

Verditakst for landbrukseiendom

**Laukøyveien 614**

9193 NIKKEBY

Gnr. 67 Bnr. 15

Skjervøy kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 3 200 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 583 092
Befaringsdato 27.06.2022
Rapportdato 12.07.2022

Rapportansvarlig Myrvang Takst AS
Takstmann: Trygve Vidar Myrvang
Snemyrveien 1, 9154 STORSLETT
Tlf.: 41009701
E-post: post@myrvangtakst.no

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Laukøyveien 614	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	9193 NIKKEBY	5427	Skjervøy	67	15	
Verdisettingsformål	Salg					
Type eiendom	Landbrukseiendom/ turistanlegg					
Rekvirent	Kåre Angell					
Hjemmelshaver(e)	Kåre Angell					
Befaringsdato	28.06.2022					
Tilstede/opplysninger gitt av	Takstingeniør Trygve Myrvang					

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Egne premisser:

Myrvang Takst AS ved byggmester og TEGoVA sertifisert takstingeniør Trygve Myrvang er av Kåre Angell gitt i oppdrag å utarbeide verditakst for eiendommen 5427-67/15, Laukøyveien 614, 9193 NIKKEBY

Habilitet:

1. Takstmannen eller foretaket har ingen sosiale eller økonomiske forbindelser mot hjemmelshaver eller rekvirent.
2. Vederlag for utarbeidelse av denne verditakst er avtalt før avtaleinngåelse.
3. Takstmannen er på bakgrunn av overnevnte å anse som uavhengig iht Norsk Taksts etiske retningslinjer.

For ytterligere opplysninger om takstmannen eller foretaket se www.myrvangtakst.no eller

www.facebook.com/myrvangtakst

Denne rapporten har aktive linker som leder til informasjon om planer, lovverk og relevante nettsider for denne eiendommen.

Foretaket er organisert i Norsk Takst, for ytterligere informasjon om bransjeorganisasjonen se www.norsktakst.no

Mandat og premisser for oppdraget:

- Formål med takseringen: Markedsverdi av eiendommen.
- Utarbeidelse av verditakst, fast eiendom iht takstbransjens instruks.
- Takseringsmetode: sammenlignbare salg
- Oppdraget omfatter ikke: tilstandsvurderinger av bygninger eller bygningsdeler.
- Befaringen ble gjennomført: 28.06.2022, kl 08.45 - 14.30
- Temperatur og vær ved befaring: ca 22° C og sol.
- Referansenivå for vurderinger: byggeår om ikke annet er oppgitt.
- På befaringen er målinger og inspeksjon utført med: Leica Distro D510 avstandsmåler.
- Oppdraget omfatter: Jord, skog, bygninger og rettigheter.

Besiktigelsen og rapportutarbeidelsen ble foretatt med følgende begrensninger:

- Boligene var møblert.
- Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på under befaringen.
- Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra matrikkel.

Verditakst for landbrukseiendom

- Grensemerker er ikke besiktiget.
- Taksten er basert på en visuell besiktigelse av objektet, uten fysiske inngrep i konstruksjoner eller bygningsdeler.
- Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, på generelt grunnlag anbefales det å få anlegget kontrollert av en el-fagmann.
- Det er ikke undersøkt i plan-og bygningsetatens arkiver.
- Takteking og utstyr på tak ble besiktiget fra bakkenivå.

Utmark, jord og skog:

- Utmarka, jord og skog sine arealer er hentet fra NIBIO sine nettsider, takstmannen forutsetter at arealopplysninger fra NIBIO er korrekte.
- For rettigheter og andre ressurser som hører eiendom til nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi, alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på rent skjønnsmessige vurderinger.
- I tillegg til Landbruksdepartementet M-3/2002 legges også rundskriv M-1/2021 og M-2/2021 til grunn ved vurderingene.
- Ifølge arealklassifisering på NIBIO/Skog og landskap pr. befæringsdato oppfyller eiendommen ikke dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har 35 daa eller mindre enn full-/overflatedyrka jord.
- Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4. En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 også ved et konsesjonspliktig (fritt) salg, men eier kan søke om konsesjonsfritak.

