

Tilstandsrapport

📍 Kjørarveien 8, 8842 BRASØY

📖 HERØY kommune

gnr. 27, bnr. 100

Markedsverdi

1 400 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 138 m²



Befaringsdato: 04.08.2023

Rapportdato: 09.08.2023

Oppdragsnr.: 20184-1039

Referansenummer: GC1014

Autorisert foretak: Godwin Austen AS



Gyldig rapport
09.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Godwin Austen AS

Vi leverer takster, i hele Helgeland og annet sted etter forespørsel.

Verditakst eller en Tilstandsrapport.

Annet; Reklamasjon, Landbrukseiendom, Næringseiendom, Forsikringsskjønn, Festeforhold, Termografering, Uavhengig kontroll, Teknologi- og spesialområder - Industri- og anleggsmaskiner, Eiendomskattetaksering, Verdsettelse av AS, etc.

<http://www.taksteirikhansen.com/>

<https://www.facebook.com/takstmanneirikhansen>



NITO

Mekling.no



Rapportansvarlig



Eirik F. Hansen

Uavhengig Takstingeniør

taksteirikhansen@online.no

902 08 875

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovliggheit (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).

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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

– TG IU

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

Boligen er i ordinært god bruksmessig stand. Boligen løper en viss usikkerhet ift. de her beskrevne forhold da del av krypkjeller (begrenset) og setninger. Ellers noen mindre tiltak men ingen påtrengende som strakstiltak. En rekke bygningsdeler er oppgradert/skiftet etter byggeår. All fuktkontroll med gode resultater.

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Asbest sement plater, type Eternitt (6 blg.) fra byggeår. Eternitt-platene er malt. En plate er ikke plan og bør belastes over tid slik at den "kommer ned". Ellers fremstår taket uten skader eller problemer.

Kalken i sementen i Asbest-sementen brytes ned av salter og syrer, og overflaten blir med tiden porøs. Dette gir grobunn for mose og alger, som fører til ytterligere nedbrytning. Renhold og overflatebehandling forlenger levetiden.

NB. Strukturen i asbest fibrene skaper luftveisproblemer og er kreftfremkallende og saging/boring MÅ unngås. Før utbedringer o.l. som egeninnsats bør god informasjon innhentes.

Renner og nedløp av metall, sannsynligvis fra 1992. Nedløp mangler på vegg sør-øst (må monteres snares mulig). Nedløp på vegg nord-vest fremstår å fungere tilfredsstillende. (må monteres snares mulig).

Sør-vest vegg, ny kledning som fas-kledning i 2018 (lektet ut med 48x48, + 50 mm isolasjon og asfaltplater)

Sør-øst vegg, ny kledning som fas-kledning i 2020 (lektet ut med 48x48, + 50 mm isolasjon og asfaltplater). Arbeider på denne vegg er dokumentert utført av fagkyndig.

Øvrige vegger med Weatherboard – skråskåret kledning, sannsynligvis fra 1992.

Sperrebind (plassbygde) som vanlig for byggeperioden. Undertak (tro) av plank. Eldre (tørr) fuktskade ved pipegjennomføring som ble utbedret ved montering av heldekkende pipebeslag.

I hovedsak 2 lags isolervinduer med prod. år 1992. Nye (prod. år 2015) vinduer 4 stk. i stuen. Videre 2 stk. eldre koblede vinduer fra byggeår i hovedplan. Disse bør skiftes.

Ytterdør montert som ny i 2021. Terrassedør i stue montert i 2018. NB. Kjellerdør med glassfelt fra byggeår, - har skade og bør skiftes (holder ikke TG1).

Terrasse (ca. 24 kvm) i sør-vest av oppbygd impr. spalteplank på pilarer av aluminium. Tretrapp fra terrasse og til bakken i sør-øst av boligen.

Boligen mangler takrenne nedløp og betingtrapp og mur ved hushjørne tilfuktes jevnlig og har påbegynt uheldig nedbrytning av betong/puss-mørtel.

Boligen mangler også tilfredsstillende tetting av kledning i hjørne nord-øst ("nøv"-bord).

Forholdet vil medføre at disse steder hvor personer ferdes tidvis vil være glattere enn forventet ut fra vær og føre.

Forholdet vil videre medføre at vann vil trenge inn og tilfukte veggen uheldig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Furugulv på soverom, ellers vinylbelegg. Mye panel, noe ferdigmalte Huntonit plater (mulig type Rosendal) og malt tapet. Himling av plater, type Tak-ess. Overflater fra ulike perioder. Std. tverrgående etasjeskiller av 2"x6". Ingen radonmåling foretatt. Boligen ligger i et område som av NGU er klassifisert som "moderat til lav" ift. aktsomhetsnivå for radon.

Radonmåling må gjennomføres som godkjent og dokumentert iht. prosedyrer og over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet mellom 15.10. - 15.04. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn. Ved evt. høyt radonnivå (tiltaksgrense er 100 Bq) skal utbedringstiltak igangsettes. Verdier over tiltaksgrense kan som andre lovlighetsmangler ved boligen være grunn for krav om avkortet leie.

Boligen ligger i et område som etter bygningssakkyndiges kunnskap ikke har særlig avgivelse av radon fra grunnen. Men, ved endringer av eldre boliger (slik som her) med etterisolering, innvendig dampspørre evt. økt dampproduksjon blir kontroll av radonnivå nødvendig evt. presserende da førhøyde radonkonsentrasjoner kan opptre selv om grunnen ikke avgir veldig mye radon. Ved utleie plikter utleie å dokumentere radonnivåer. Mursteinspipe som 1 steins pipe av teglstein. Pipen er pusset og malt i hovedplan, ikke loftplan. Ildsted montert i stuen, type Morsø, serie 1400 uisolert røykrør. Rentbrennende ovn med lav røykgasstemperatur og nominell effekt: 5 kW. Se; <https://morsoe.com/da/produkter/udgaaede/morso-1410-ds>

Svak trekk kan skyldes luftlekkasjer og pipen bør pusses også i kjeller og loftplan. Ved mye bruk bør det vurderes piperehabilitering med rørrinnsats. Pipen er ikke kontrollert fra topp eller fra røyluke. Ukjent når siste feierinspeksjon var. Det er ikke utført vegg mot yttervegg i kjeller. Innvendige dører som gabondører fra byggeår. Dør mellom gang og vindfang har glassfelt. Tapp til kaldtloft med god mulighet for etablering av lagringsgul (når himlingsisoleringen er utbedret)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er sannsynligvis oppgradert i 1992 ut fra bygningsskalskyndigs vurdering av forholdene. Vinyl på gulv og baderomsplater på vegg. Malte trefiberplater (Tak-ess) i himling. Baderommet har liten slitasje ut fra alder på bygningsdelene. Baderommet har vindu som ikke er beregnet på å stå i våtsone (for nære dusj), men vindu har likevell ingen særlige fuktskader. Videre har baderommet mekanisk fuktstyrt avtrekksvifte montert i ventil i vegg. Tilluft er for svak/begrenset og avkapping av nedre del av dør eller hulltaking lavt i døren bør gjennomføres for å få bedre effekt av utlufting av fukt og opptørking i baderommet. Det ble målt 8,1 - 8,7 wme, dvs. helt tørt.

KJØKKEN

Kjøkkenet noe malt og oppusset.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sannsynligvis er vann- og avløpsinstallasjonen i bygningen fra perioden 1987 - 1990. Sannsynligvis er vann- og avløpsinstallasjonen i bygningen fra perioden 1987 - 1990. Rikelig med veggventiler som bør/må holdes i funksjon. Oso tank med prod. år 1987. Åpent anlegg med sikringsskap i gang med skruesikringer. Hovedsikring på 50 ampere og i alt 5 underkurser. Rømming fra oppholdsrom i hovedplan via en rekke muligheter, bl.a. 2 stk. dører i planet til sikkert sted.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av fjell for deler av bygningen (nord-øst/sør-øst), og på løsmasser for deler (nord-vest). Eldre marin strandavsetning med kulturlag (nord-vest).

Der boligen er fundamentert på løsmasser, her som eldre marin strandavsetning med kulturlag, er det ifg. eier i 2003 etablert en drenering og noe fuktsikring mot ringmur av betong under murt kjeller.

Drenering av dette området har sannsynligvis bidratt til setning av grunnen (kf.

Etasjeskille/gulv ...), men kanskje også til en noe tørrere ringmur av betong i grunnen.

Bygningen har fundamentering dels på fjell og dels på løsmasser.

Stor dybde til fjell under deler av huset er en utfordring og endringer av grunnvannstanden må unngås.

Her kf. "Etasjeskille/gulv ..."

Del av overvann ledes forbi bygningen men også inntil mur (nord-øst).

Terreng er tilnærmet flatt ved bakvegg sør for hovedtrappen og vann vi stå mot krypkjeller.

Kommunen ført frem sjøledning til Brasøy og Husvær i perioden 1982-85 og det er sannsynlig at utvendige stikkledninger er nylagt like etter 1985. Vanlig byggemateriale da var polyetylen (PE) for vannrør og polyvinylklorid (pvc) for avløpsrør. Dette er lagt til grunn.

Ikke inspisert funksjonalitet a.o.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	138 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	1 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedplan	85	84	1
Kjeller med krypkjellerde l	53	0	53
Sum	138	84	54

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

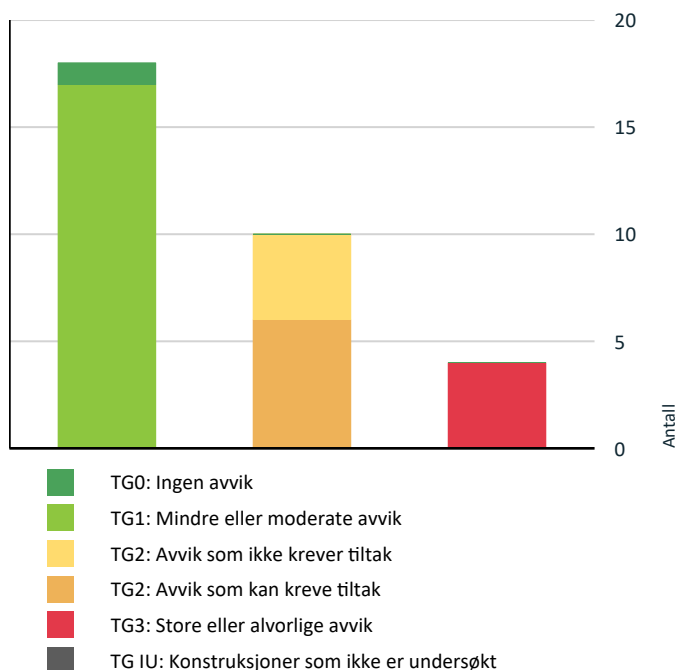
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

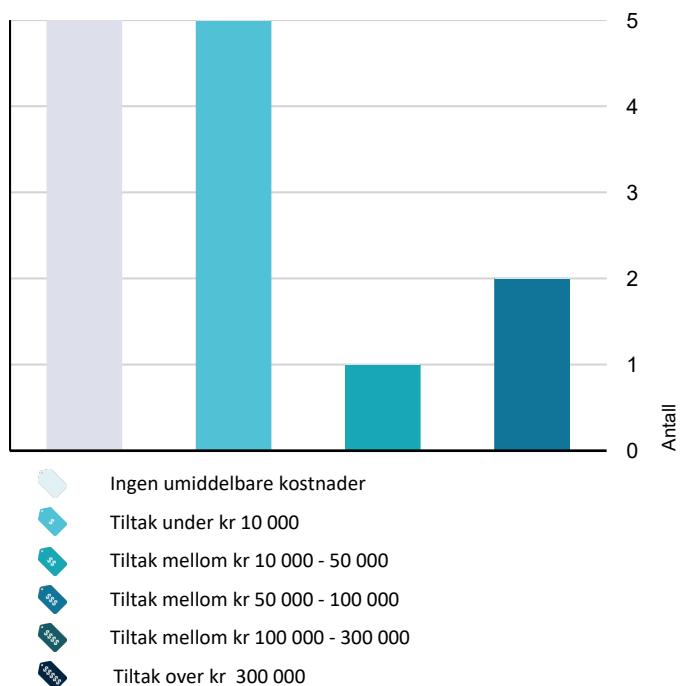
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport og taksering er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i byggverket supplert med enkle målinger ved en del normalt fuktutsatte bygningsdeler.

Ansvar er begrenset til de feil og mangler som taksator kan eller burde ha oppdaget ved en aktsom visuell kontroll og bruk av enkle tekniske hjelpemidler slik som fuktsøkkindikator (her Protimeter MM2), kniv, lommelykt, avstandsmåler og fotoapparat.

