

Tilstandsrapport

Ormsøyveien 12 B, 8850 HERØY

HERØY kommune

gnr. 6, bnr. 258

Markedsverdi

1 000 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 28 m²



Befaringsdato: 10.01.2023

Rapportdato: 20.01.2023

Oppdragsnr.: 20352-1142

Referansenummer: HB2286

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref: Hege Sende



HBK AS

Gyldig rapport
20.01.2023

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.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn



Knut Kjønås
Uavhengig Takstingeniør
20.01.2023 | MOSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS

Pb. 311
75 11 91 90

Rapportansvarlig

Knut Kjønås
Uavhengig Takstingeniør
knut@hbk.no
900 61 282

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	28 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	28 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	28	28	0
Sum	28	28	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

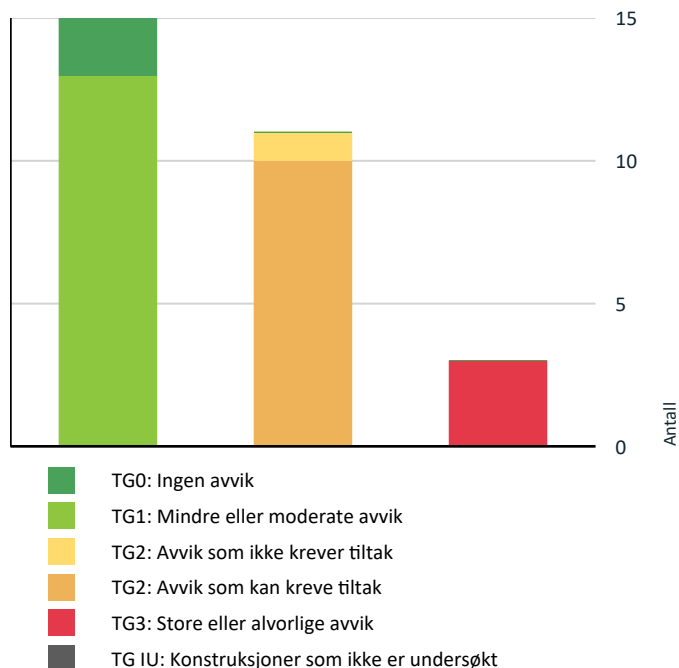
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

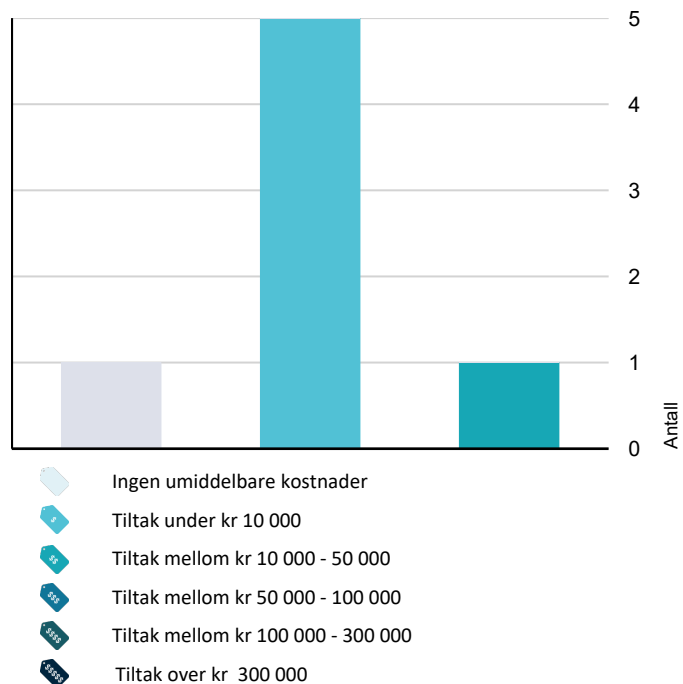
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert rekkverk.