Viktig informasjon for brukere av taksten:

Hjemmelshavere plikter å lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding dersom dokumentet inneholder faktafeil, ved å ta rapporten i bruk godkjennes rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som innvirker på taksten.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og eventuelle meglere må kontrollere rapportens gyldighet ved bruk av QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i seks måneder fra underskrevet dato. Denne rapporten må ikke brukes om status er satt til ugyldig.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

- Reguleringsplan for deler av eiendommen
- Planbestemmelse
- Reguleringsplankart
- Kommunestyrets vedtak reguleringplan
- Bruksendring fjøs - ferdigattest
- Bruksendring fjøs - tegninger
- Bruksendring fjøs - tillatelse til tiltak
- Flytebrygge - tillatelse til tiltak
- Flytebrygge - situasjonsplan
- Skredfarevurdering for eiendommen 13.10.2010
- Tillatelse om oppføring av tilbygg 22.08.2014
- Tillatelse om kaianlegg 02.08.2016
- Tillatelse om vannledning 18.06.2013
-

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
	0 km			Asfalt

Eiendomsopplysninger

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendommen består av 3 parseller.

Bygningmassen ligger mellom fv og sjøen og består av våningshus, ombygd fjøs til utleiebolig, naust og påbegynt kai anlegg med flytebrygge.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hamnnes på Lauksøya i Skjervøy kommune. Det er fergeforbindelse fra Nikkeby på Laukøya til Storstein på Kågen og Lauksundskaret på Arnøya.

Det er ca 5 km fra fergekai på Nikkeby til eiendommen.

Eiendom med landlig beliggenhet på Laukøya.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	0,0 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	2,3 daa	2,3 daa
Skog av særskilt høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	0,0 daa	
Skog av middel bonitet	0,0 daa	
Skog av lav bonitet	0,0 daa	
Uproduktiv skog	151,4 daa	151,4 daa
Myr	4,9 daa	
Åpen jorddekt fastmark	122,4 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	209,0 daa	336,3 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	3,9 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	3,9 daa
Sum		493,9 daa

Opplysningskilder, merknader

NIBIO sine nettsider.

Takstmannen forutsetter at arealopplysninger fra NIBIO er korrekte.

Iflg. kartdata fra NIBIO sine nettsider pr. befæringsdato er eiendommen konsesjonspliktig.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		487,7 daa	Verdi pr. daa	Kr. 200	Sum verdi	Kr. 97 540
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa	0 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 0	Total skogverdi			Kr. 0
Total verdi skog / utmark					Kr. 97 540	
Stående skog	Gran m3 u.b.	0				
	Furu m3 u.b.	0				
	Lauv m3 u.b.	0				
	Tilvekst m3 u.b.	0	Årstall for skogtaksten			
Prod. evne m3 u.b.		0	Innestående skogfondkonto, pr.			Kr. 0

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrenten på skog er i henhold til markedsrisiko satt til 4 %.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Opplysningen er hentet fra NIBIO sine nettsider.

Skogen består for det meste av uproduktiv skog.

Verditakst for landbrukseiendom

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Opplysningen er hentet fra NIBIO sine nettsider.

Utmarka består for det meste av uproduktiv skog, åpent jorddekt og grunnlendt fastmark.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Tomteområder (regulerte)	Kr.	500 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	500 000

Kommentarer til tomteområder (regulerte)

Deler av den totale eiendommen har fått utarbeidet reguleringsplan slik at eiendommen kan benyttes som hyttefelt og turistanlegg. I planen er det planlagt 10 tomteparseller. 6 av disse på øvre side av vegen mot øst og 4 på nedre side av vegen mot vest. De innregulerte tomtene er ikke egne tomter, men inngår i regulert område.