Rapporten er utarbeidet etter Instruks og i format fra Norsk Takst og følger takstbransjens krav og anbefalinger til innhold. Rapporten er søkt utarbeidet etter NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) med registreringsnivå 1 - en visuell besiktigelse supplert med enkle målinger. Tilstandsgrader er fastsatt iht. NS 3600 tabell C1. Enkle fuktmålinger og fuktsøk er utført. Dersom slike målinger ikke indikerer fuktighet kan det likevel være fukt mv. i dypere lag enn måleinstrumentene registrerer, det kan være fukt på steder som ikke ble målt eller det kan være uheldig fukt i andre perioder av året eller ved andre bruks- eller klimatiske forhold. Arealene måles etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" som baserer seg på NS 3940. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter, og ellers av takstmannens skjønn. Det er ikke avklart om bruk på noe vis er i strid med omsøkt og godkjent bruk.

Oppdragsgiver ønsker en tilstandsrapport og en vurdering av dagens markedsverdi for eiendommen. Markedsverdien er i dette tilfellet ensbetydende med den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen uten leiekontrakter og uten heftelser. Salget forutsettes å være offentlig, forekomme på vanlige markedsvilkår, det skal foreligge normal eksponering mot markedet og normal frist for salgsforhandlinger idet det skal tas hensyn til eiendommens art. Det sees bort i fra evt. kjøpere som måtte være villig til å betale en unormalt høy pris på grunn av spesielle interesser i eiendommen, eksempelvis naboer, tidligere beboende og lignende. Markedsverdien er henført til dagens dato og vi forutsetter at nåværende effekt av markedsindikatorer kan fremskrives.

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverkene som for nivå 1, bygningen beskrives, evt. negative avvik anføres og forhold vedrørende verdsettingen kommenteres. Takstmannen kontrollerer ikke eller funksjonstester elektriske installasjoner, ventilasjon- eller fyringsanlegg. Evt. forhold som tilligger et sameie er delvis kommentert og i slike tilfeller er ingen kontroll av FDV og dokumentasjon for bygningene foretatt. Rapporten oppfyller krav til "godkjent tilstandsrapport" jf. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) gjeldene fom. 1.1.2022.

Tegninger fra byggesaksmappe og/eller dokumentasjonspakke for eksisterende bygninger er ikke innhentet til rapporten, og offentlige arealoppgaver for boligen er ikke kontrollert eller kommentert. Tegninger og bygningsmessig utførelse kan avvike

Sammendrag av boligens tilstand

ift. bygningene slik de i dag fremstår og skal bare benyttes som veiledende. Det er ikke innhentet tegninger fra byggesaksmappe. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Verdssettelse og tilstandsrapport er utført etter beste skjønn.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

Andre avvik: Det er åpning mellom trinnene på over 10 cm. Dette krevet gjelder trapper etablert etter 1987 og er motivert ut fra barn sikkerhet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningens hovedplan har en noe sjenerende helning mot yttervegg som langvegg i nor-vest. Dette skyldes sannsynligvis setning ved drenering el. manglede komprimering ved bygging for del som er fundamentert i løsmasser.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)

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

Standard TG3 gis for alle baderom med alder over 20 år ved bruk av Norsk Takst skjematurl.



Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmur i en sone på 3 meter for TG0/TG1 iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

For mye og for ofte vann på betong/puss-mørtel.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Minste avstand til veggens tremateriale er ikke 30 cm.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Boligens krypkjeller er som normalt for byggeperioden støpt direkte på berggrunnen og det er ikke anlagt utvendig drenering og fuktsikring her. Overvann som kommer i grunnen og på berggrunnen vil fukte krypkjellerens (og del av kjellerens) nedre del av murvegg og gulv, murblokker og betong er kapillære og vil trekke vann opp i ca. 60-70 høyde fra gulv/bakken.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.



Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Renner og beslag har normalt ven levetid på 20-40 år.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eldre del av kledning har tidvis manglet overflatebehandling og er stedvis noe fuktskadet, tørr og sprukket.

Del (vegg mot nord-vest/nord-øst) fremstår å ha svak lufting, - noe som bør forbedres dersom himling i hovedplan utbedres (tettes) ift. isolasjon og dampsperre og selvsagt ved utskifting av kledningen.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Anvendelse
Fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Asbest sement plater, type Eternitt (6 blg.) fra byggeår. Eternitt-platene er malt. En plate er ikke plan og bør belastes over tid slik at den "kommer ned". Ellers fremstår taket uten skader eller problemer. Kalken i sementen i Asbest-sementen brytes ned av salter og syrer, og overflaten blir med tiden porøs. Dette gir grobunn for mose og alger, som fører til ytterligere nedbrytning. Renhold og overflatebehandling forlenger levetiden.

NB. Strukturen i asbest fibrene skaper luftveisproblemer og er kreftfremkallende og saging/boring MÅ unngås. Før utbedringer o.l. som egeninnsats bør god informasjon innhentes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av metall, sannsynligvis fra 1992. Nedløp mangler på vegg sør-øst (må monteres snares mulig). Nedløp på vegg nord-vest fremstår å fungere tilfredsstillende. (må monteres snares mulig).



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og beslag har normalt ven levetid på 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

TG 2

Sør-vest vegg, ny kledning som fas-kledning i 2018 (lektet ut med 48x48, + 50 mm isolasjon og asfaltplater)

Sør-øst vegg, ny kledning som fas-kledning i 2020 (lektet ut med 48x48, + 50 mm isolasjon og asfaltplater). Arbeider på denne vegg er dokumentert utført av fagkynidig.

Øvrige vegger med Weatherboard – skråskåret kledning, sannsynligvis fra 1992.

Tilstandsrapport



Detalje av eldre kledning i



Detalje av eldre kledning ii



Ny kledning i



Ny kledning ii

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eldre del av kledning har tidvis manglet overflatebehandling og er stedvis noe fuktskadet, tørr og sprukket.

Del (vegg mot nord-vest/nord-øst) fremstår å ha svak lufting, - noe som bør forbedres dersom himling i hovedplan utbedres (tettes) ift. isolasjon og dampsperre og selv sagt ved utskifting av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Sperrebind (plassbygde) som vanlig for byggeperioden. Undertak (tro) av plank. Eldre (tørr) fuktskade ved pipegjennomføring som ble utbedret ved montering av heldekkende pipebeslag.



Kaldtloft. kontroll av eldre fuktskade



Kaldtloft, mot sør-vest



Kaldtloft, ufagmessig og uheldig montering av mineralull

Tilstandsrapport



Kaldtloft, mot nord-øst



Hoveddør

Vinduer

! TG 1

I hovedsak 2 lags isolervinduer med prod. år 1992. Nye (prod. år 2015) vinduer 4 stk. i stuen. Videre 2 stk. eldre koblede vinduer fra byggeår i hovedplan. Disse bør skiftes.



Nyere vinduer i sør-vest / sør-øst



Vindu mot nord-øst

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt



Terrassedør



Kjellerdør - ute



Kjellerdør - inne

Årstall: 1111

Kilde: Eier

Dører

! TG 1

Ytterdør montert som ny i 2021. Terrassedør i stue montert i 2018. NB. Kjellerdør med glassfelt fra byggeår, - har skade og bør skiftes (holder ikke TG1).

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse (ca. 24 kvm) i sør-vest av oppbygd impr. spalteplank på pilarer av aluminium.



Terrasse ved stue i



Terrasse ved stue ii

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: Sannsynlig etableringsår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige trapper

TG 3

Tretrapp fra terrasse og til bakken i sør-øst av boligen.



Trapp fra terrasse ved stue i



Trapp fra terrasse ved stue ii

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: Sannsynlig etableringsår.

Vurdering av avvik:

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

Andre avvik: Det er åpning mellom trinnene på over 10 cm. Dette krevet gjelder trapper etablert etter 1987 og er motivert ut fra barn sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

TG 2

Boligen mangler takrenne nedløp og betingtrapp og mur ved hushjørne tilfuktes jevnlig og har påbegynt uheldig nedbryting av betong/puss-mørtel.

Boligen mangler også tilfredsstillende tetting av kledning i hjørne nord-øst ("nøv"-bord).

Forholdet vil medføre at disse steder hvor personer ferdes tidvis vil være glattere enn forventet ut fra vær og føre.

Forholdet vil videre medføre at vann vil trenge inn og tilfukte veggen uheldig.



Boligens nord-øst-hjørne

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For mye og for ofte vann på betong/puss-mørtel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lede bort takvann og overvann, evt. utføre betongtrapp med annet dekke.

Utføre tilfredsstillende tetting av kledning i hjørne nord-øst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

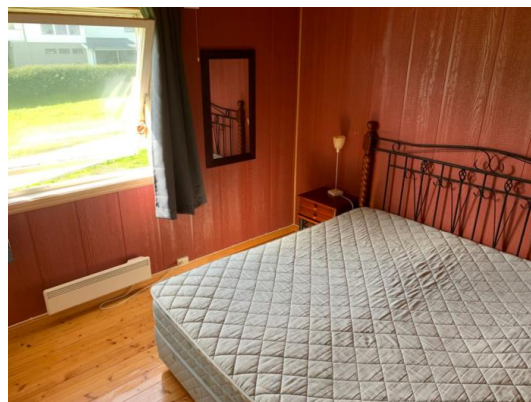
Overflater

TG 1

Furugulv på soverom, ellers vinylbelegg. Mye panel, noe ferdigmalte Huntonit plater (mulig type Rosendal) og malt tapet. Himling av plater, type Tak-ess. Overflater fra ulike perioder.



Sov



Sov



Sov



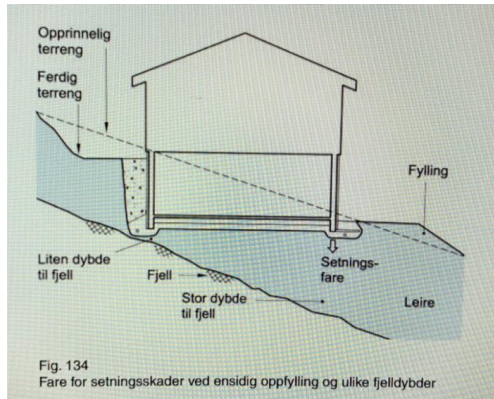
Himling/vegg

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Std. tverrgående etasjeskiller av 2"x6".



Skisse, setningsfare ved ikke homogen fundamentering

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningens hovedplan har en noe sjenerende helning mot yttervegg som langvegg i nor-vest. Dette skyldes sannsynligvis setning ved drenering el. manglede komprimering ved bygging for del som er fundamentert i løsmasser.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedring kan gjøres på ulike måter. Først bør boligen følges over noe tid for å konstatere at setning ikke er pågående.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

Ingen radonmåling foretatt.

Boligen ligger i et område som av NGU er klassifisert som "moderat til lav" ift. aktsomhetsnivå for radon.

Radonmåling må gjennomføres som godkjent og dokumentert iht. prosedyrer og over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet mellom 15.10. - 15.04. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn. Ved evt. høyt radonnivå (tiltaksgrense er 100 Bq) skal utbedringstiltak igangsettes. Verdier over tiltaksgrense kan som andre lovlighetsmangler ved boligen være grunn for krav om avkortet leie.

Boligen ligger i et område som etter bygningssakkyndiges kunnskap ikke har særlig avgivelse av radon fra grunnen. Men, ved endringer av eldre boliger (slik som her) med etterisolering, innvendig dampsperre evt. økt dampproduksjon blir kontroll av radonnivå nødvendig evt. presserende da forhøyde radonkonsentrasjoner kan opptre selv om grunnen ikke avgir veldig mye radon. Ved utleie plikter utleie å dokumentere radonnivåer.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe som 1 steins pipe av teglstein. Pipen er pusser og malt i hovedplan, ikke loftplan.

Ildsted montert i stuen, type Morsø, serie 1400 uisolert røykrør. Rentbrennende ovn med lav røykgasstemperatur og nominell effekt: 5 kW.

Se; <https://morsoe.com/da/produkter/udgaaede/morso-1410-ds>

Svak trekk kan skyldes luftlekkasjer og pipen bør pusses også i kjeller og loftspan.

Ved mye bruk bør det vurderes piperehabilitering med rørinnsats. Pipen er ikke kontrollert fra topp eller fra røykluke. Ukjent når siste feierinspeksjon var.

Tilstandsrapport



Sotluke i krypkjeller i



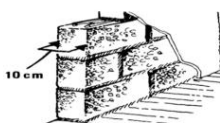
Sotluke i krypkjeller ii



Om sikring av sotluke

Brannmur

- 10 cm tegl, overflatebehandlet lettklinker og porebetong er godkjent brannmur.
- Det finnes brannmurelementer med dokumentasjon. De skal monteres i henhold til monteringsanvisning.
- Noen av disse elementene kan ha begrenset bruksområde, f.eks. at de ikke kan brukes inne i en peisomramming.



Om brannmur

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Minste avstand til veggens tremateriale er ikke 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Du kan flytte/fjerne det brennbare materiale (veggen).

Du kan montere en godkjent brannmursplate på veggen.

Du kan montere en sotluke som dobbelluke og sette inn en sotlukestein, da endres kravet fra luken til brennbart materiale til minimum 10 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Det er ikke utført vegg mot yttervegg i kjeller.



Lukt av mugg i kjeller skyldes lagring av materialer mv. som tilfuktes.



Terreng her (og taknedløp) bringer vann inn i krypkjeller.



