablerte hytteområdet består av spredt fritidsbebyggelse.

Det er åpent landskap med god utsikt.

Området har gode forhold for jakt, fiske og bærplukking.

Det er ikke flere ledige hyttetomter i området, det er per dags dato heller ikke planlagt å legge ut flere tomter. Beskrevne fritidseiendom antas å være attraktiv i markedet.

Priser på tilsvarende fritidseiendommer i dette området har variert alt etter standard, størrelse, beliggenhet og etterspørsel.

Det er ikke omsatt nok sammenlignbare eiendommer i området til at våre fagprogram kan vise til veiledende markedsverdi, noe som medfører usikkerhet i verdi.

Disse vurderingene er lagt til grunn for vurdering av markedsverdi for denne eiendommen.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (eiendomsskatt og feiegebyr)	Kr.	1 626
Boligforsikring og innbo (estimert sum)	Kr.	4 480
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	6 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 350 000

Frittstående bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Frittstående bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 410 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

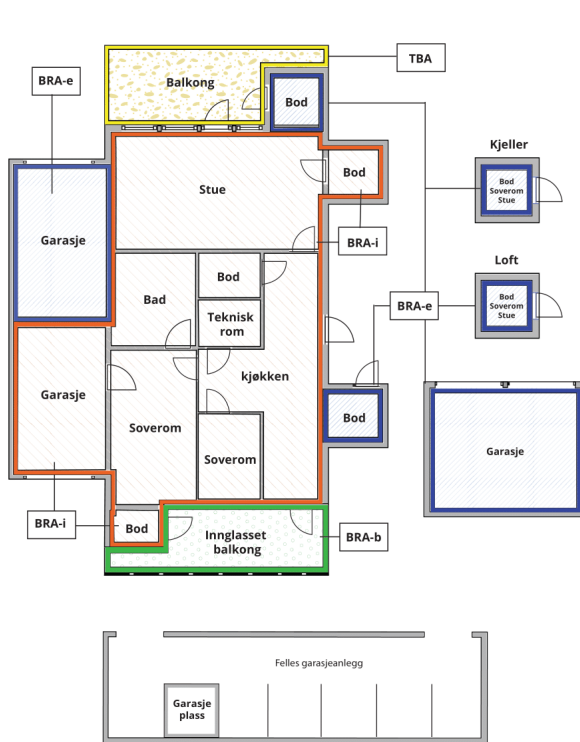
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63			63	53
SUM	63				53
SUM BRA	63				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Vindfang 2, Bod, Toalettrom, Badstue, Omkleddningsrom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Pga. manglende tegninger tas det spesifikt forbehold om at lovlig bruk kan være avhengig av søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.
Offentlig informasjon fra Kartverket er at bygget er godkjent i 2001 og registrert tatt i bruk i 2002.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittstående bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Toalettrom (utedo), Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Pga. manglende tegninger tas det spesifikt forbehold om at lovlig bruk kan være avhengig av søknad og godkjenning fra bygningsmyndigheter.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	58	5
Frittstående bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Svein Kandola	Takstingeniør
	Tove Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	15	1	62	0	400 m²	Måling i kart (Kartverket)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Fritidsbolig i Skallelv	01.01.2001			01.01.2031		01.01.2081	
Hjemmelshaver							
Kristiansen Tove							
Kommentar							
Eiendommen er punktfestet. Bortfester er Finnmarkseiendommen.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i Skallelv hytteområde i Vadsø kommune, ca. 40 minutter kjøretid fra Vadsø bysentrum. Det veletablerte hytteområdet består av spredt fritidsbebyggelse. Det er åpent landskap med god utsikt. Området har gode forhold for jakt, fiske og bærplukking.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig grusveg, og scooterløype på vinterhalvåret.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert i Kommuneplanens arealdel til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Reguleringer kan medføre begrensninger for tiltak på eiendommen. Kontakt kommunen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten har en relativt skrått terreng med naturlig vegetasjon og løsmasser og er opparbeidet med treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Barents Kvarts AS har den 18.06.2025 igangsatt arbeidet med detaljregulering for Skallelv Kvartsittuttak. Anlegget er planlagt nærmere hovedveien. Kontakt Vadsø kommune for mer informasjon om planer og hvordan tiltaket kan påvirke hyttemiljøet i Skallelv.