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10						Total verdi		Kr. 0

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 150 000
	Verdireduksjon	92% - Kr.	2 898 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	252 000
Bygg B: Utleiebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 650 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	2 825 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 825 000
Bygg C: Naust	Beregnete byggekostnader	Kr.	180 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	99 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	81 000
Bygg D: Kaianlegg	Beregnete byggekostnader	Kr.	350 000
	Verdireduksjon	25% - Kr.	87 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	262 500
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 420 500

Boligverdi

Byggeår	1947	Rehab. år	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 150 000

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Utleiebolig	Byggeår	1947	Vedl./Rehab.	2008	Kapitalisert verdi	Kr.	2 350 000
C	Naust	Byggeår		Vedl./Rehab.		Kapitalisert verdi	Kr.	15 000
D	Kaianlegg	Byggeår		Vedl./Rehab.		Kapitalisert verdi	Kr.	100 000

Opplysninger, beskrivelse

Bygningene er beskrevet i tilstandsrapport.

Verditakst for landbrukseiendom

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Loft	37	35	0	35	Gang, 4 Soverom	Bod
Hovedplan	54	48	0	48	Gang m/ trapp, Kjøkken, Stue, Bad, Toalettrom	
Kjeller	35	0	30	30		Trapperom, Vaskekjeller, 2 boder
Sum	126	83	30	113		
Utleiebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Loft	85	72	5	77	Gang, 4 Soverom, Bad	Bod
Hovedplan	85	77	0	77	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom	
Kjeller	52	0	47	47		2 boder
Sum	222	149	52	201		
Naust	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Loft	0	0	0	0		Kryprom/lager
Hovedplan	0	0	0	0		Naust
Sum	0	0	0	0		
Sum alle bygninger	348	232	82	314		

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er målt i henhold til Norsk Standard(NS) 3940. Standarden er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

Målemetode:

BRA er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

P-ROM og S-ROM er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Våningshus:

Rom på loft med skråtak og dermed er ikke alt gulvareal målbart areal.

Det er rom i kjeller med adgang fra luke i gulv i gangen og utvendig inngang.

Utleiebolig:

Det er laget ett rom under trapp, det er ikke registrert som eget rom, men er med i arealoppsettet som P-rom.

Rom i kjeller med lav takhøyde, ca 1,71 meter og er ikke målbart, det er ca 12 m².

Det er rom på ca 17 m² i kjeller med adgang utenfra.

Naust:

Arealet er ikke målbart pga lav takhøyde, men det er ca 19 m² grunnflate.

Verditakst for landbrukseiendom

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Teknisk beskrivelse

Bygg B: Utleiebolig

Teknisk beskrivelse

Bygg C: Naust

Annet

Naust som står direkte på terreng. Vegger i bindingsverk med stående overflatebehandlet trekledning. Saltak, tresperrer med taktrobord og profilerte metallplater som taktekke.

Dør i tre.

Det er hems med inngang fra terreng på baksiden.

Det er noe råteskader i trekonstruksjonen.



Naustet



Innvendig i naustet



Line på nautstein, noe råteangrepet



Kryprom/loft, sperrer med taktrobord

Teknisk beskrivelse

Bygg D: Kaianlegg

Annet

Det er påbegynt kaianlegg i 2017, fundamentert med impregnerert trepeler som er nedgravd ca 1,5-2 meter. Det er montert trebjelker/dragere over trepelene for montering av dekke. Benyttes i dag i tilknytning til landgang og flytebrygge som landsettes når dette ikke er i bruk. Flytebrygga var ikke sjøsatt på befaringsdagen.

Verditakst for landbrukseiendom



Påbegynt kaianlegg



Påbegynt kaianlegg



Deler av flytebryggen



Deler av flytebryggen

Gjenstående arbeider

Ferdigstille flytebrygga

Kårrettigheter

Borett, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

Kr.

0

Opplysninger, beskrivelse

Ingen kårrettigheter registrert.

Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Eiendommen drives ikke som landbrukseiendom, deler av eiendommen er omregulert til turistformål.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren.

Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. Kulturminner fra før 1537, og stående bygg fra før 1650 er automatisk freda gjennom

Verditakst for landbrukseiendom

kulturminneloven; for nyere objekter må det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle.

Ingen kultminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	0 daa	Kr. 0	Kr. 0
Skog	0 daa	Kr. 0	Kr. 0
Uproduktiv skog / utmark	488 daa	Kr. 200	Kr. 97 540
Jakt og fiske			Kr. 0
Andre verdier / rettigheter			Kr. 500 000
Driftsbygninger			Kr. 0
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 150 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 2 465 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 3 212 540

Kommentarer til verdivurderingen

Det er opplyst at eiendommen har vært drevet som turistanlegg i sommermånedene inntil 2018, det er opplyst at omsetningen i

2016 var kr. 443 900,-

2017 var kr. 418 600,-

Det har ikke vært drift av eiendommen i vinterhalvåret og dermed er inntektene for lav for beregning av eiendommens potensiale.

Ved normal drift av eiendommen som den er nå vil en anta at netto overskudd pr. år utgjør kr. 200 000,-

Ved å kapitalisere overskuddet med 8,5 % vil dette utgjøre ca kr. 2 350 000,-

Denne summen er satt som verdi av utleiebolig.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Generelt:

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Eiendommen er en landbrukseiendom på over 100 daa som gjør at den er konsesjonspliktig ved salg. Eiendom med ombygd driftsbygning til utleiebolig, våningshus som benyttes som fritidsbolig.

Verdien er satt etter beste skjønn med tanke på beliggenhet, størrelse og med erfaring fra dagens marked.

Denne eiendom er en konsesjonspliktig eiendom, men kommunen kan gi konsesjonsfritak, men pålagt boplikt.

Takstmannen presiserer at det er kommunen evt Fylkesmannen etter klage som fastsetter høyeste lovlig pris ved salg over priskontrollgrensen på kr. 3 499 999,-

Markedsverdi:

Verditakst for landbrukseiendom

Markedsverdien gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Det er hensyntatt størrelse, standard og beliggenhet.

Beregning av markedsverdien er basert på forhold som er nevnt i takstdokumentet og på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser i markedet.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at sammenligninger er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannens kvalifiserte skjønn".

Lokale forhold:

Eiendommen ligger på Hamnes på Laukøya, det er spredt bebyggelse.

Lovlig bruk:

Det er framlagt ferdigattest for utleieboligen.

Utleiemuligheter:

Det foreligger bare en bruksenhet i våningshuset/fritidsboligen.

Utleieboligen egner seg til utleie for turister.

Teknisk verdi:

Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi. Skal gjenspeile de faktiske kostnadene med oppføring av tilsvarende bolig etter dagens gjeldende forskrifter med fratrekk for elde, utidsmessigheter og forskriftsendringer. Kostnadene i kalkylen beregnes ut fra en bygning er bygd i samtid. Teknisk verdi vil derfor ta utgangspunkt i hva det vil koste å sette opp tilsvarende bygning etter dagens TEK og kostnader. Det tas utgangspunkt i "Husbankens standard". Kvadratmeterpriser er hentet inn fra diverse tabeller, kalkulasjonsprogram, huskataloger, prislister, samt Husbankes m²-priser.

Priser som benyttes som grunnlag oppdateres kvartalsvis ut i fra beregninger hos SSB. Samtlige utregninger tar utgangspunkt i nøkkelferdig bygning. Det er også innhentet priser fra entreprenører/byggmestere.

Årsak til forskjellen mellom teknisk verdi og markedsverdi er geografisk betinget.

Salgbarhet:

Sammen med denne rapportens eiendomsmessige konklusjoner, takstmannens kjennskap til lokalområde og databasen Eiendomsverdi oppsummeres eiendommens salgbarhet som følger:

Utbudet av eiendommer i området lite. Det selges en del boliger privat som ikke kommer med i eiendomsverdi sine statistikker. Endringene i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.