Fuktig mur i krypkjellerdel, med saltutslag

Tilstandsrapport



Fuktig mur og gulv i kjellerdel, med saltutslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Boligens krypkjeller er som normalt for byggeperioden støpt direkte på berggrunnen og det er ikke anlagt utvendig drenering og fuktsikring her. Overvann som kommer i grunnen og på berggrunnen vil fukte krypkjellerens (og del av kjellerens) nedre del av murvegg og gulv, murblokker og betong er kapillære og vil trekke vann opp i ca. 60-70 høyde fra gulv/bakken.

Ved lagring av organisk materiale (som her) i fuktig sone vil det dannes mugg. Den mugglukst som kan kjøles skyldes lagring av organisk materiale (materialer/skrot), - og dette bør/må unngås. Videre må alt vann fra takrenne-nedløp ledes bort fra bygningen i eget rør, og alt terreng ved bygningen bør/må ha en helning bort fra vegg/liv - slik at tilførsel av vann begrenses maksimalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

1 TG 2

Om lag 1/2 av boligen har krypkjeller. Ved pussing av mur har man i stor grad tettet krypkjellerens ventiler. Dette medfører svak lufting i krypkjeller, uheldig fuktig miljø i perioder av året og tynge mugglukst.



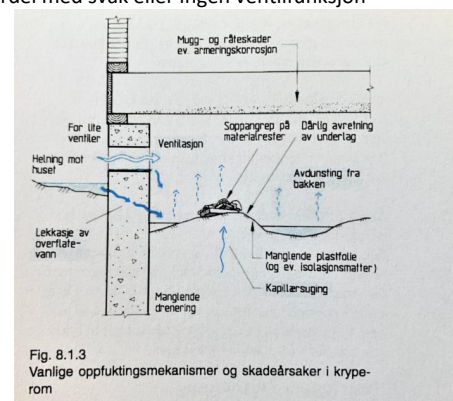
Ventiler med svak eller ingen funksjon



Krypkjellerdel anlagt dirkete på berggrunn



Krypkjellerdel med svak eller ingen ventilfunksjon



Skisse for mulig skadeårsaker (Sintef byggforsk)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Ventilene må åpnes/skiftes, og med nett slik at boligen sikres for inntrenging av mus.

Se ellers redegjørelse under "Rom Under Terreng".

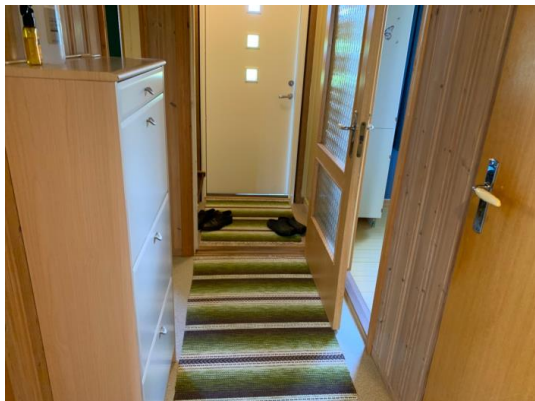
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører som gabondører fra byggeår. Dør mellom gang og vindfang har glassfelt.



Innvendige dører, gang til vindfang



Innvendige dører

Andre innvendige forhold

TG 1

Tapp til kaldtloft med god mulighet for etablering av lagringsgul (når himlingsisoleringen er utbedret)



Nedtrekkbar stige som adkomst til kaldtloft



Sperrebind er svake for nedbøyning i undergurt. Evt. lagring primært over rom med god understøtte i innvendige vegger.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

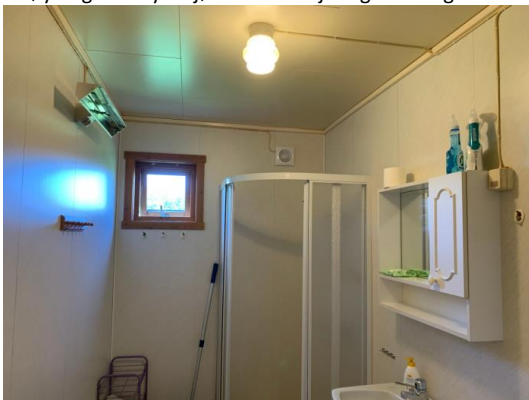
TG 3

Baderommet er sannsynligvis oppgradert i 1992 ut fra bygningsskalskyndigs vurdering av forholdene. Vinyl på gulv og baderomsplater på vegg. Malte trefiberplater (Tak-ess) i himling. Baderommet har liten slitasje ut fra alder på bygningsdelene. Baderommet har vindu som ikke er beregnet på å stå i våtsone (for nære dusj), men vindu har likevell ingen særlige fuktskader. Videre har baderommet mekanisk fuktstyrt avtrekksvifte montert i vegg. Tilluft er for svak/begrenset og avkapping av nedre del av dør eller hulltaking lavt i døren bør gjennomføres for å få bedre effekt av utlufting av fukt og opptørking i baderommet.

Tilstandsrapport



Sammenføyning av vinyl i hjørne ved dusj fungerer meget bra



Baderommet i



Baderommet ii



Sammenføyning av vinyl i hjørne fremstår meget bra

Årstall: 1992 **Kilde:** Andre opplysninger: Kilde:
Bygningsskalskyndig egen vurdering

Vurdering av avvik:

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

Standard TG3 gis for alle baderom med alder over 20 år ved bruk av Norsk Takst skjematatur.

Konsekvens/tiltak

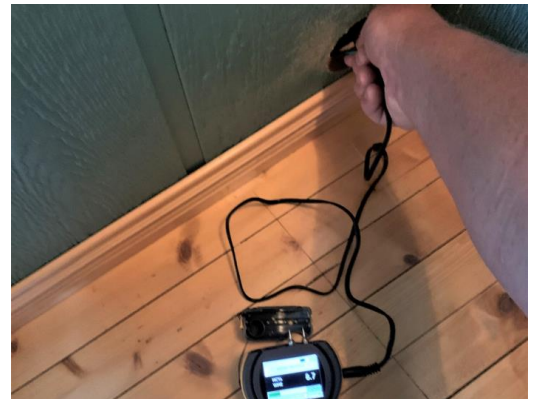
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ingen behov for tiltak. baderommet fungerer fint og vegg i våtsone bak dusj er kontrollert uten påvisning av fuktproblemer.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Det ble målt 8,1 - 8,7 wme, dvs. helt tørt.



Måling med Protimeter i vegg

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1



Kjøkken i

Tilstandsrapport



Kjøkken ii



Kjøkken iii



Utsyn fra kjøkken

Årstall: 1992

Kilde: Andre opplysninger: Sannsynlig alder for kjøkkeninnredning.

Avtrekk

TG 1



ventilator med avtrekk ut i ventil i vegg

Årstall: 1998

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Sannsynligvis er vann- og avløpsinstallasjonen i bygningen fra perioden 1987 - 1990.



Ledninger i kjøkken

Årstall: 1987

Kilde: Andre opplysninger: Bygningssakskyndigs vurdering av forholdene og alder på synlige ledningsdeler/vv-tank.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 1

Sannsynligvis er vann- og avløpsinstallasjonen i bygningen fra perioden 1987 - 1990.



Avløpsrør

Årstall: 1987

Kilde: Andre opplysninger: Bygningssakskyndigs vurdering av forholdene og alder på synlige ledningsdeler/vv-tank.

Ventilasjon

TG 1

Rikelig med veggventiler som bør/må holdes i funksjon.



Veggventiler i



Veggventiler ii

Varmtvannstank

TG 2

Oso tank med prod. år 1987.



VV-tank i kjellerbod

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

TG 1

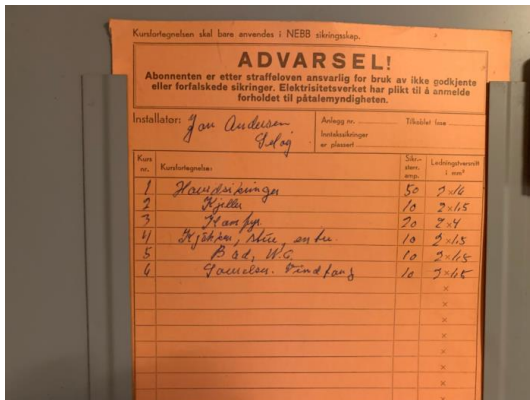
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Åpent anlegg med sikringsskap i gang med skruesikringer.
Hovedsikring på 50 ampere og i alt 5 underkurser.

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)?
Ja

Tilstandsrapport



Kursplan



Sikringsskap

[illegible]

DLE rapport pr. 27.8.2020

Branntekniske forhold

! TG 0

Rømming fra oppholdsrom i hovedplan via en rekke muligheter, bl.a. 2 stk. dører i planet til sikkert sted.

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



Brannslukker plassert sentralt i gang



Røykvarsler plassert sentralt i gang

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell for deler av bygningen (nord-øst/sør-øst), og på løsmasser for deler (nord-vest). Eldre marin strandavsetning med kulturlag (nord-vest).



Nærmest kulturlag (nord-vest) og bak berggrunn



Til høyre i bildet kulturlag (nord-vest)

Drenering

TG 1

Der boligen er fundamentert på løsmasser, her som eldre marin strandavsetning med kulturlag, er det ifg. eier i 2003 etablert en drenering og noe fuktsikring mot ringmur av betong under murt kjeller.

Drenering av dette området har sannsynligvis bidratt til setning av grunnen (kf. Etasjeskille/gulv ...), men kanskje også til en noe tørrere ringmur av betong i grunnen.



Blæreplast (fuktsikring) mot ringmur ii

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har fundamentering dels på fjell og dels på løsmasser. Stor dybde til fjell under deler av huset er en utfordring og endringer av grunnvannstanden må unngås. Her kf. Etasjeskille/gulv ...



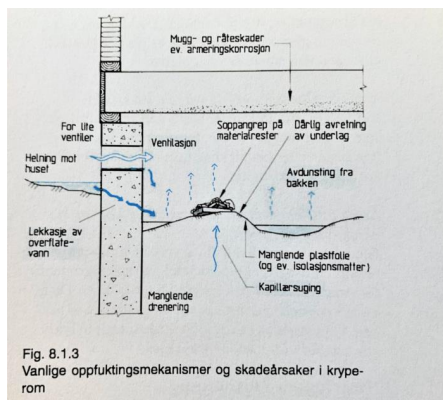
Ringmur av betong - synlig.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 3

Del av overvann ledes forbi bygningen men også inntil mur (nord-øst). Terreng er tilnærmet flatt ved bakvegg sør for hovedtrappen og vann vi stå mot krypkjeller.



Illustrasjon av fuktproblemer i krypkjeller



Område uten tilstrekkelig fall fra bygningen

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmur i en sone på 3 meter for TG0/TG1 iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er behov for utbedringstiltak som særlig tiltak for å unngå overvann mot bygningens kjellermur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Kommunen ført frem sjøledning til Brasøy og Husvær i perioden 1982-85 og det er sannsynlig at utvendige stikkledninger er nylagt like etter 1985. Vanlig byggemateriale da var polyetylen (PE) for vannrør og polyvinylklorid (pvc) for avløpsrør. Dette er lagt til grunn.

Årstall: 1985

Kilde: Andre opplysninger: Kilde:
Bygningssakskynigs kunnskap om
vannverksutbygging i Herøy kommune

Septiktank

! TG 1

Ikke inspisert funksjonalitet a.o.



Betonglokk septik-tank vises sentralt i bildet

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Fritidsbolig

Bruksareal andre bygg: 138 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 400 000

Konklusjon markedsverdi

1 400 000

Markedsvurdering

Angivelse av markedsverdien er basert på forhold som er nevnt i rapporten når det gjelder hensyn til beliggenhet, standard, areal og teknisk tilstand.

I takstverdien er det foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og evt. utidsmessighet samt forhold vedrørende vedlikehold etc. slik det ble registrert på befaringen. Det korrigeres også for evt. særlige forhold slik som nødvendige utbedringer, særlig attraktiv påkostning, evt. andel av sameieformue osv.

Videre er markedsverdien angitt på grunnlag av boligprisstatistikk og ikke minst sammenlignbare priser i lokalk markedet - med en viss hensyntagen til trenden i marked i tiden etter at referansesalgene fant sted. Den angitte markedsprisen er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Fritidsboligen har en sentral beliggenhet i Husvær tettsted. Boligen antas å være omsettelig i konkurranse med øvrige boliger i et marked med for tiden begrenset utbud.

Fritidsboligmarkedet i region Sandnessjøen er preget av utviklingen generelt og ikke minst nasjonale forhold. Regionalt har mekanisk industri, basevirksomhet og kystnæringene nå en stabil utvikling. For øvrig vil utvikling hos stedets offentlige arbeidsplasser og annen handel og servicevirksomhet påvirke markedet. Her er det nå generelt relativt stabil utvikling og god fremtidstro men noe avventende fritidsboligmarked pga. renteutviklingen.