I gavlvegg er det ikke montert rekkverk mot sjøen. Rekkverket/håndløper har en del malingsavflassing.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu. Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Det er påvist andre avvik:

Det er ikke støpt ringmur på betongplata. Isoleringen under betongplata på baksiden er synlig da utvendig fyllings masse er sklidd ut.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Takplater i kilrenne på overbygget inngangsparti er ikke skrudd fast på nederste lekte.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Takluken er uisolert og er plassert under isolering på kaldloftet.

Dagens løsning vil ikke gi god isolering rundt takluken.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Malingsavflassing utvendig på enkelte vinduer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

På stue gulv er det lokal svikt i laminatgulv på gulv grunnet ujevnheter i underlaget.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er motfall på gulvet ved yttervegg der vann ikke vil renne til sluk. Tilfredsstillende fall på gulv skal være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht. TEK 97.

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet ble montert i 2009

Hovedsikring på 40 Ampere.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Vann og avløpsledninger ligger synlig på bakken.

Utvendige vannledninger er delvis isolert, stedvis er isoleringen helt borte.



TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Baderomsplater er ført helt ned til gulv. Det anbefales avstand fra membran på gulv til underkant plater på mellom 6 til 8 cm, og en overlapp på plater membran på minst 2,5 cm.

Listverk på dør er montert helt ned i gulvet.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
I følge eier.

Standard

God standard. Hytta ble innvendig totalrenovert i 2020

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes utvendig rundt fundament.

Tilbygg / modernisering

2020	Renovering.	Innvendig renovering etter vannskade: Nye innvendige vegger i stue/kjøkken og på soverom og nytt kork/vinylgulv. Ny kjøkkeninnredning fra Nygård kjøkken. Ny varmvassbereder. Nye kurser til varmtvannstanken. Ny steketopp. Nye innvendige dører og ny ytterdør. To nye familiekojer med madrasser fra møbelringen.
------	-------------	---

2020	Utebod	Oppsatt i 2020
------	--------	----------------

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Takplater er ikke skrudd fast på nederste lekte i kilrenne.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Takplater i kilrenne på overbygget inngangsparti er ikke skrudd fast på nederste lekte.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skru fast takplater.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og taknedløp i stål.
Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som utvendig er tekket med stående bordkledning.



Manglende musebånd.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

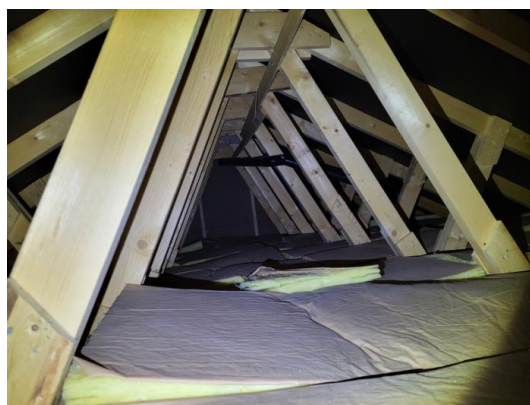
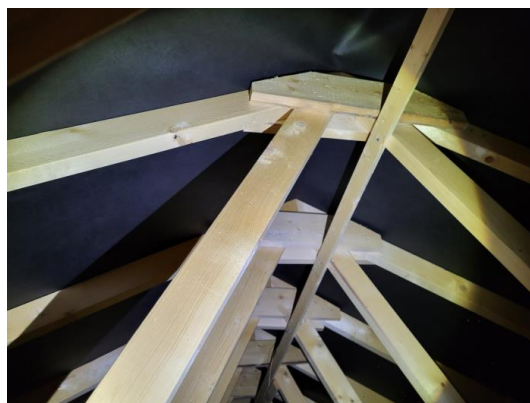
Takkonstruksjonen har saltak takkonstruksjon med plassbygde takstoler i tre.

Undertak av isola takpapp e.l.

Loftskillet er isolert med ca. 20 cm. isolasjon med papir.

Kaldloftet er luftet ut over raft

Adkomst til kaldloftet via luke i himling på et soverom.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takluken er uisolert og er plassert under isolering på kaldloftet. Dagens løsning vil ikke gi god isolering rundt takluken.