Det er gjort en vurdering av eiendommene i område med korrigeringer for areal, byggeår, tilstand eiendomsforhold, bygningstype og tilleggsbygninger. Verdien av utleieboligen er beregnet etter kapitalisert stipulert netto leieinntekt.

På bakgrunn av undertegnede kjennskap til eiendomsmarkedet i området og eiendommens tilstand, beliggenhet og potensialet i forhold til andre objekter gir takstmannen etter beste skjønn nedadstående markedsverdi.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesjonsloven

Kr. 3 200 000

Sted og dato

Nordreisa, 12.07.2022



Trygve Vidar Myrvang

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Verditakst for landbrukseiendom

Tilstandsrapport for bolig.
Kartutskrift, NIBIO
Ubekreftet grunnbokutskrift

Tilstandsrapport

📍 Laukøyveien 614 , 9193 NIKKEBY

📖 SKJERVØY kommune

Gnr. 67, Bnr. 15

Markedsverdi

0

Areal (BRA): Våningshus/fritidsbolig 113 m², Utleiebolig 201 m², Naust 0 m²



Befaringsdato: 28.06.2022

Rapportdato: 11.07.2022

Oppdragsnr: 20287-1066

Referansenummer: GX2990

Autorisert foretak: Myrvang Takst AS

Sertifisert takstmann: Trygve Vidar Myrvang

Vår ref: Trygve Myrvang



Gyldig rapport
11.07.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Med over 25 års erfaring fra takst- og byggebransjen har vi gode forutsetninger for å tilby en faglig og god tjeneste. Fagkunnskaper med erfaring fra nybygg, tilbygg og renovering av boliger og fritidsboliger og driftsbygninger.

Kompetansen spenner fra den fysiske utførelsen til drift av byggmesterbedrift. Fra 2013 gikk bedriften over til takstbransjen, utfører nå takstopppdrag i Nord-Troms, Tromsø-regionen og Vest-Finnmark.

Takstutdanningen ved:

- * Universitet i Stavanger
- * Nito Takst
- * Naturskadepoolen
- * Landbruksdirektoratet
- * Norges Eiendomsakademi(NEAK)

Sertifisert som takstingeniør siden 2013.

Myrvang Takst AS er tilsluttet bransjeorganisasjonen Norsk takst.



Trygve Myrvang

Trygve Vidar Myrvang

Uavhengig Takstmann

11.07.2022 | STORSLETT

Myrvang Takst AS

Snemyrveien 1
410 09 701

Rapportansvarlig

Trygve Vidar Myrvang
Uavhengig Takstmann
post@myrvangtakst.no
410 09 701

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

Eldre bolig bygget i 1947.

GENERELT:

Bolig over 3 plan med loft, hovedplan og kjeller.

VEDLIKEHOLDSTATUS:

Framstår med manglende vedlikehold, med elde og slitasje.

Bygningen er å anse som et renoveringsobjekt og store påkostninger må beregnes.

Det er montert noen nye plater/panel på vegger og i tak.

KONSTRUKSJON OG BYGGEMÅTE:

Grunnmur i betong.

Etasjeskillere i tre fra byggeår.

Yttervegger i tømmervegger utvendig med stående og liggende trekledning. Vegger innvendig er platekledd.

Saltak, åstak med taktrobord, taktekke av metallplater.

Tidligere fjøsbygning fra 1947 som er totalrenovert og omgjort til bolig-, nærings eller fritidsformål.

GENERELT:

Bolig over 3 plan med loft, hovedplan og kjeller.

VEDLIKEHOLDSTATUS:

Framstår som normal vedlikehold, med noe elde og slitasje, det er noen byggefeil i oppbyggingen.

Kjeller er fra byggeår.