Eiendommen er punktfeste bortfestet av Finnmarkseiendommen. Det er ikke opplyst om andre forhold utover hva offentlig tilgjengelig grunnbokutskrift viser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
177 500	2024	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
LO-favør	33119623	Fullverdi		4 480
Kommentar Utvidet med sopp-, råte-, og naturskadeforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.04.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	23.06.2025		Gjennomgått	10	Ja
Kartutskrifter	29.04.2025		Gjennomgått	2	Ja
Eier		Generell informasjon om eiendommen	Innhentet		Nei
Byggetillatelse			Ikke vist		Nei
Energiattest	23.06.2025		Gjennomgått	6	Ja
Grunnbokutskrift	18.06.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kvitt. off. avgifter	26.02.2024		Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsavtale			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no		Markedsvurdering	Gjennomgått		Nei
Kommuneplanens arealdel	21.05.2012		Gjennomgått	14	Ja
Festekontrakt	17.11.2003		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

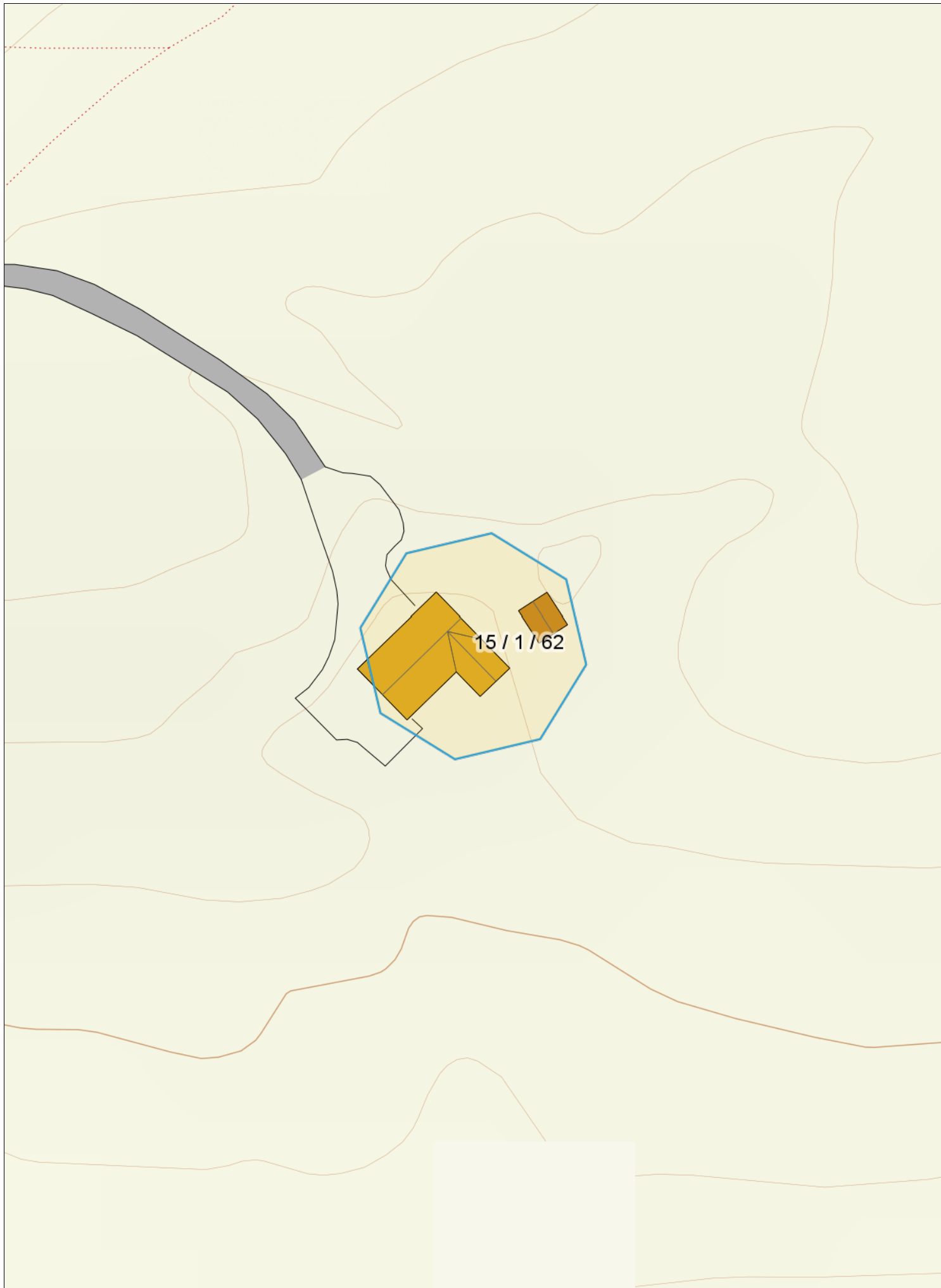
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/BT1059>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