Tiltak

- Andre tiltak:

Etablere isolert takluke for lettere tilgang på kaldloftet.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsavflassing utvendig på enkelte vinduer.

Tiltak

- Tiltak:

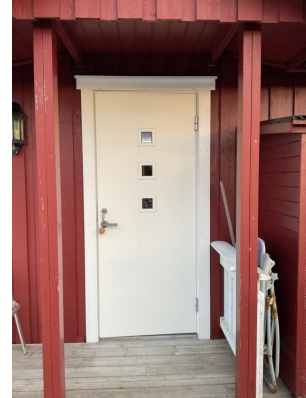
Overflatebehandling av vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør.



Årstall: 2020

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse foran hovedinngangen på 19 m².

Terrasse i gavlvegg som er delt med nabohytta på ca. 5 m².

Rekkverkshøyde på 84 cm.



Malingsavflassing på håndløper.



Tilstandsrapport



Manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk.

I gavlvegg er det ikke montert rekkverk mot sjøen.
Rekkverket/håndløper har en del malingsavflassing.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Overflatebehandling av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malt trepanel.
Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller av trebjelkelag

Måling av planavvik:

Hovedetasje: Måling utført i stue.

Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 4 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På stue gulv er det lokal svikt i laminatgulv på gulv grunnet ujevnheter i underlaget.

Tiltak

- Tiltak:

Gulvet fungerer, med ved renovering anbefales det å avrette gulvet.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

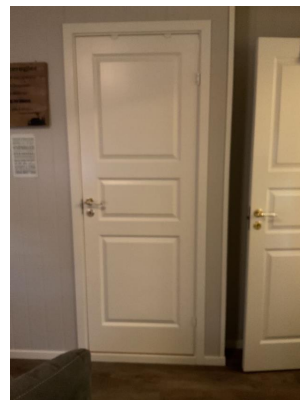
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Hvite formpressede dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har malte plater.



Veggplater er montert uten bunnlist.



Membran mot dørterskel kan ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplater er ført helt ned til gulv. Det anbefales avstand fra membran på gulv til underkant plater på mellom 6 til 8 cm, og en overlapp på plater membran på minst 2,5 cm. Listverk på dør er montert helt ned i gulvet.

Tiltak

- Tiltak:

Ved evt. renovering av vegger bør det monteres bunnlist under veggplater med avstand ned til gulvet. Membranen på vegg og mot dørterskel skal være min. 2,5 cm. over sluk i tillegg til overlapp av veggplater. Kutte dør-gerikt nede ved gulv for å hindre kapillæropptrekk fra gulv.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Måling av fall på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er motfall på gulvet ved yttervegg der vann ikke vil renne til sluk. Tilfredsstillende fall på gulv skal være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht. TEK 97.

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.



Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilering foruten åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Mekanisk avtrekk ut bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble tatt fra soverom inn mot dusjkabinett på bad. Ved fuktmåling registreres ikke måleverdier som er under 8%. Fuktverdien i treverket skal ikke være over ca. 15 % for å unngå fukt/råteskader.



Ingen registrerte fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Hvitevarer som kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.



Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er av på ca. 50 liter plassert i kjøkkenbenk.



VVS bereder i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige vannledninger er opplagt som rør i rør med koblingsskap på badet.
Stoppekrane er i koblingsskap på badet.

Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskapet ble montert i 2009

Hovedsikring på 40 Ampere.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2018
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggssarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget ble ikke kontrollert da det var nytt i 2018. Kontrollresultat: DLE har derfor ingen opplysninger om evt. feil og mangler på det elektriske anlegget.
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Anlegget er ikke kontrollert av DLE, det lokale el-tilsyn. Dette bør utføres.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarsler i boligen iht. gjeldende krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og steinmasser.

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 3

Bygningen er fundamentert på støpt isolert plate på fjell og steinfylling.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke støpt ringmur på betongplata.