Takseringen av markedsverdi referer til et utvalg eiendomsoverdragelser i den senere tid som i hovedsak er benyttet til sammenligning mhp. størrelse, utnyttelsesgrad, standard, areal og beliggenhet. Dette er:

Noe eksponeringstid mot marked må generelt påregnes ut fra beliggenhet på Husvær.

Verdi er bl.a. vurdert opp mot siste omsetning av:

Husværveien 115, 8842 BRASØY, Selveier fritidsbolig (hytte), 1818-27/83/0/0 og 1818-27/83/0/0, Grunnkrets: Husvær, Kommune: Herøy, Selveier tomt 1 284 m², Byggeår -, P-ROM -, BRA 77 m²

Solgt 19.04.2023 for kr. 1 450 000,- dvs. 18.831 kr/kvm (P-rom).

Kommentar: Begrenset oppusset klassisk nordlandhus med uthus og sjøtomt. Begrenset til ok prisveiledning.

Skotvikveien 15, 8842 BRASØY, Selveier fritidsbolig (hytte), 1818-27/64/0/0, Grunnkrets: Husvær, Kommune: Herøy, Selveier tomt 1 135 m², Byggeår 1923, P-ROM 69 m², BRA 135 m²

Solgt 08.08.2022 for kr. 2 900 000,-.

Kommentar: Mindre relevant prisveiledning. Dels oppusset enkelt eldre hus med flere annekse og attraktiv bryggeløsning. Kvm-ref. ikke relevant. Mindre relevant prisveiledning.

Husværveien 102, 8842 BRASØY, Selveier enebolig, 1818-27/77/0/0, Grunnkrets: Husvær, Kommune: Herøy, Selveier tomt, 863 m², Byggeår 1962, P-ROM 136 m², BRA 171 m²

Solgt 21.07.2022 for kr. 1 820 000,- dvs. 13 382 kr/kvm P-rom.

Kommentar: Begrenset oppusset klassisk hus med uthus og attraktiv brygge/sjøtomt på eget gnr/bnr. God prisveiledning.

Prestøyveien 37, 8842 BRASØY, Selveier fritidsbolig (hytte), 1818-25/53/0/0, Grunnkrets: Brasøy, Kommune: Herøy, Selveier tomt 757 m², Byggeår 1963, P-ROM 145 m², BRA 148 m²

Solgt 08.04.2019 for kr. 1 800 000,- dvs. 12 414 kr/kvm

Kommentar: Oppusset og tidligere tilbygget enebolig med garasjeannekse og egen brygge ved egen teig like ved. Meget god relevant prisveiledning selv om noe tilbake i tid.

Faktakilde: www.eiendomsverdi.no

Markedspris slik boligen fremstår forventes i utgangspunktet å kunne ligge i området kr. 16.000 -17.000,- pr. kvm P-rom.

Boligen fremstår som romslig og med potensial for diverse bl.a. utleie.

Dette prisnivå er justert for markedsendringer i tiden etter at referansesalgene fant sted. Pris pr. kvm vil generelt ha en fallende kurve ved økende areal.

Det forventes det at eiendommen vil kunne oppnå en salgspris på kr 1.400.000,- i dagens marked.

Ut fra i markedsutviklingen lokalt i Sandnessjøen og i regionen, og objektets omsettelighet anbefales en låneverdi på 85 % av markedsverdi, dvs. kr. 1.200.000,-.

Med justering for størrelse, type bolig, tid siden salg, beliggenhet - og etter utgangspunkt i boligens P-rom og videre justert for boligens forhold gir dette en forventet verdi på ca. kr. 16.667,- pr. kvm. P-rom.

Det er ikke gjort fradrag for noen nødvendige påkostninger og det er ikke gjort særskilte tillegg.

Ut fra dette forventes det at eiendommen slik den fremstår vil kunne oppnå en salgspris på kr. 1.400.000,- i dagens marked.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	6 784
Forsikring	Kr.	7 354
Renovasjon (fritids) egen dunk (140 l)	Kr.	2 590
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedplan	85	84	1	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Soverom 3, Kjøkken	Bod
Kjeller med krypkjellerdel	53	0	53		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Kryperom
Sum	138	84	54		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.8.2023	Eirik F. Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	27	100		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjørarveien 8

Hjemmelshaver

Vikedal Stig Walter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med boliger og fritidsboliger etablert over en lengre periode. Området er et klassisk øysamfunn med betydelig innslag av nye og renoverte

fritidsboliger og oppgraderte eldre boliger samt noen nyere hytter.

Eiendommen har normale solforhold og ligger fint til ved meget sentralt på Husvær.

Rundt eiendommen er det noe endre jord for landbruk og friområder med spredt bolig og fritidsboligbebyggelse men karakter av tettbebyggelse.

Avstand til næreste butikk og post i butikk i Husvær, ca. 300 meter.

Avstand til kommunesenteret Silvalen er ca. 40 min. med ferje fra Brasøy til Flostad dernest ca. 2,0 km.

Avstand til regionsenteret Sandnessjøen er ca. 50 min. med ferje til Søvik og dernest ca. 12,0 km.

Fergen har ca. 5 daglige avganger fra fergestedet Brasøy. Hurtigbåt har ca. 3 daglige avganger fra fergestedet Brasøy.

Husværøy er en frodig øy med naturskjønne omgivelser. Lokalt ved eiendommen er det en mindre båthavn / småbåthavn - Husvær Småbåthavn SA.

Området Brasøy, Prestøy, Husvær har etter hvert en betydelig fritidsbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har privat avkjørsel fra kommunal vei - Normyrveien, og hovedinngang ved Kjørarveien.

Tilknytning vann

Eiendommens bygning er tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommens bygning er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert av Kommuneplans arealdel.

Formål for området er Landbruk, Natur, Friluft og Reindrift (LNFR) og område for spredt fritidsbebyggelse.

Nasjonal arealplanid1818_KP503-2012

Lovreferanse, Plan- og bygningsloven av 2008

Saksår / sekvensnummer, 13 / 722

Plannavn, Kommuneplanens arealdel

Type, Kommuneplanens arealdel

Status, Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato, 24.06.2014

Bestemmelser, Planbestemmelser både på kart og som egen tekst.

http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1818/KP503-2012/Dokumenter/KP503-2012-Tenna_Prestøy_Brasøy_Husvær_A0_1_12500.pdf

og

<http://www.heroy-no.kommune.no/getfile.php/2654997.1888.psveqdqepe/Endret+planbestemmelser+16.06.14.pdf>

Om tomten

Ved boligen er det lett skrånende terreng mot nord-vest, og flatt i sør-vest og nord-vest.

I øst tynt kulturlag på fjellgrunn, dypere kulturlag i vest.

Tomten er angitt ved punktmerke hos Kartverket, dvs. tomten er aldri oppmålt.

Tomten er beskrevet i egen skyldelingsforretning fra 1818-27/2 av 27. mai 1970, avhold for formålet om boligbygning med tomt. Det er angitt følger med en enkel skisse av tomten og det er i dokumentet angitt diverse meterangivelser. Tomt eller bygningsplassering harmoniserer ikke helt med skissen. Til en evt. oppmålingsforretning vil det kunne fremmes at boligen fikk sin plassering og tomten ble opparbeidet uten innsigelser. Ut fra dette vil 1818-27/100 kunne fremme at tomten avgrenses ved veiene i vest og øst og slik den er opparbeidet i nord og sør.

Tinglyste/andre forhold

Ingen verdiregulering pr. 4.8.2023. i grunnbok pr. 4.8.2023.

Like ved, ca. 400 meter avstand ligger anlegget til Husvær Småbåthavn SA (<https://www.husbf.com/>).

Et moderne flytebryggeanlegg med båtplasser til kjøp eller leie, samt gjestebrygge med strøm og vann.

Fritidsbolig 27/100 er registrert med medlemskap for 1 stk. båtplass. Se egne vedlegg.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst 463 500	År 2023	Kommentar Herøy kommune har eiendomsskattetakster fra 2009. Økt verdi må påregnes ved evt. ny hovedperiode.
Formuesverdi 236 180	År 2023	Kommentar Beskattes etter 100 % av formuesverdigrunnlag.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum 190 000	År 1998
----------------------------	-------------------

Forsikring

Selskap If skadeforsikring NUF	Avtalenr 8669427	Type Fullverdi	Forsikringssum 5 000 000	Årlig premie 7 354
Kommentar Forsikringen er utvidet til å omfatte bekjempelse av skadedyr, hvitevarer, bunadsforsikring, utleieforsikring og skade ved uhell i og utenfor boligen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2023		Gjennomgått	0	Ja
Grunnbokutskrift	04.08.2023		Gjennomgått	0	Ja
Matrikkelinformasjon	04.08.2023		Gjennomgått	0	Ja
Matrikkelinfo	04.08.2023		Gjennomgått	0	Ja
Skylddelingsforretning			Gjennomgått	0	Ja
Opprinnelige tegninger			Ikke gjennomgått	0	Ja
Båtplass			Ikke gjennomgått	0	Ja
Vedtekter Husvær Småbåthavn SA			Ikke gjennomgått	0	Ja
Situasjonsplan	09.08.2023		Gjennomgått	0	Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/GC1014>

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

Andre bilder



Dronefoto av Husvær, bolig sentralt i bildet



Husvær Småbåthavn SA

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 BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| ☐ 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.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
27	100				
Adresse	Kjørarveien 8		Byggeår		
	Husvær		Når kjøpte du boligen		1998
Postnr.	8843 Brøøy		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

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

If Skadeforsikring NUF

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale 8669427Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Vikedal	Fornavn	Stig Walter
Ny adresse	Kvaløya 9	E-post	stig.vikedal@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	8909	Sted	Brønnøysund
		Mobil	977 52163

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		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:

**Ikke utført arbeid på bad etter at jeg kjøpte huset i 1998.
Det ble støpt nytt golv i vakerom (kjeller) i år 2000 av lokal kyndig**

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ 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: **Kommuanlt vann og septiktank med kommunal tømning.**

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Takrenner bør gås over, to nedløp ikke monert etter arbeid med kledning.**

- 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:

**Nytt pipe beslag montert i 2000 (lekasje rund pipe da huset ble kjøpt, ingen etter beslag)
Ny takstige montert 2018
Tak malt 2023
(Alt utført av eier)**

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:

**2018 - Etterisolert og kledning, Sørvest vegg og skiftet alatan dør (egeninnsats)
2020 - Etterisolert og kledning, sørøst vegg, ny Ytter dør, samt 4 nye vinduer
(Arbeid utført av MR Byggservice AS)**

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 ☐ JaHvis ja, når? **Kun det som står i sikringsskapet etter opprinnelig installasjon**

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.

**Kontroll av anlegg 6850086-099 utført den 27.08.2020.
Det ble ved kontroll ikke funnet feil eller mangler.**

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/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Litt fukt i blindkjeller med dårlig ventilasjon, delen er ikke i bruk.

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:

2002 - Opparbeiding av plen, samt drenering rundt mur, nedre halvedel av huset.
Grave arbeid utført av Olaf Pettersen AS, samtendelegeninnsats.
Bilder ligger i boligmappen.

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:

Vedrørende Blind / kryp kjeller er det litt dårlig luft.

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:

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?

Originale tegninger ifm. byggesøknaden har oppgitt areal.

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:

Kjøkken, samt alle 3 soverom er pusset opp av eier ved egeninnsats.

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:

**2003 - Alle vinduer i kjellermur byttet.
Arbeid utført av eier**

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

Har hatt eienommen som fritidsbolig i 25 år.

I tillegg til eget bruk har den vært en god del utleid, både privat og igennom Airbnb. Vedrørende korttidsleie (Airbnb), så har det med kr. 800,- til 1000,- pr. natt kun vært respons på utleie i sommer månedene. Har fått utelukkende gode tilbakemeldinger verørende boligen i forbindelse med leie.

Båtplass:

Det følger en båtplass i Husvær Småbåthavn SA med eiendommen slik at man er sikret tilgang til sjøen. Båtplassen er tildelt Gnr/Bnr 27/100. og vil høre til eiendommen intill eier sier den opp. Ved salg av eiendom overføres den til ny eier.

Husvær Småbåthavn sin vedtekter §7 "eiere av fritidsboliger på Husvær og omegn som primært ikke har egen tilgang til sjøen på Husvær kan søke og vil bli prioritert som medlem". Se husbf.com for vedtekter etc.

Innskudds verdi på båtplass er 48 000,-

Årsavgift er betalt frem til 30.04.24.