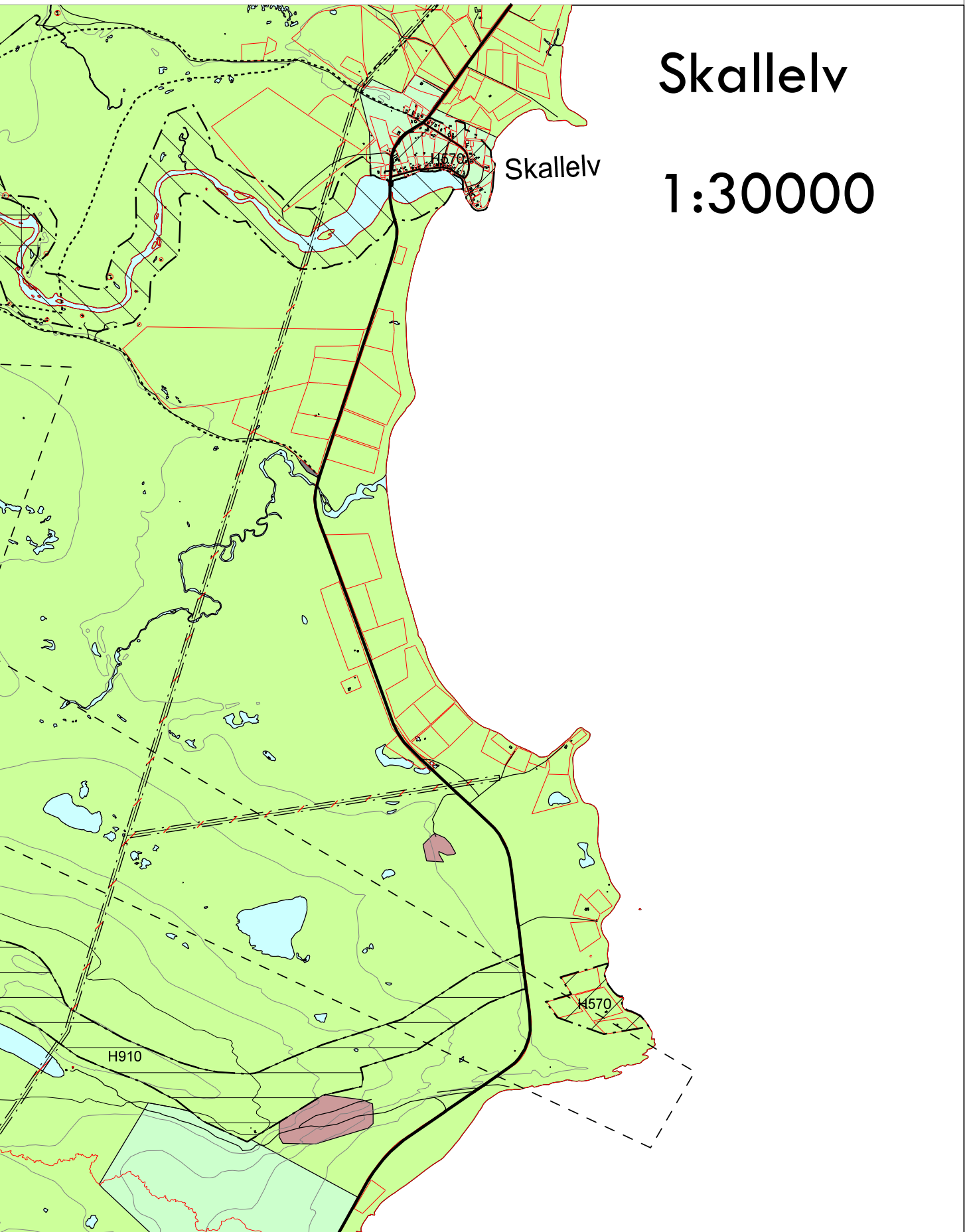