Isoleringen under betongplata på baksiden er synlig da utvendig fyllings masse er sklidd ut.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utsiget masse under betongplata må tilbakeføres.

Bygningsgrunnen på baksiden av hytta må sikres for å hindre utsigning av masser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 0

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er varmekabler i utvendige vannrør med tilkobling på badet. Det er septiktank med overløp til sjøen og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Vanninntak og avløp til septiktank.



Vurdering av avvik:

- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Vann og avløpsledninger ligger synlig på bakken. Utvendige vannledninger er delvis isolert, stedvis er isoleringen helt borte.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vannledninger må isoleres og legges under bakkenivå for å unngå frost og skader.

Tilstandsrapport

Septiktank

! TG 1

Septiktanken er av glassfiber.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

28 m²/28 m²

Fritidsbolig: Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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 1 450 000

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

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Eiendommen har en sentral beliggenhet med tilgang til egen båtplass.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Seløyveien 555 ,8850 HERØY 60 m ² 2013 2 sov	14-08-2022	2 700 000	3 500 000	0	3 500 000	58 333
2 Ormsøyveien 14 A ,8850 HERØY 50 m ² 2008 2 sov	21-08-2022	1 600 000	1 600 000	0	1 600 000	32 000
3 Ormsøyveien 1 ,8850 HERØY 127 m ² 1920 5 sov		2 950 000	0	0	0	23 228
4 Sørstaulveien 11 ,8850 HERØY 105 m ² 1955 4 sov	18-09-2022	1 400 000	1 200 000	0	1 200 000	11 429
5 Flatøyveien 69 ,8850 HERØY 126 m ² 1962 0 sov	19-10-2022	1 400 000	1 100 000	0	1 100 000	8 730

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	4 836
Trådløst bredbånd hytte-leie av ruter og antenne:	Kr.	7 656
Allente parabol, årlig pris:	Kr.	5 136
Forsikring:	Kr.	2 180
Hytte renovasjon:	Kr.	1 795
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 250 000
Tillegg for terrasser.	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 100 000

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.	330 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	330 000

Kommentar

Tillegg for tinglyst båtplass ved brygga på kr. 75 000,- er medtatt i tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 450 000
--	------------	------------------

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)
Etasje	28	28	0	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2	
Sum	28	28	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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
10.1.2023	Knut Kjønås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1818 HERØY	6	258		0	182.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ormsøyveien 12 B

Hjemmelshaver

Sandnes Beate Lund, Sandnes Frank

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ormsøy i Seløy i Herøy kommune.
Fra eiendommen er det ca. 800 meter til dagligvarebutikk.
Til Flostad med ferje og hurtigbåtforbindelse, er det 12,8 km.
Til Bjørn ferje og hurtigbåtkai, er det 21,2 km.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp går til septiktank som er felles med to fritidsboliger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Tomten ligger på ett flatt og oppfylt område med sjøen rett ved siden av på baksiden av hytta.
På tomten er det bygd terrasse foran inngangspartiet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen registrerte servitutter på eiendommen i følge ubekreftet utskrift fra grunnboken datert 09.01.2023.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
690 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.01.2023		Innhentet	8	Ja
Fradeling av parsell til hytte	29.06.2017		Innhentet	3	Ja
Reguleringskart med arealformål	18.01.2023		Innhentet	1	Ja
Linea AS.	18.01.2023	Tilsynsrapport fra Linea vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	1	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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HB2286>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter☐ Tomt☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.☒ Fritidsbolig☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
6	258				
Adresse ORMSØYVEIEN 12 B			Byggeår 2009		
			Når kjøpte du boligen		2018
Postnr. 8850 HERØY	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			Ja	☒ Nei

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

JBF

Type villa/husforsikring Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 2141906Er det dødsbo? Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	LUND SANDNES	Fornavn	BEATE
Ny adresse	ELVSTIA 11	E-post	beit85@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr. 8661	Sted MOSJØEN	Mobil	41448072