Sted / dato

Husvær / 04.08.23

Sign. selger 1



Sign. selger 2

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1998/3722-1/71
01.09.1998

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 190 000
VIKEDAL STIG WALTER
F.NR: 241272

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2014/187641-1/200
06.03.2014

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 1 500 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/272864-1/200
14.03.2023 12.35

**** MASSETRANSPORT**
FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1970/3684-1/71
11.09.1970

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1818 GNR:27
BNR:2

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Se eiendom

1818-27/100

Kjørarveien 8

8842 BRASØY

HERØY KOMMUNE

Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type	Grunneiendom
Kommune	1818 HERØY
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	100
Bruksnavn	NYHEIM
Tinglyst	Ja
Koordinater	7313014 368827 (32633)
Areal/historisk oppgitt areal	0 m ²
Arealmerknad	Fiktive grenser
Under sammenslåing	Nei
Grunnforurensning	Nei
Seksjonert	Nei
Festegrunner	Nei
Kulturminner	Nei

Adresser (1)

Adresse	Postnummerområde	Grunnkrets	Kirkesokn	Valgkrets
Kjørarveien 8	8842 BRASØY	Husvær	Herøy	Herøy

Bygninger (1)

Bygningsnummer	Type	Status	Sefrak	Fredet	Næringsgruppe	Bygningsendring
187742323	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Tatt i bruk	Nei	Nei	Annet som ikke er næring	

Teiger (1)

Type	Koordinater	Areal	Merknader
Eiendomsteig	7313014 368827 (32633)	150 m ²	Fiktive grenser

Ofte stilte spørsmål

Hvordan søker jeg?

Hvor finner jeg riktig kommune-, gårds- og bruksnummer?

Kan jeg se informasjon om andre eiendommer enn min egen?

Hvorfor må jeg logge inn for å se en grunnboksutskrift?

Kan jeg søke på andeler borettslag?

Hva er forskjellen på matrikkelen og grunnboken?

Hva gjør jeg dersom jeg finner feil informasjon om en eiendom?



Kontakt oss

Telefon: [32 11 80 00](tel:32118000)

E-post: post@kartverket.no

[Kontaktinfo og adresser](#) 

Informasjon

[Personvern og cookies](#) 

[Tilgjengelighetserklæring](#) 

Kjørarveien 8, 8842 BRASØY

Selveier fritidsbolig (hytte) 1818-27/100/0/0  Grunnkrets:  Husvær

Kommune:  Herøy

Nøkkelinfo

Selveier 150
tomt m²

Byggear -

P-ROM -

BRA 120 m²

BTA -

Energimerke ukjent 

Områdescore
Fra 0 - 20 

Kommunescore
Fra 0 - 20 

Egenskaper

Meter over havet 10 m

Avstand til vei 12 m



Hjemmelshavere 1



Stig Walter Vikedal

Verdihistorikk

2



Viser

Velg fra listen 

Sortert på

Dato 

Sortert på

	DATO	PRIS ANT	PRIS	F GJELD	PRIS INK FG	M ² PRIS
Tinglyst	01.09.1998	-	190 000	-	190 000	
Tinglyst	21.01.1992	-	80 000 	-	80 000	

Eiendom

Kilde: Kartverket per 03.08.2023



Bruksnavn	NYHEIM	Areal	-
Bruk av grunn		Kilde	Oppgitt areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	-
Etablert dato	11.09.1970	Sist omsatt	01.09.1998
Antall teiger	1	Kjøpesum	190 000
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	1	Tinglyst	Ja

Adresser

1

Kilde: Kartverket per 03.08.2023



Kjørarveien 8, 8842 BRASØY



Bygninger

1

Kilde: Kartverket per 03.08.2023



BYGNING

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol



Hjemmelshavere

1

Kilde: Kartverket per 04.08.2023



Stig Walter Vikedal

[Se eiendommer](#)

Kvaløya 9
8909 Brønnøysund

Hjemmelshaver
1/1

Historikk

2



 Eiendomsverdi®

©2000-2023 Eiendomsverdi AS

[Forbehold](#) [Vilkår](#)

Skylddelingsforretning

Sin dag, den 15/3 1970 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Husner
g.-nr. 27 br.-nr. 2 av skyld mark 0,35 i Herøy
herred. Forretningen er forlangt av Wald Palheim Husner

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Wald Palheim og Bjørn Oswald Andersen

Av naboer:³⁾ Meyer Dahl s. husker Elly Dahl

Mennene valte til formann Hans Nilsen

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, pro-
duktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar. I altdekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Grensen begynner ved hovedveien i grensen
til br. nr 16 og følger denne grensen 35 m
i NV retning til + i en nedligg sten ved
veien som går til Nordmyra. Vinkler på

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

her og følger denne vei i Sydlig retning
35 m til + i en nedlagt stein,
Vinkler så her og går i Syd Øst retning
17 m, til en nedlagt stein med
hovedveien, og følger så denne i
NO retning 25 m til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

Nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? *Nei*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Bygge Tomt.*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsäteretten av 26. juli 1821? *Nei*

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til *0,01*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0,35*

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Kykalim*

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: *Kjøperne*

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Ansvarerne i Herred og Dønna* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ch. G. Hansen. *Hans Nielsen* *Gjerdhild Pedersen.*

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til Herøy jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

Skylddelingen anbefales godkjent. Arealet ansees ikke
å ha noen jordbruksmessig betydning.

Herøyholmen den 27. mai 1970

Tore Salheim
formann.

J. H. H. H. H.
sekretær

Går til Nordland landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den 19.....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

I H. T. fullmakt har jeg under
sak nr. 315/70 gitt samtykke
til fradelingen/feste.

Nordland fylkeslandbruksstyre

Bodø, den 3/6 1970

F. H. H.

Dok. nr. 3684 1970, dagbokført 11/9 1970

Alstahaug sorenskriverembete
H. H. H.

Den fraskilte del har fått g.nr. 27 b.nr. 100

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Gebyr er betalt med kr. 3,-
Alstahaug sorenskriverembete



Tempestskisse for Osvald Andersen, 8943 Husvæn.