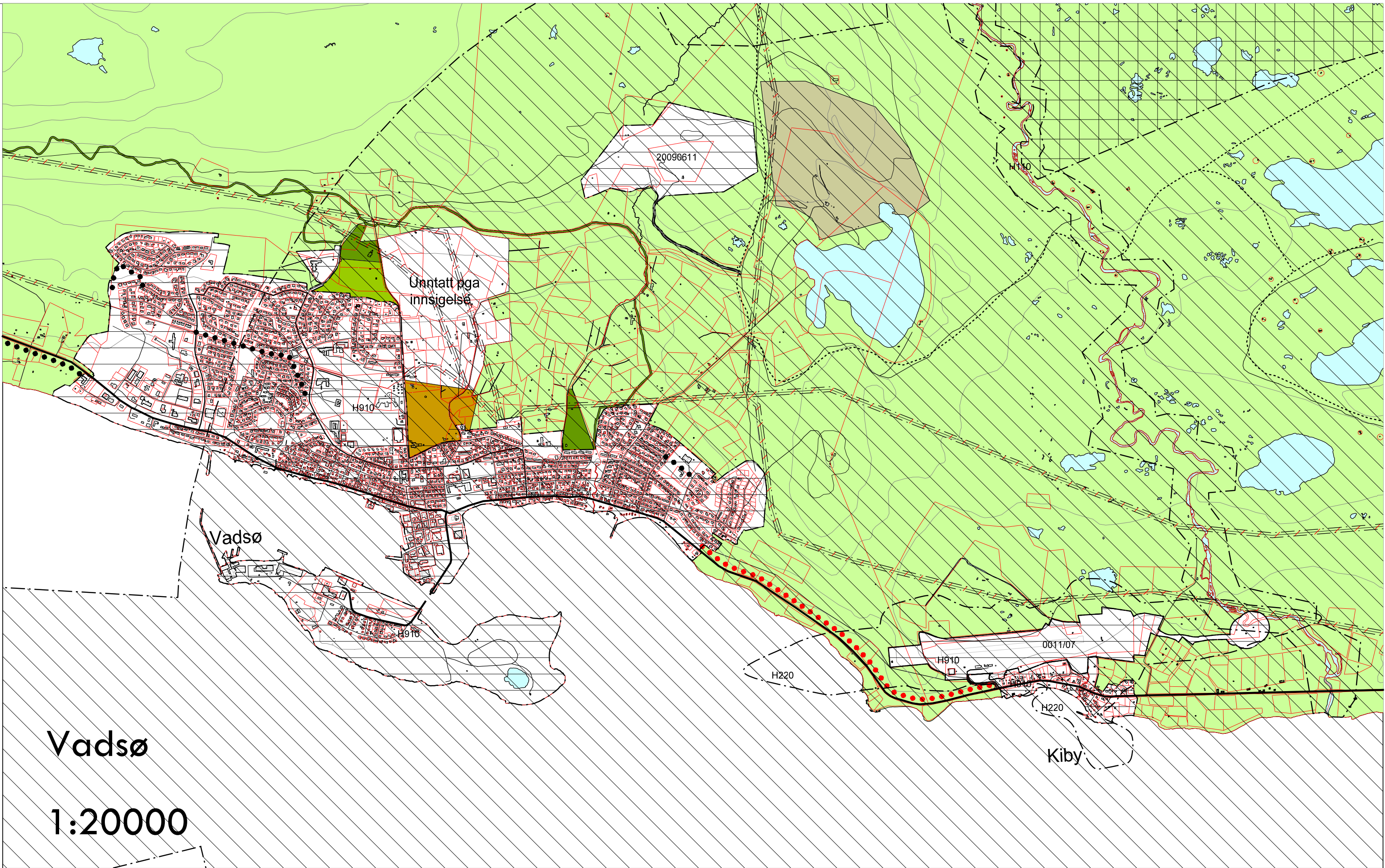
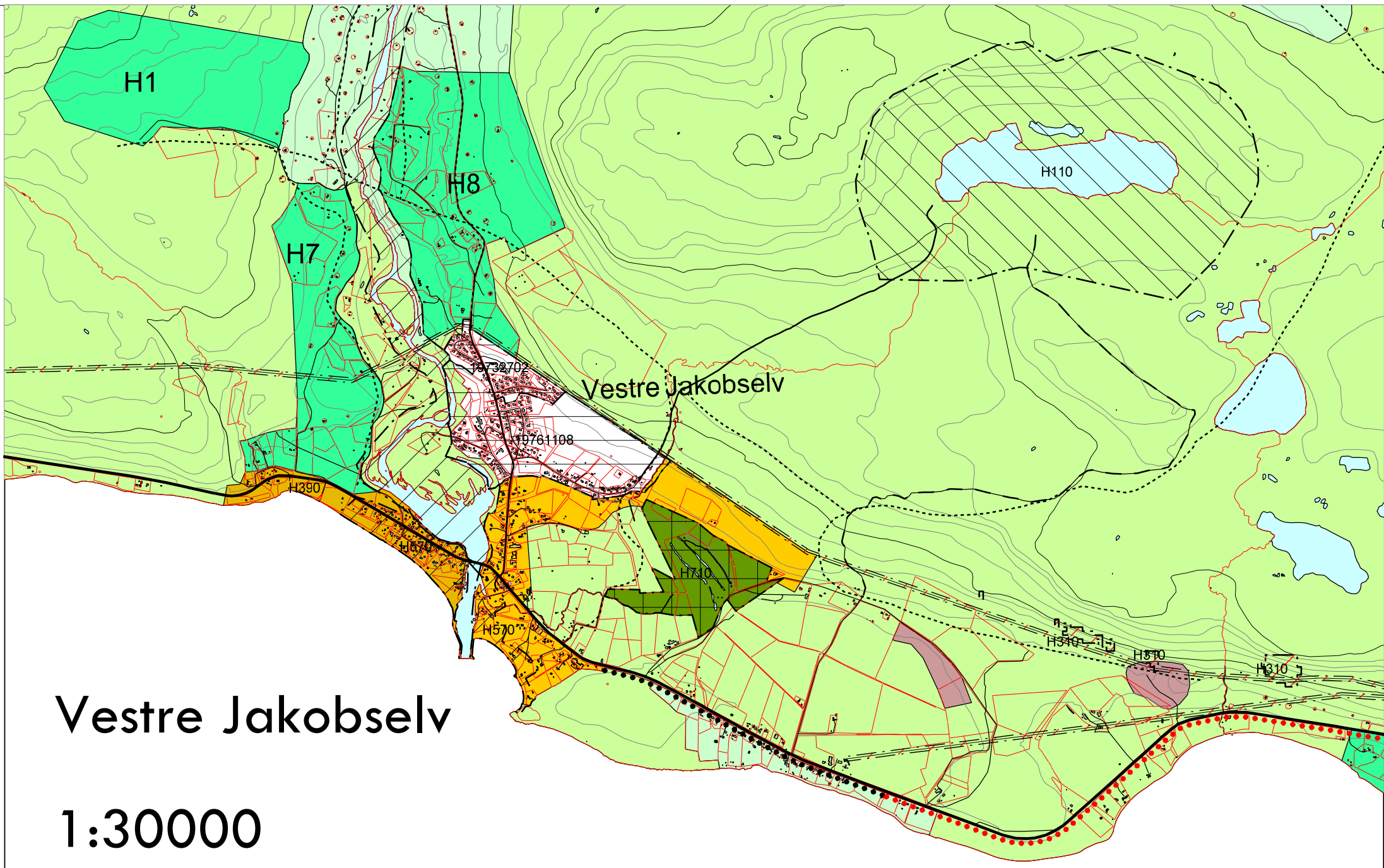