SELGER 2

Etternavn	SANDNES	Fornavn	FRANK
Ny adresse	ELVSTIA 11	E-post	fsandnes@hotmail.com
		Tel. priv.	
Postnr. 8661	Sted MOSJØEN	Mobil	92215946

BAD/VASKEROM:

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:

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

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. 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

Firmanavn/beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. 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:

11. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. 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

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. 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

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. 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:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. 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:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. 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:

25. 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:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. 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/firmanavn/dokumentasjon:

SKIFTET GULV, VEGGER, KJØKKENINNREDNING I ALLE ROM UNNTATT
BADET. 2020/2021. NY VARMTVANNBEREDER. NYE SENGGER.
POLYGON SOM GJORDE JOBBEN, PÅ VANNLEKKASJE.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. 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

33. 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: _____

34. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

37. 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: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

39. 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

HYTTA BLE TOTALRENOVERT INNVENDIG I 2020/2021 AV
POLYGON PGA VANULEKKASJE.

DET BLE SATT INN NYE DØRER, YTTERDØR, FAMILIEKØYER,
VEGGER, GULV OG NY KØKKENINNREDNING FRA NYGÅRD

ÅRLIG BELØP AV FORSIKRING 2.180,52 kr

KOMMUNALE AVGIFTER I ÅRET 4836 kr

TRÅDLØST BREDBÅND HYTTE 30 7656 kr MED LEIE AV RUTER
OG ANTENNE.

ALLENTE PARABOL I ÅRET 5136 kr

HYTTERENOVASJON I ÅRET 1795 kr

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Herøy kommune

- et hav av muligheter



Teknisk enhet

Saksbeh. Jonny Iversen

Trond Harald Olsen
Seløyveien 572

8850 HERØY

Vår ref.
17/957-3/JIV

Arkivkode
GBNR 6/31

Deres ref

Dato.
29.06.2017

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Saken er behandlet som saksnr 111/17 etter delegert myndighet fra Formannskap.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§20-1, bokstav m) jf. samme lov §20-4 gis det tillatelse til fradeling av parsell, på omtrent 140 m², iht. søknad datert 19.5.2017 og innkommet Herøy kommune den 23.05.17 (parsellen inneholder byggnr. 300080143). Parsellen skal benyttes til fritidsbolig.

Det er gitt dispensasjon i forhold til omsøkt fradeling med vilkår. Det presiseres her at fradelingen kun er gyldig under forutsetning av at vilkårene som er satt i dispensasjonen blir fulgt. Naboer gis klagerett til vedtak til innvilget dispensasjon ved mottak av vedtaket om fradeling her. Vedtaket om dispensasjon med tilhørende vedlegg er vedlagt oversendelsen av vedtaket om fradeling.

Søknadspliktige tiltak av enhver art, herunder vesentlig terrenginngrep og anlegg av veg, avløpsanlegg osv., må ikke igangsettes før søknad om dette er innsendt til og innvilget av kommunen. Tiltak i strid med arealplan (reguleringsplan, områdeplan, kommunedelplan, kommuneplanens arealdel) er alltid søknadspliktig. Kommuneplanens arealdel kan stille ytterligere krav til eventuelle byggesøknader.

Pga. en inkurie ble ikke fradelingsvedtaket vedrørende puben til Seløy Kystferie sendt alle parter og legges derfor med som vedlegg til denne forsendelsen og som det følger også er klagerett på.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra mottak av denne forsendelsen.
Eventuell klage sendes til Herøy kommune, Silvalveien 1, 8850 Herøy, og bør inneholde klagebegrunnelse og/eller andre opplysninger som kan ha betydning for endret saksutfall.

Brev, sakskorrespondanse og e-post til Herøy kommune bes ikke adressert til avdeling eller enkeltperson.