M = 1:500

GODKJENT

Herøy Bygningsråd

18/9 1970

A. Hamrød

Godkjennes

for lenseknad til Husbanken

- uten forpliktelse for baten

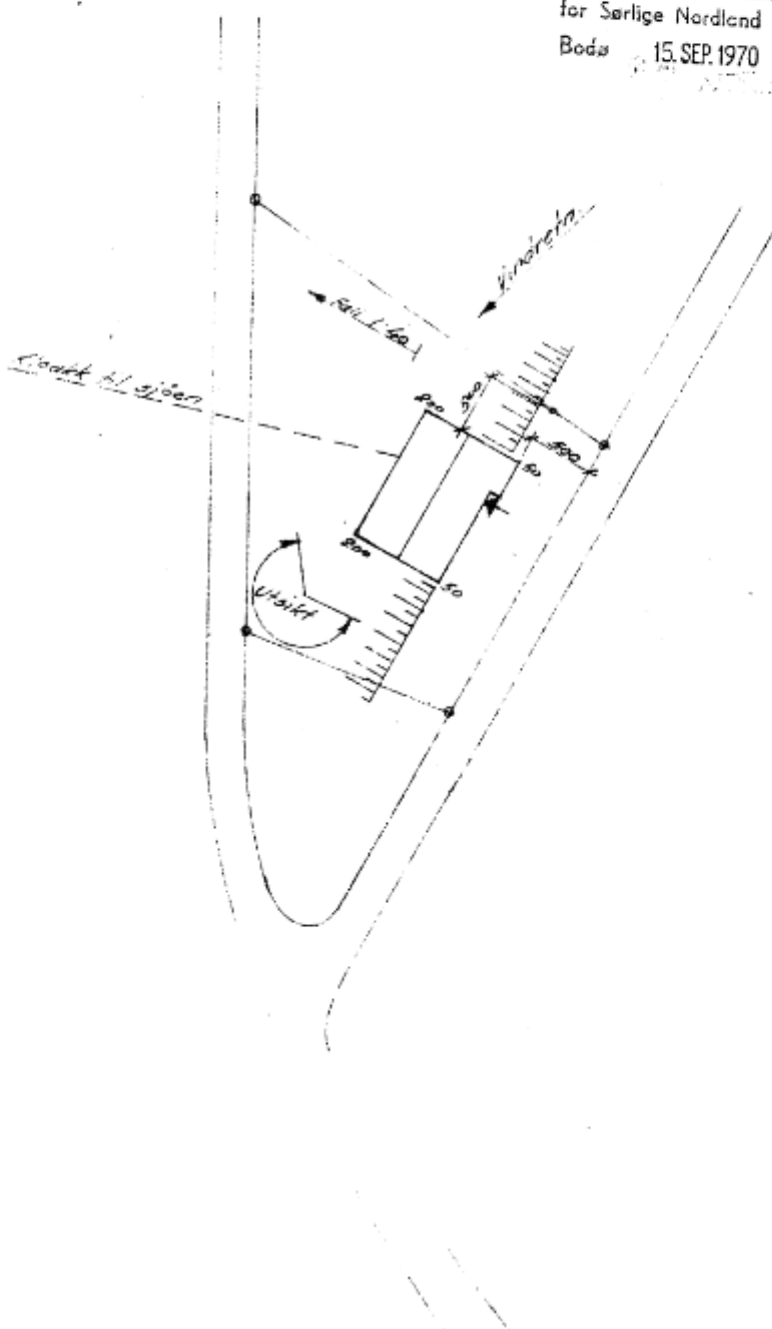
Viser til brev av 15. SEP. 1970

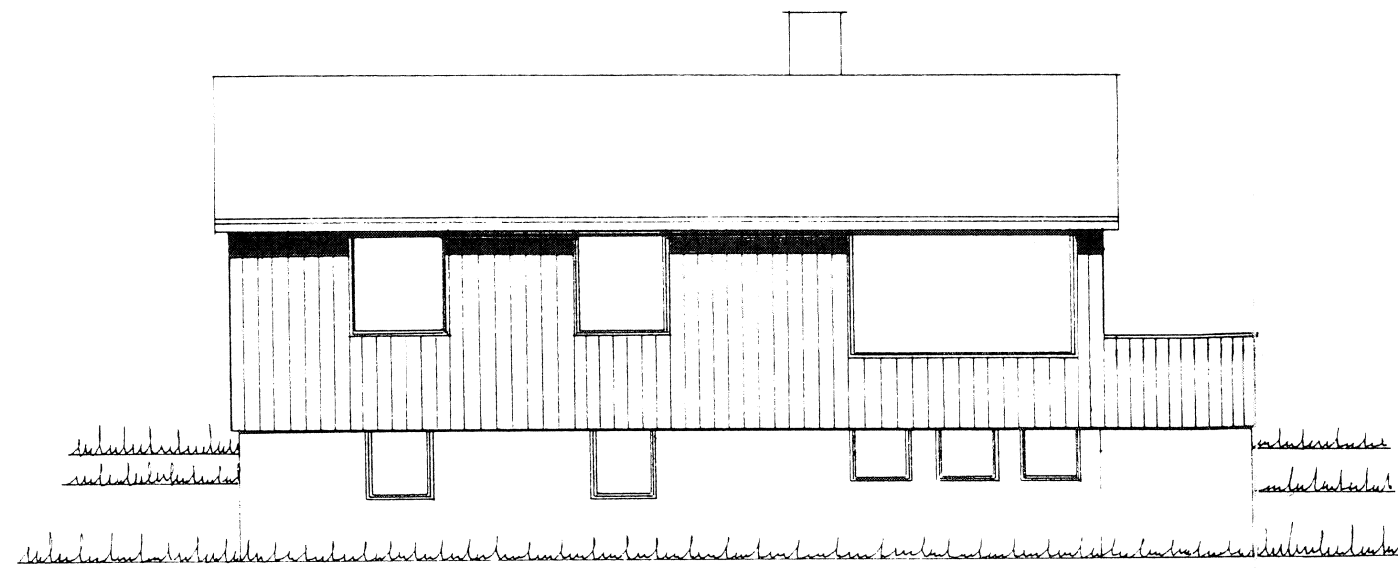
Leieareal: 214,4 m²

Statens distriktsarkitekt

for Sørlege Nordland

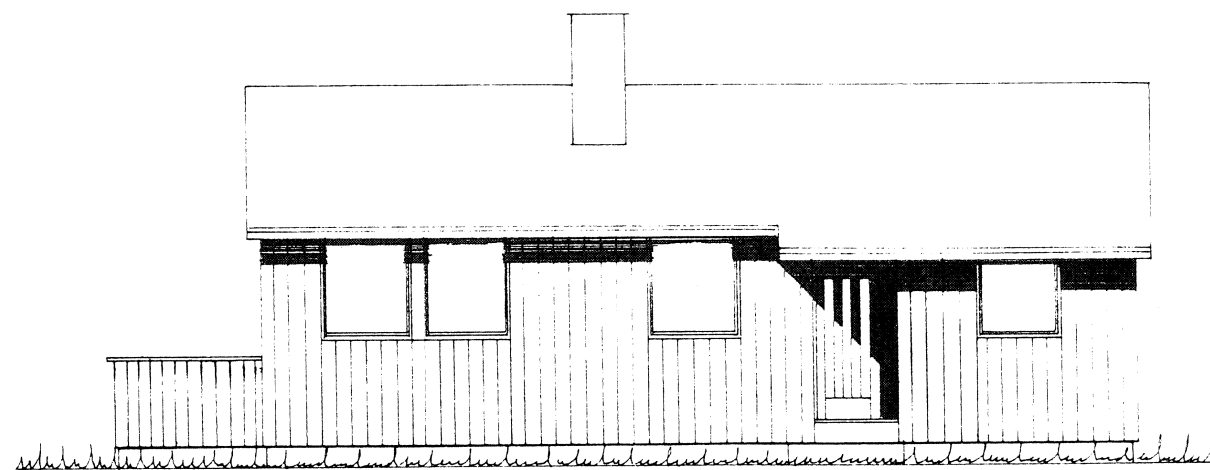
Bodø 15. SEP. 1970





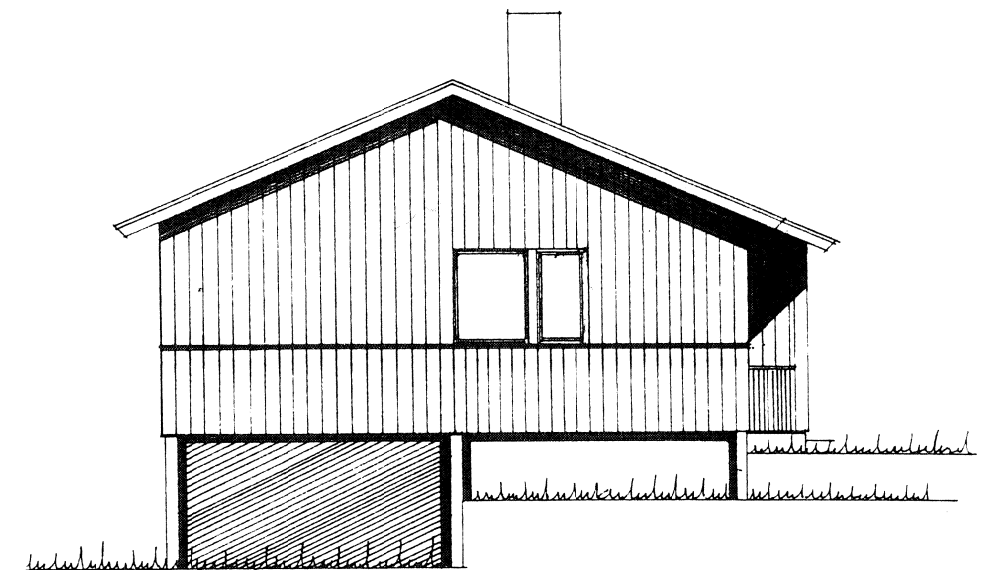
FASADE MOT VEST

TIL BYGG



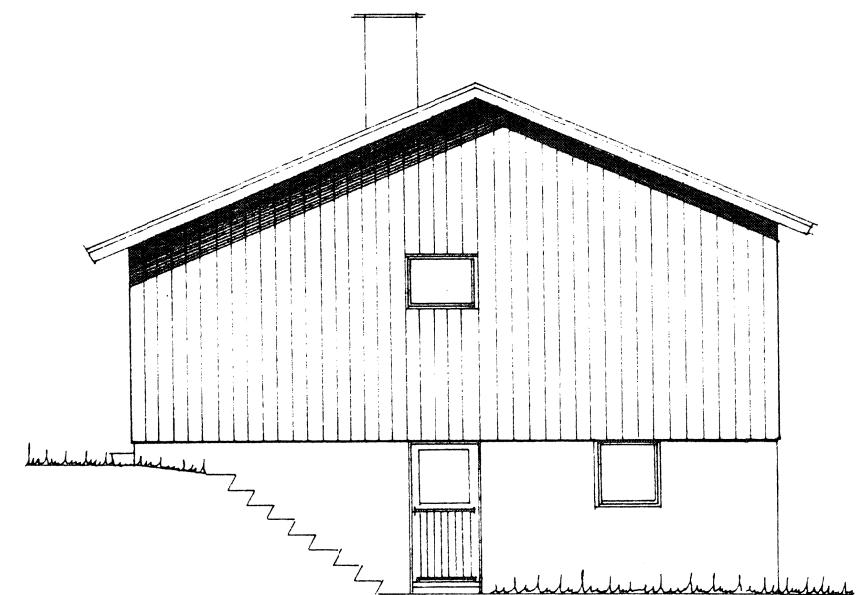
TIL BYGG

FASADE MOT ÖST



FASADE MOT SÖR

TIL BYGG



FASADE MOT NORD

GODKJENT

Herøy Bygningsråd

Sak nr. 97/82

Dato 1.7.1982

Sign. *Liv Hansen*

TERRASSE, TILLBYGG
TIL ENEBOLIG

DATO 1.6.1982

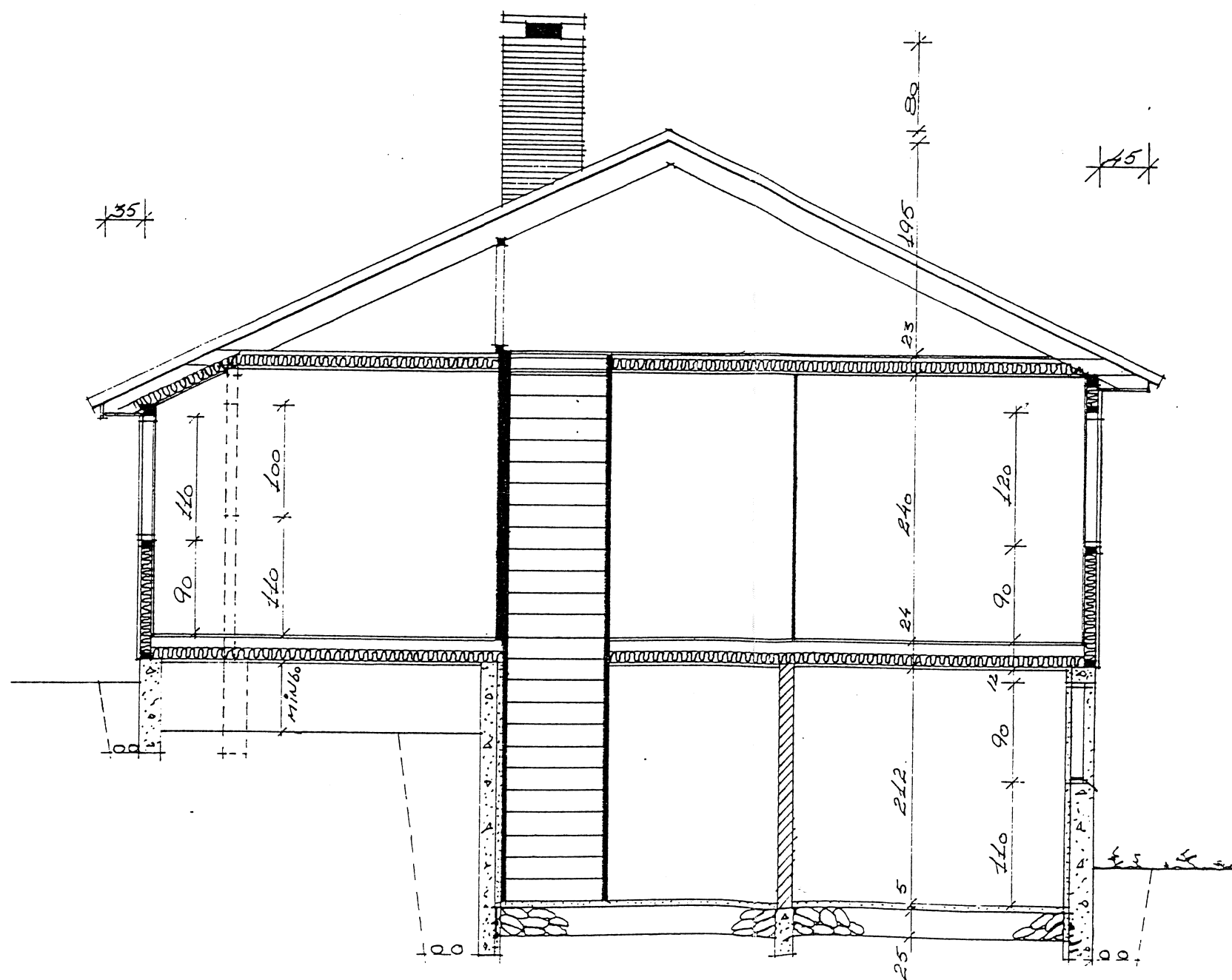
OSVALD ANDERSEN

M=1:100

OSVALD ANDERSEN

Tean.

Karl Podmanz



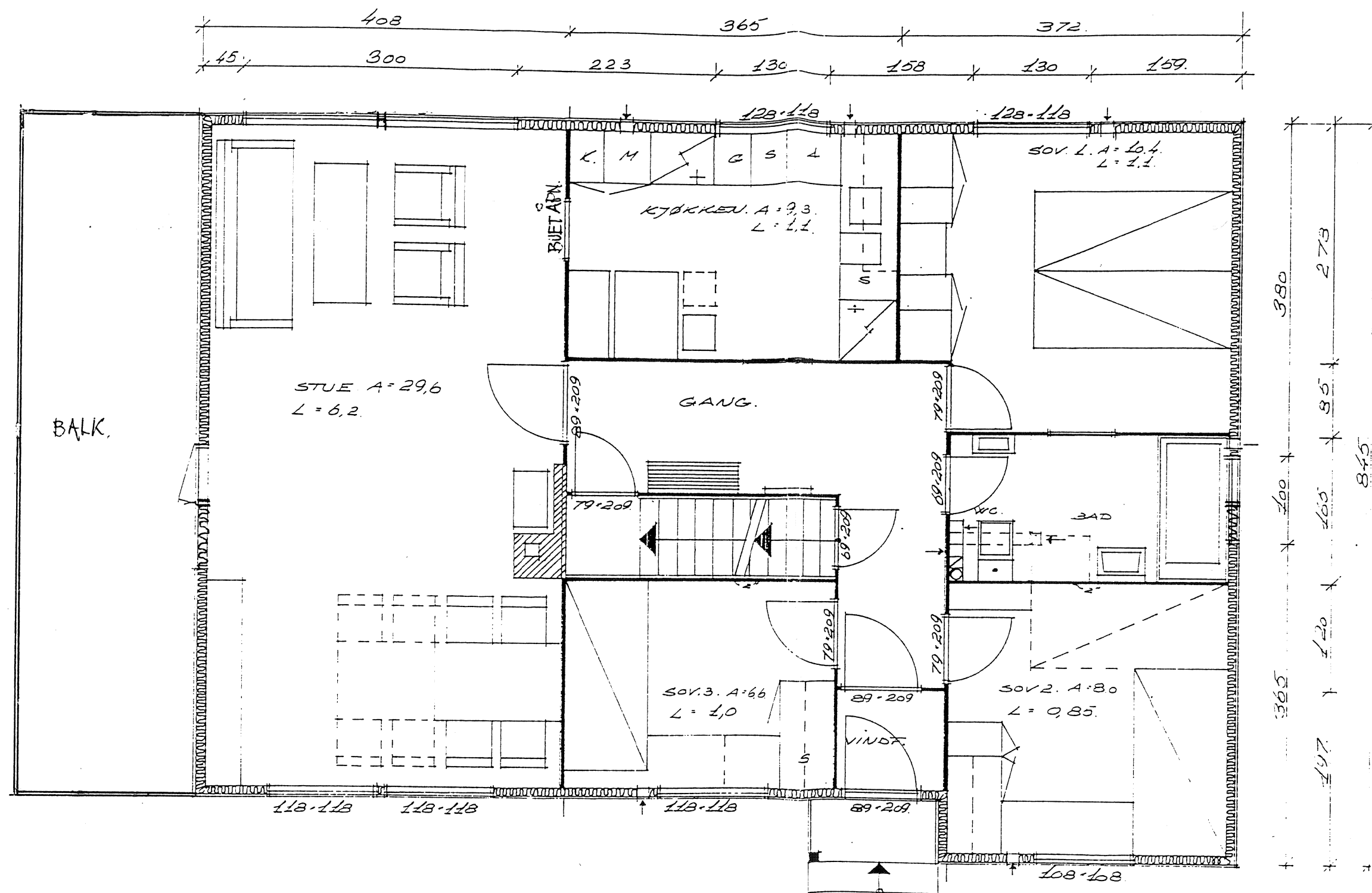
27/7 1970

H. Arnold

OSVALD ANDERSEN'S NYBYGG

KARL RÖDLAND'S
TYPE KR. 107 ÷
PLAN 1. ETASJE.

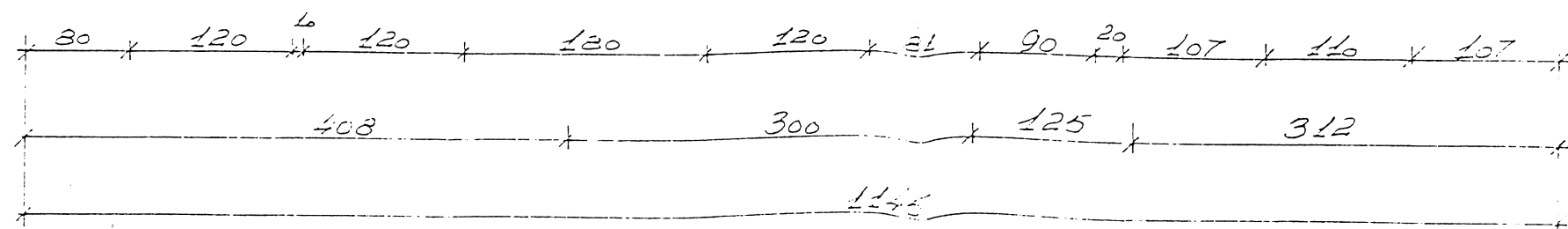
4. 1:50. 23/9. 1968
Karl Rödlund.