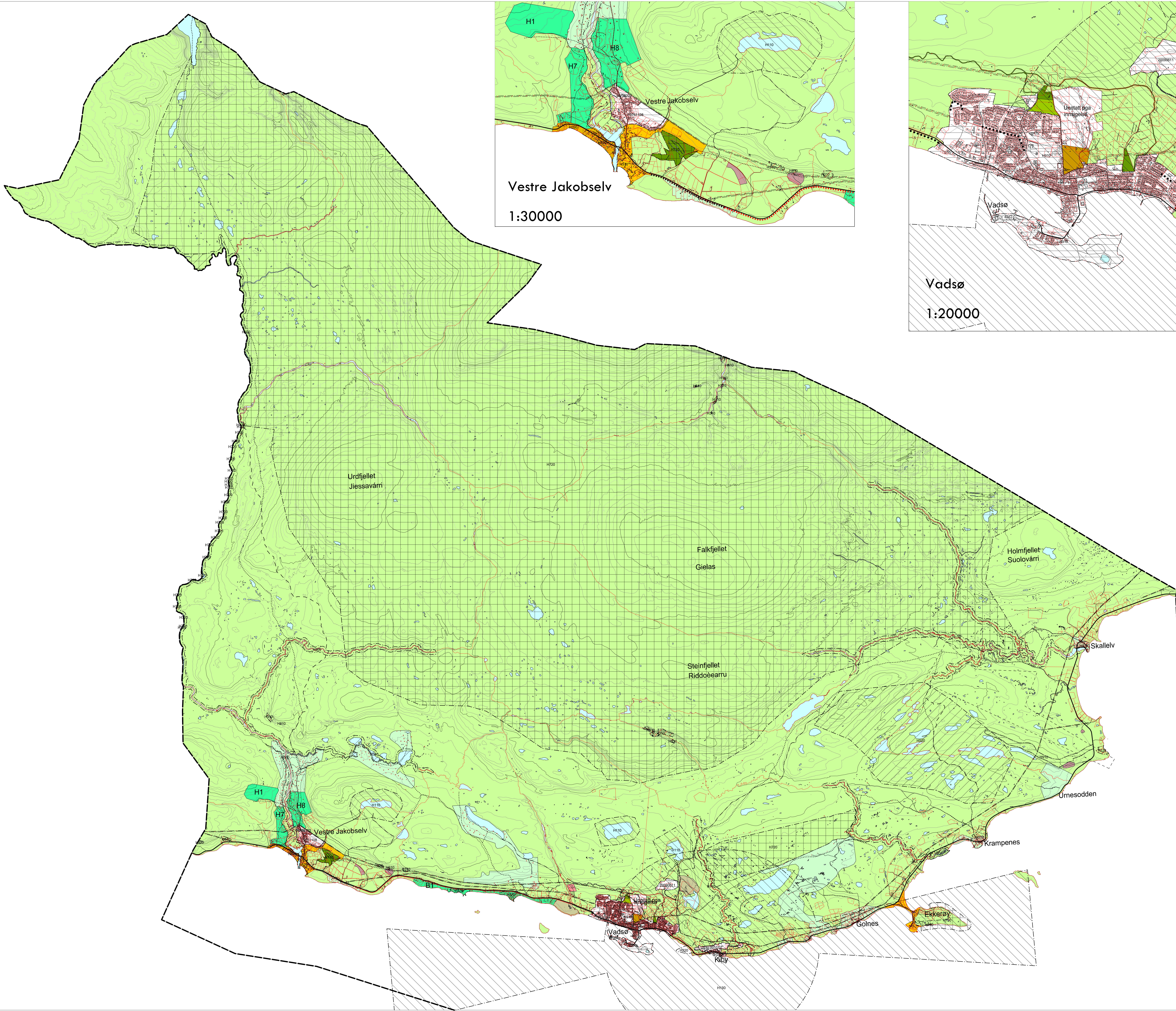
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