Postadresse
Silvalveien 1
8850 Herøy

Besøksadresse
Silvalveien 1
8850 Herøy

Telefon
75 06 80 00

E-postadresse
post@heroy-no.kommune.no
Hjemmeside
www.heroy-no.kommune.no

Bankkontonr.
4533.06.01462
Organisasjonsnr.
872 417 982

Jonny Iversen
Fagleder plan

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:

Frank Ragnar Johnsen, Bernhoffløkka 9, 1555 SON

Sinus Fritid AS, Øyvind Lambes vei 1, 8803 SANDNESSJØEN

Marit Charlotte Antonsen, Skolevegen 34, 8680 TROFORS

Siren Rasmussen Bjordal, Jenny Linds Vei 5 D, 5146 FYLLINGSDALEN

HERØY KOMMUNE SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Jonny Iversen
Arkivsaksnr.: 17/957

Arkiv: GBNR 6/31

6/31 - Fradeling - (Hytte 1, byggnr. 300080143) - Jnr. 27/17

Saksbehandlers innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§20-1, bokstav m) jf. samme lov §20-4 gis det tillatelse til fradeling av parsell, på omtrent 140 m², iht. søknad datert 19.5.2017 og innkommet Herøy kommune den 23.05.17 (parsellen inneholder byggnr. 300080143). Parsellen skal benyttes til fritidsbolig.

Det er gitt dispensasjon i forhold til omsøkt fradeling med vilkår. Det presiseres her at fradelingen kun er gyldig under forutsetning av at vilkårene som er satt i dispensasjonen blir fulgt. Naboer gis klagerett til vedtak til innvilget dispensasjon ved mottak av vedtaket om fradeling her. Vedtaket om dispensasjon med tilhørende vedlegg er vedlagt oversendelsen av vedtaket om fradeling.

Søknadspliktige tiltak av enhver art, herunder vesentlig terrenginngrep og anlegg av veg, avløpsanlegg osv., må ikke igangsettes før søknad om dette er innsendt til og innvilget av kommunen. Tiltak i strid med arealplan (reguleringsplan, områdeplan, kommunedelplan, kommuneplanens arealdel) er alltid søknadspliktig. Kommuneplanens arealdel kan stille ytterligere krav til eventuelle byggesøknader.

Saksutredning:

Søknad om fradeling av tomt rundt eksisterende bygning som er/har vært «pub» for virksomhet knyttet til turisme/reiseliv, til Seløy Kystferie, har mangler ved at det ikke er knyttet til rettigheter til biloppstillingsplass, adkomst rettigheter for utslipps- og vannforsyningsledninger samt annen infrastruktur. Det er gitt dispensasjon til at fradeling kan gjennomføres under forutsetning om bl.a. at manglende rettigheter som her er påpekt blir sikret senest ved gjennomføring av oppmålingsforretning.

Nabovarsel er gjennomført og etter vurdering finner kommunen at nabovarsling jf. §21-3, 2. ledd, 1. punktum å være tilstrekkelig gjennomført.

Det presiseres her at fradeling ikke er en bruksendring til å ta i bruk bygg til fritidsbolig.

Ut fra ovenstående og slik innstillingen lyder anbefales det at fradeling innvilges.

Til orientering:

Jf. Herøy kommunes gebyrregulativ vil gebyrer for behandling av delingssøknaden, oppmålingsforretningen og kartforretningen bli beregnet ved de gebyrer som eksisterte ved

SANDNES FRANK
Elvestia 11

8660 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Ormsøyveien 12, 8850 HERØY.

Navn nettkunde: SANDNES FRANK
Målernummer: 6970631403782143
Anlegget ble sist kontrollert: Anlegget ble ikke kontrollert da det var nytt i 2018
Kontrollresultat: DLE har derfor ingen opplysninger om evt feil og mangler på det elektriske anlegget