Herøy Byggningsråd
27/2 1970

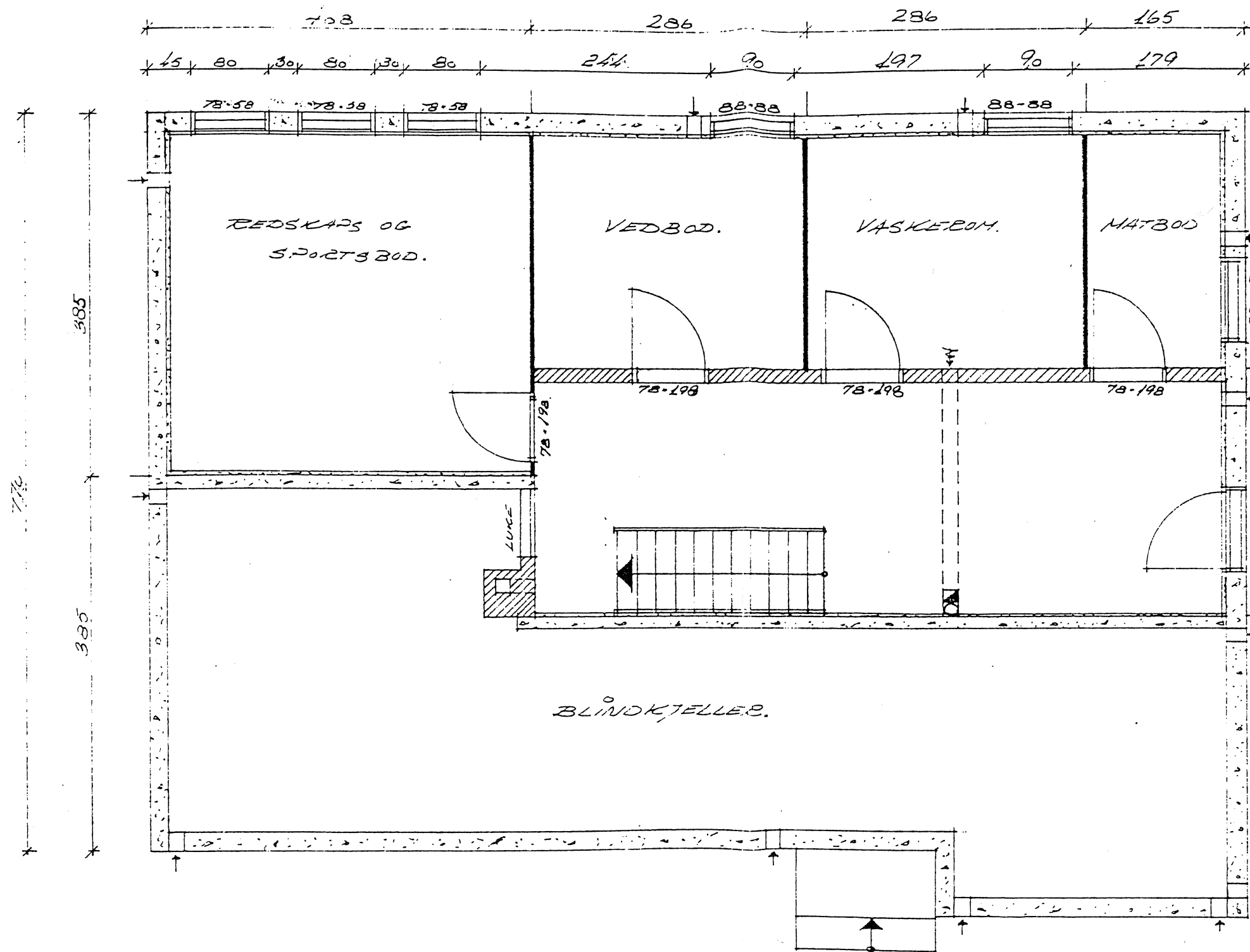
A. Hamrød

OSVALD ANDERSEN'S NYBYGG



011-69.

TYPE 107+ BLAD. 2
 KARL GODLAND.
 STØNGATEN 56 Tlf. 31101
 ARKITEKT: KARL GODLAND.
 23.9.1969 MÅL 1:50.

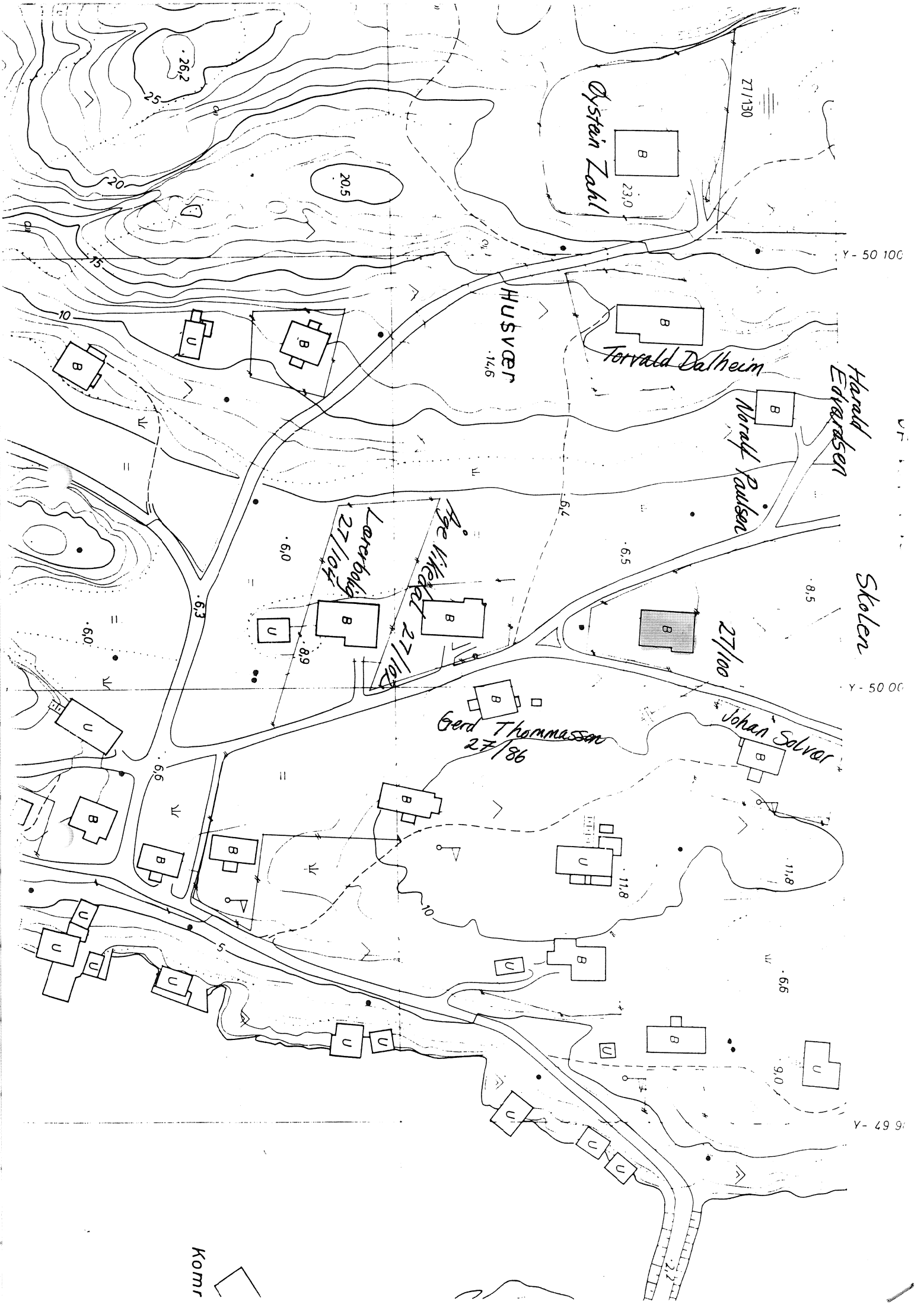


BRA	BRAN	BA
148	87	87
Upply 46.85		23.42
184	134	110

GODKJENT
 Hørøy Byggningsråd
 27/7 1970

H. Hamvold

OSVALD ANDERSEN'S NYBYGG



Komr

Tegningskisse for Osvald Andersen 8843 Husvær.

M = 1:500

GODKJENT

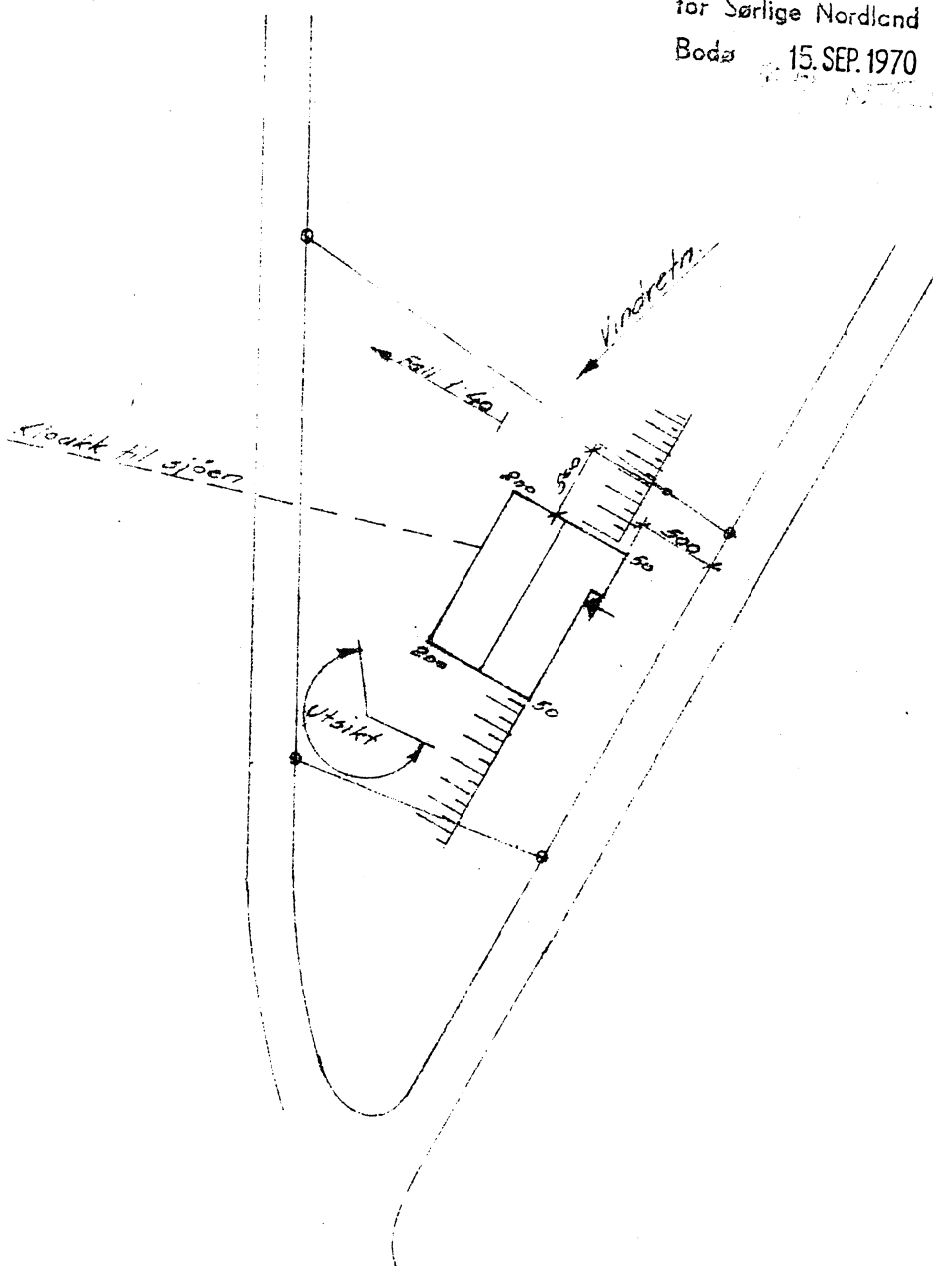
Herøy Bygningsråd

18/9 1970

A. Hamvold

Godkjennes.....
for lånsøknad til Husbanken
- uten forpliktelse for baksen
Viser til brev av 15. SEP. 1970

Leieareal: 244 m²
Statens distriktsarkitekt
for Sørlege Nordland
Bodø 15. SEP. 1970



SØKNAD OM MEDLEMSKAP I HUSVÆR SMÅBÅTHAVN SA

Personalia:

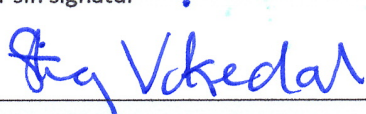
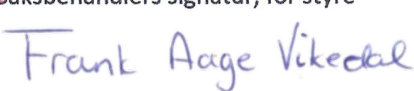
Fornavn	Etternavn	Telefonnummer	E-post
Stig	Vikedal	977 52163	Stig.vikedal@gmail.com
Postadresse (bosted)	Postnummer og sted (bosted)		
Kvaløya 9	8909, Brønnøysund		
Postadresse (fritidsbolig)	Postnummer og sted (fritidsbolig)		
Kjørarveien 8	8842 Brasøy		
Gnr/Bnr	Annet:		
27/100	Båtplass skal tilhøre fritidsbolig		

Søknaden gjelder:

Antall båtplasser	Bredde
1	CC - 3,6 meter
Kommentarer:	
<i>Fast båtplass i Husvær Småbåthavn SA som hører til Gnr/Bnr 27/100.</i>	
<i>Ved salg av eiendom overføres båtplass til ny eier som overtar forpliktelsene iht. de enhver tid gjeldende vedtekter.</i>	

Utfylt søknad sendes i e-post til:

Husvær Småbåthavn post@husbf.comStyrets Kontaktinformasjon:Søknaden merkes med dokumentnavn: *Søknad om medlemskap i Husvær Småbåthavn SA, navn*

Søker sin signatur	Sted	Dato
	Brønnøysund	07.08.23
Saksbehandlers signatur, for styre	Søknad innvilget	Sted
	Ja	Husvær
		Dato
		06.08.2023
Søker er tildelt følgende båtplass nr.		
28		

Husvær Småbåthavn SA

Kjørarveien 4
8842 BrasøyMail: post@husbf.com
Hjemmeside: www.husbf.com

VEDTEKTER FOR HUSVÆR SMÅBÅTHAVN SA**Innholdsfortegnelse**

§1 Foretaksnavn og sammenslutningsform	2
§2 Foretningssted	2
§3 Visjon.....	2
§4 Verdier	2
§5 Formål	2
§6 Virksomhet	3
§7 Medlemmer	3
§8 Medlemmenes rettigheter og plikter.....	3
§9 Stemmerett	3
§10 Utleie	3
§11 Årlig avgift	4
§12 Andelsinnskudd.....	4
§13 Foretakets organer.....	4
§14 Styret	4
§15 Årsmøte.....	5
§16 Ekstraordinært årsmøte	5
§17 Oppløsning av Husvær Småbåthavn SA	6
§18 Avklaringer	6
§19 Informasjon	6

§1 Foretaksnavn og sammenslutningsform

Foretakets navn er Husvær Småbåthavn SA (HSH) og ble stiftet den 23.12.2016. Organisasjonsform ble etter grundig vurdering besluttet som ett samvirkeforetak (SA) den 14.01.2017.

§2 Forretningssted

Forretningssted er i Herøy kommune i Nordland med adresse:

Husvær Småbåthavn SA

Husvær

8842 Brasøy

Hjemmeside: www.husbf.com

E-post: post@husbf.com

Postadresse er:

Stig Vikedal (Husvær Småbåthavn SA)

Kvaløya 9

8909 Brønnøysund

§3 Visjon

Trygg ferdsel på sjøen.

Husvær tilgjengelig for alle.

§4 Verdier

Miljø og sikkerhet til sjøs.

Lokalt samarbeid.

Bygge tillit.

§5 Formål

- Fremme tilgang til Husvær gjennom en moderne marina med flytebryggeanlegg for medlemmer samt utleie og gjestebrygge.
- Sikring av båtplass for berørte grunneiere.
- Sikring av båtplass for tilgang til sjøen i nærmiljøet.
- Drift av gjestehavn.
- Utvikle lokalitetene og virksomheten i tråd med årsmøtet sin beslutning.

Ivareta medlemmenes og allmennhetens interesser og rettigheter til bruk av skjærgården, sjøen og havet som rekreasjonsområde og til annen privat fritidsbasert utnyttelse og kystkultur.

Skape og holde ved like et godt miljø der båtfolk møtes med utbredelse av kunnskap om sjøvett, sikkerhet, kystkultur og marint miljøvern.

§6 Virksomhet

Primær virksomhet vil være utleie av båtplasser og drift av gjestehavn, samt annen relatert virksomhet som styret / årsmøtet beslutter.

Eventuelle overskudd av økonomiske aktiviteter vil primært avsettes til fremtidig oppfyllelse og utvikling av virksomhetens formål.

§7 Medlemmer

Søknad om medlemskap med båtplass skal skje skriftlig på eget skjema: *“Søknad om medlemskap i Husvær Småbåthavn SA”*. Innvilgelse av søknad om medlemskap avgjøres av styret og meddeles skriftlig på samme skjema sammen med virksomhetens vedtekter.

Berørte grunneiere, lokal befolkning og eiere av fritidsboliger på Husvær og omegn som primært ikke har egen tilgang til sjøen på Husvær kan søke og vil bli prioritert som medlem. Enhver båtinteressert som vil arbeide for virksomhetens formål kan også søke.

Det er mulig å knytte medlemskapet for båtplassen opp mot et bestemt gårds/bruks nummer. Styret skal søke å legge til rette for overføring av eventuelt medlemskap og båtplass ved salg av eiendom til ny eier der hvor medlemskapet er knyttet opp mot båtplass for eiendommen.

Medlemskapet følger “båtsesongen” fra 01 mai til 30 april. Utmeldelse må skje skriftlig 1 måned før sesongen og være i virksomhetens hende innen 31 mars. Medlem som ved sin oppførsel vekker anstøt og med forargelse, virker til skade for foretaket, misbruker foretakets vedtekter, kan av styret, etter gitt varsel, ekskluderes. Eksklusjon kan innankes for årsmøtet. Årsmøtets beslutning er endelig og kan ikke overprøves.

Det er også mulig å leie båtplass på årsbasis. Medlemskap har prioritet. Om en situasjon oppstår hvor en søknad om medlemskap foreligger, og det ikke er ledige båtplasser vil den som leier aktuell båtplass bli oppfordret til å søke medlemskap. Søknadene vil da bli behandlet i tråd med disse vedtektene. En eventuell endring av leieforhold / medlemskap vil da tre i kraft fra og med førstkommende 01 mai.

Vedrørende framleie: Det er ikke lov å ha fortjeneste ved fremleie. Husvær Småbåthavn SA skal ha informasjon om en eventuell fremleie og medlemmet kan kun ta betalt tilsvarende årlig avgift.

§8 Medlemmenes rettigheter og plikter

Alle medlemmer har de rettigheter og forpliktelser som foretakets ordinære årsmøte til enhver tid måtte bestemme, i tillegg til de enhver tid gjeldende vedtekter.

§9 Stemmerett

Alle medlemmer har stemmerett.

§10 Utleie

Utleie av båtplasser skjer på årsbasis for etablerte båser til de satser som bestemmes av årsmøtet.

Satser for gjestehavn bestemmes av årsmøtet. Betaling i gjestehavn administreres iht. avtale med GoMarina.

§11 Årlig avgift

Årsmøtet 2020 bestemte at årskontingent er inkludert i årlig avgift. Medlemmer har ingen rettigheter før årlig avgift er betalt. Avgiften følger "båtsesongen" fra 01 mai til 30 april. Kontingenten forfaller til betaling 01 mai. Overgås betalingsfristen, kan styret, etter gitt varsel, stryke vedkommende som medlem.

Årsmøtet fastsetter årlig avgift. Avgiften justeres iht. antall gjenværende måneder i gjeldene år for nye medlemmer.

§12 Andelsinnskudd

Andels innskudd for nye medlemmer settes til:

Type plass	Innskudd
Store plasser C-C 3.85	kr 48 000
Mellom plass C-C 3.6	kr 42 000
Små plasser C-C 3.0	kr 38 000

Andelsinnskudd kan endres av årsmøtet som en del av vedtektsendringer, ref. §15.

Andelsinnskudd skal ikke forrentes og betales tilbake i sin helhet ved utmelding.

§13 Foretakets organer

Foretakets administrative organer er;

1. Årsmøtet (generalforsamling)
2. Styret
3. evt. komiteer

§14 Styret

Foretaket ledes av et styre som består av leder, samt minimum to, maksimum 5 styremedlemmer. Styrets sammensetning vedtas av årsmøtet.

Styremedlemmer vil ha roller som blant annet kasserer, sekreter, bryggeformann og andre roller som kan tilkomme gjennom vedtak i årsmøtet.

Leder pluss en annen fra styret innehar i fellesskap foretakets signatur og kan forplikte Husvær Småbåthavn SA overfor tredjeperson.

Styret har den administrative myndighet og representerer foretaket utad, besørger alle løpende forretninger, sammenkaller til møter og ivaretar foretakets økonomi og dens formål for øvrig.

Styret skal:

- Utforme prosjekteringsunderlag for marinaen i etableringsfase og evt. fremtidige endringer, samt nødvendige søknader til offentlige myndigheter for å kunne gjennomføre formålet med foretaket.
- Utarbeide budsjett.

- Utarbeide finansierings form for etablering båtplasser og gjestebrygge, samt for drift og vedlikehold.
- Oppnevne entreprenører / undergrupper evt. komiteer med ansvar for de ulike aktiviteter i etablering og utvikling av foretaket.
- Vedta instruks/retningslinjer for bruken av marinaen.
- Utarbeider sikkerhets- og vedlikeholdsplan for marinaen.
- Sørge for at foretakets eiendeler og aktiviteter er forsvarlig forsikret.

Styret holder møter så ofte det finner det nødvendig og skal framlegge for det ordinære årsmøte beretningen om foretaket og revidert regnskap. Styret er beslutningsdyktig når leder og 2 styremedlemmer er til stede.

§15 Årsmøte

Årsmøtet er foretakets øverste myndighet og avholdes hvert år innen utgangen av andre kvartal. Medlemmene skal ha varsel om møtedato innen 3 uker før årsmøtet og innkalling skal skje med 2 ukers varsel ved annonsering per mail. Innkallingen skal ha vedlagt sakliste, revidert regnskap og årsmelding.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig til styret per e-post og må være styret i hende innen 30. april samme år.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Innkalling og sakliste
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap (revidert)
4. Vedta vedtekter/endre vedtekter
5. Vedta årskontingent, andelsinnskudd og eventuelle leiepriser for båtplasser.
6. Innkomne forslag
7. Valgkomiteens innstilling

Valg av:

- Leder for periode på 4 år.
- Styresammensetning.
- Styremedlemmer for periode på 4 år.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall, øvrige vedtak/valg avgjøres med alminnelig flertall med mindre vedtektene bestemmer annerledes. Ved stemmelikhet anses et forslag forkastet.

For å bli valgt som styremedlem må en kandidat ha minst halvparten av de avgitte stemmer. Hvis ikke, holdes bundet omvalg mellom de 2 kandidater som har oppnådd flest stemmer. Prinsippet er at et medlem kan avgi inntil 1 stemme, men kan med fullmakt avgi inntil 2 stemmer.

§16 Ekstraordinært årsmøte

Styret kan, når det finner det nødvendig, og skal, når minst 1/4 av medlemmene forlanger det, innkalle til ekstraordinært årsmøte (generalforsamling). Innkallingen skjer med 14 dagers varsel og med angivelse av hvilke saker som står på dagsorden.

Medlemmene innkalles med 14 dagers varsel ved e-post, innkalling sendt til hvert enkelt medlem og med angivelse av hvilke saker som står på dagsorden.

Alle møter kan gjennomføres ved bruk av f, eks videooverføring, Skype eller lignende teknologi.

§17 Oppløsning av Husvær Småbåthavn SA

Oppløsning av foretaket kan kun skje ved vedtak på ordinært årsmøte etter at saken har vært utsendt til medlemmene med innkallingen. Vedtaket om oppløsning må ha 2/3 flertall. Reversering av oppløsningsbeslutning krever simpelt flertall (over 50%).

Ved oppløsning skal det velges et avviklingsstyre etter vedtektenes bestemmelser om styre, med ansvar for foretakets anliggender frem til endelig avvikling finner sted, derunder for den praktiske likvidasjon av foretakets. Vedtektenes øvrige bestemmelser får også tilsvarende anvendelse under avviklingen.

Ved avvikling skal verdien av foretakets eiendeler søkes realisert for å overføres tilbake medlemmenes eventuelle innskudd (indeksregulert). I tråd med foretakets formål skal eventuelle resterende verdier gå til samvirkeformål eller allmennyttige formål i lokalmiljøet. Alternativt kan gjenværende midler utover dette tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Avviklingsstyret beslutning om dette vil være gjeldene.

§18 Avklaringer

Skulle det oppstå tvil eller uklarhet omkring forståelsen eller praktiseringen av disse vedtekter, skal den forståelse som fastslås av styret legges til grunn.

§19 Informasjon

Husvær Småbåthavn SA vil gi ut informasjon via hjemmesiden www.husbf.com til medlemmer og allmennheten om Samvirkets arbeid.

Situasjonsplan