Senterposisjon: 1071829.79,
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 29.04.2025

0 500 1000 1500 2000m



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012 - 2024	
REVIDERT ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN	
Vadsø kommune	Planid: DATO: 21.05.12
PBL § 11-7 AREALFORMÅL	
Nåværende Formål	Nåværende Formål
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 nr. 1)	1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7 nr. 1)
BEBYGGELSE OG ANLEGG	BEBYGGELSE OG ANLEGG
SENTRUMSFORML	SENTRUMSFORML
OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTETING	OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTETING
RAS- OG SKREDFARE	RAS- OG SKREDFARE
RETTSAKLEGG	RETTSAKLEGG
2. SAMFERDSEL, ANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7 nr. 2)	2. SAMFERDSEL, ANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7 nr. 2)
PARKERING	PARKERING
3. FORSVARET (PBL § 11-7 nr. 4)	3. FORSVARET (PBL § 11-7 nr. 4)
FORSVARET	FORSVARET
SKYTERFELTOMRÅDE	SKYTERFELTOMRÅDE
4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 11-7 nr. 5)	4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (PBL § 11-7 nr. 5)
LNFR	LNFR
LNFR - SPREDT BØY- ELLER	LNFR - SPREDT BØY- ELLER
LNFR - SPREDT FRTOSBEBYGGELSE	LNFR - SPREDT FRTOSBEBYGGELSE
5. BRUK OG VERN AV SUB OG VASSDRAG (PBL § 11-7 nr. 6)	5. BRUK OG VERN AV SUB OG VASSDRAG (PBL § 11-7 nr. 6)
BRUK OG VERN AV SUB OG VASSDRAG	BRUK OG VERN AV SUB OG VASSDRAG
PBL § 11-8 HENSYNSØNER	
Nåværende Formål	Nåværende Formål
1. SKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a)	1. SKRINGS-, STØY- OG FARESONER (PBL § 11-8 a)
NEDSLAGSFELT DRØKKEVANN	NEDSLAGSFELT DRØKKEVANN
ANDRE SKRINGS- OG FARESONER	ANDRE SKRINGS- OG FARESONER
STØYSONE	STØYSONE
RAS- OG SKREDFARE	RAS- OG SKREDFARE
HØYSPENNINGSANLEGG	HØYSPENNINGSANLEGG
ANNEN FARE, MEDTAKT SØRPELUTNING	ANNEN FARE, MEDTAKT SØRPELUTNING
2. SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8 b)	2. SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (PBL § 11-8 b)
HENSYN REINERT	HENSYN REINERT
BEVARING NATURLIV	BEVARING NATURLIV
BEVARING KULTURLIV	BEVARING KULTURLIV
3. BÅNDELINGSSØNER (PBL § 11-8 c)	3. BÅNDELINGSSØNER (PBL § 11-8 c)
BÅNDELINGSSØNER FOR REGULERINGSPLAN	BÅNDELINGSSØNER FOR REGULERINGSPLAN
BÅNDELINGSSØNER ETTER LOV OM NATURLIV	BÅNDELINGSSØNER ETTER LOV OM NATURLIV
4. VIDEREFORING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 11-8 d)	4. VIDEREFORING AV REGULERINGSPLAN (PBL § 11-8 d)
GJELDENE REGULERINGSPLAN SKAL	GJELDENE REGULERINGSPLAN SKAL
FORFATTET GJELDE	FORFATTET GJELDE
LINESYMBOLER	
HØYDEVEI	HØYDEVEI
HØYDEVEI, BRØ	HØYDEVEI, BRØ
SAMLEVEI	SAMLEVEI
ADKOMSTVEI	ADKOMSTVEI
GANGVEI/KKEI	GANGVEI/KKEI
TURISTMARSHALLBYE	TURISTMARSHALLBYE
MOTOFORSØKEL LUTMARKSROTTERLYPER	MOTOFORSØKEL LUTMARKSROTTERLYPER
AVGRENSET MÅL MÅLUTLIT	AVGRENSET MÅL MÅLUTLIT
VEI, VEI, ELLER AV KOMMUNEPLANEN	VEI, VEI, ELLER AV KOMMUNEPLANEN
Kartmålestokk 1: 50000 (A4-format)	Dato 2012
Skala 20 m	25.05.12
Saksbehandling i/LG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	
Planlegger/utvikler	2012
1. gangs behandling planforslag, vedtak	0711
Offentlig ettersyn, fra til	11.03.11
2. gangs behandling planforslag, vedtak	11.03.11 - 18.05.11
Kommunestyrets vedtak	



Vadsø kommune

"På høyde med tiden"

**KOMMUNEPLAN 2012-2024
AREALDELEN**

BESTEMMELSER



21.05.2012

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

1. Generelle bestemmelser (§ 11-9)

1.1 Plankrav

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

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

- Områdene avsatt til boligbebyggelse Fossen øst

Hjemmel: § 11-9 nr.1

1.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

Hjemmel: § 11-10 nr.1

1.3 Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner

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

Hjemmel: § 11-6

1.4 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner

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

Hjemmel: § 11-6

1.5 Utbyggingsavtale

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

Hjemmel: § 11-9 nr. 2 og § 17-2



1.6 Rekkefølgekrav

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

Utbyggingsrekkefølge for boliger i Fossen øst:

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

Hjemmel: § 11-9 nr. 4

1.7 Behandling av overvann

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

Hjemmel: § 11-9 nr. 3

1.8 Krav til parkering

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

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

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

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

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

Parkeringsplass i garasje/carport medregnes i parkeringskravet.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