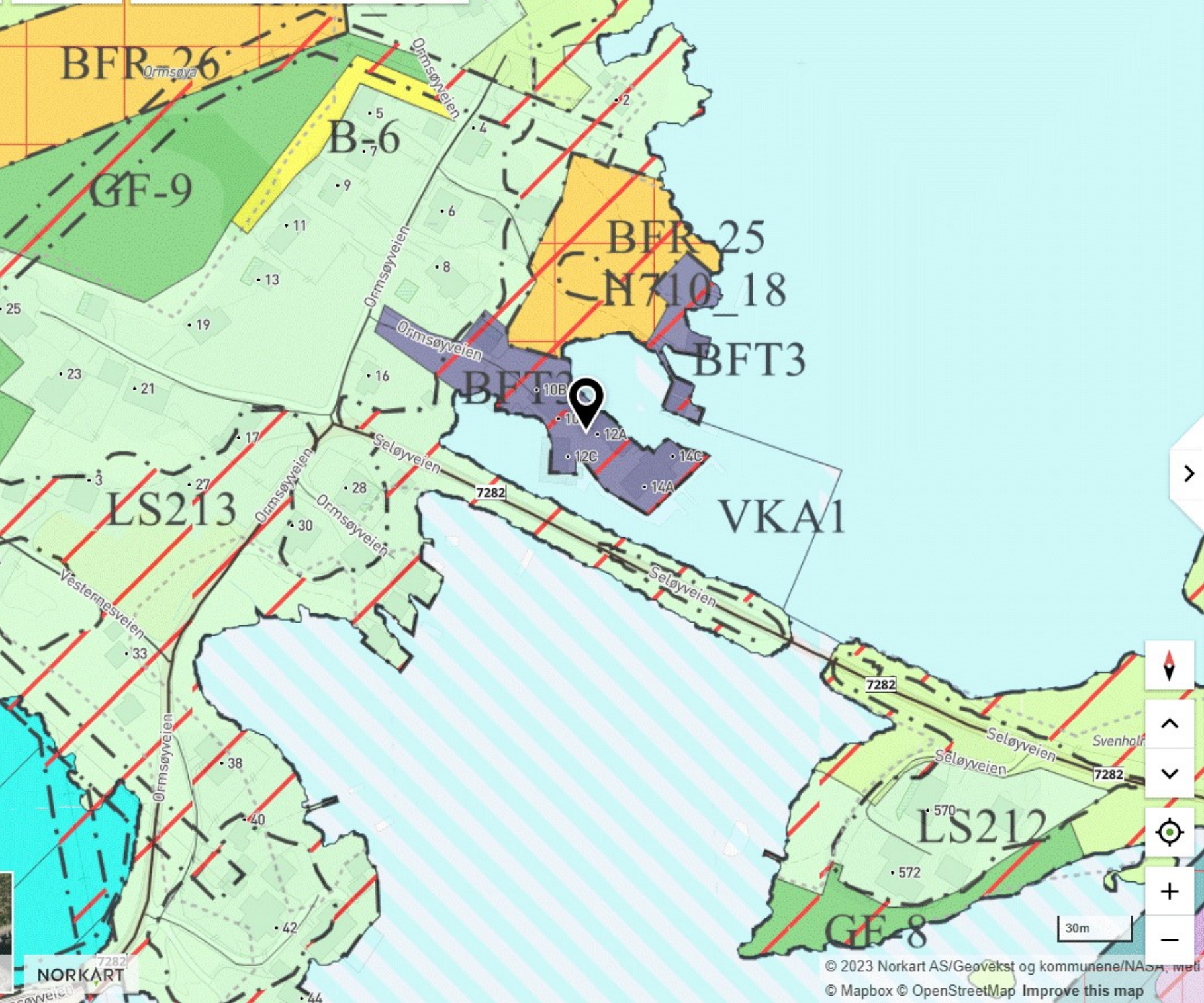
Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør



Koordinat

66,02908°N 12,24771°Ø

Høyde

2 m.o.h

Avstand til adressepunkt

5 m

Eiendom

6/259

Kommune

Herøy



Del adresse

Kartlagsinfo for valgt punkt

Kommuneplan

Faresone

Kommuneplan

Arealformål

Planidentifikasjon 201901

Arealbruk Fritids- og
I

Arealbrukstatus Framtidig

Områdenavn BFT3

Vis i kart

Planregis

Sjekk flere kartlag