1.9 Fritids- og turistformål

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

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

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

Hjemmel: § 11-9 nr. 5



1.10 Grønnstruktur og lekeplasser

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

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

Hjemmel: § 11-9 nr. 6

1.11 Universell utforming

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

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

1.12 Kulturminner

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

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

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

Hjemmel: § 11-9 nr. 7 og 8

1.13 Samiske interesser

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

Hjemmel: § 11-9 nr. 7 og 8

1.14 Hensyn til estetikk og eksisterende bygningsmiljø

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

Hjemmel: § 11-9 nr. 7 og 8

1.15 Flom, ras

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

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

Hjemmel: § 11-9 nr. 8



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

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

1.16 Landbrukstiltak i 100-metersbeltet mot sjø

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

Hjemmel: § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8.

1.17 Spredt bolig og fritidsbebyggelse

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

Sikringssone 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/ teltslaging 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 reindriftens 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).

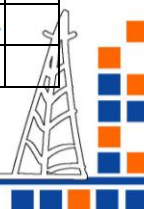
Båndlegging etter Naturmangfoldloven (H720)

- 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 Krampen	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 l- tomt for menighetshus	02.06.1988	Endring	13			
37		Reg.plan	Industriområde l1		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	Komaghsalen 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				



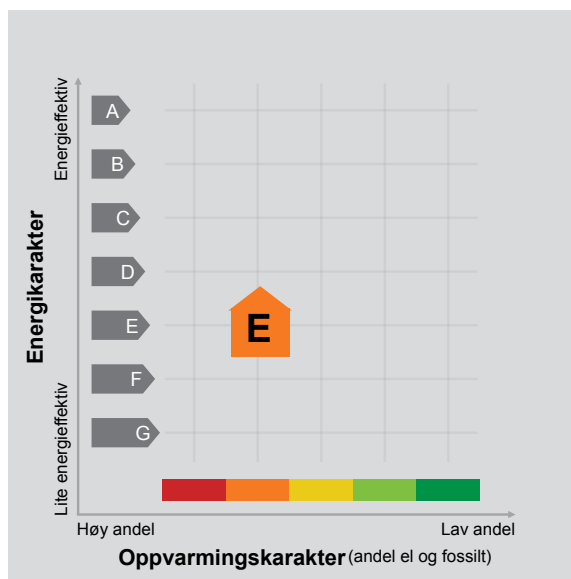
57		Reg.plan	Vadsø barne- og ungdomssenter	19.10.2006	Endring	1			
58		Reg.plan	Vadsø lufthavn	08.02.2007	Endring	11			
59		Reg.plan	Reguleringsplan for et område i Sanddalen	11.06.2009	Ny				
60		Reg.plan	Reguleringsendring- Utvidelse Vadsø kirkegård	11.11.2010	Endring	18			



ENERGIATTEST



Adresse	—
Postnummer	9804
Sted	VADSØ
Kommunenavn	Vadsø
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	62
Bygningsnummer	19018881
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138810
Dato	23.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Fyr riktig med ved**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2001
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 63
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Olje
Sol
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

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

Gnr. 15 Bnr. 1 Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr. 62

Adresse Skallelv

Byggeår 2007

Postnr. 9804 Vadsø

Når kjøpte du boligen 2017

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☒ Ja ☐ Nei

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

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtaleEr det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Kristiansen

Ny adresse Bergstien 18

Postnr. 9803 Sted Vadsø

Fornavn Tove

E-post tovekri@yahoo.no

Tel. priv.

Mobil 48077108

SELGER 2

Etternavn

Ny adresse

Postnr. Sted

Fornavn

E-post

Tel. priv.

Mobil



BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rørguttan installerte cinderella toalett +
urinal + kobling til solcellepanel i 2024

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

- ☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

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



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

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Tilstandsrapport - Takst og bistand A/S 2023

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Jfr tilstandsrapport 2023

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

- 2024: Rørguttan: toalett inne
- " : " : Solcellepanel (montert i utgang)
- 2024: malt rom ennvendig; soverom, bad? meg selv
- 2025: malt plattene ute
- 2024: snekrel glendet ute, vindusrammen i bad

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____



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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

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

- Årstall på når bygget er bygd/utvidet
og flyttet?) er 2001 jfr. Grunnboks-
utskrift fra Statens Kartverk.

Sted / dato

Vadso 23/6-2025

Sign. selger 1



Sign. selger 2