KONSTRUKSJON OG BYGGEMÅTE:

Grunnmur i betong.

Etasjeskillere i tre fra byggeår.

Det er 5" bindingsverk som var opprinnelig konstruksjon, ved renoveringen/oppgraderingen ble det montert 4" bindingsverk innvendig og isolert, totalt 9" vegger med isolasjon.

Utvendig med overflatebehandlet tømmermannskledning.

Innvendig platekledd.

Saltak, åstak med taktrobord, taktekke av metallplater.

Naustet er med normal standard og vedlikehold i forhold til byggeår.

Det er påbegynt kaianlegg.

Benyttes i dag i tilknytning til landgang og flytebrygge som landsettes når dette ikke er i bruk.

Utleiebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

Taket er tekke med profilerte metallplater.

Vindskier i overflatebehandlet slettkantet firkantet panelbord.

Takfotbord i overflatebehandlet slettkantet firkantet panelbord.

Vannbordbeslag i metall.

Takvinkel over 27 grader som er definert som grense for at snø kan rase av taket og dermed er det krav til snøfangerutstyr på taket.

Utvendige beslag i metall. Tak / vegg beslag i metall. Takrenner og nedløp i lakkert stål.

Vindu og dørbeslag i metall. Taknedløp går i rør i jorda, ukjent om det er til eget drenerør.

Det er 5" bindingsverk som var opprinnelig konstruksjon, ved renoveringen/oppgraderingen ble det montert 4" bindingsverk innvendig og isolert, totalt 9" vegger med isolasjon.

Utvendig med overflatebehandlet tømmermannskledning. Innvendig platekledd.

Saltak, plassbygde tresperrer. Konstruksjonen er med kaldloft. Adkomst til kaldloftet via takluke på loft.

Takkonstruksjonen er isolert med 10 cm mot kaldloftet, uten dampsperre.

Vinduer med trekarm, overflatebehandlet etter montering. Vinduer med fabrikkmalte trekarm, 2-lags isolerglass. Det er fastkarm og åpningsvinduer. Det er rester etter fugeskum på innvendige karmen på flere vinduer.

Hoveddør i tre med 2 lags isolerglass.

Plassprodusert kjellerdør i tre.

Terrasse mot sør med adkomst fra terreng.

Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i trematerialer. Rekkverkshøyde på 90 cm. Åpning i rekkverk på 9,5 cm

Inngangsparti med trapp og rekkverk i trematerialer. Rekkverkshøyde på ca 73 cm. Åpning i rekkverk på ca 9, cm. Fundamentert direkte på grunn.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Tak: Himlingsplater. Formpresset panel.
Vegger: Panelplater.
Gulv: Parkett. Laminat.
Kjellergulv i betong.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad.
se www.geo.ngu/kart/radon.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Hulltaking i kjeller er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. det bare er betongvegger.

Lukket tretrapp med vegger på hver side og håndløpere på vegger.
Åpen trapp til kjeller i tre med plater over trapperommet i hovedetasjen,

Profilerte tredører.

VÅTROM

Bad
Våtrommet er fra ombyggingen. Våtrommet er laget som egeninnsats. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulv med oppbrett bak våtromsplater. Baderomsplater på vegger. Malte himlingsplater.
Servant med underskap. Vegghengt wc.
Dusjkabiett. Ventil i vinduet, ingen tilluft.

Bad/vaskerom
Vinylbelegg som er brettet opp på vegg bak våtromsplater. Malte himlingsplater.
Dusjhjørne, veggmontert toalett, servant med speil, lys og sideskap over. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk, belegg klemmt i sluk, ikke synlig belegg på innsidenn av klemringen. Veggmontert toalett. Servant. Speil med tilhørende belysning. Dusjnise. Opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og glatte fronter i tre. Benkeplate i finér med dobbel oppvaskkum. Integrert koketopp og komfyr. Integrert kjøle- og frysenskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over koketopp. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder ble det registrert unormale verdier.
Ventilator under overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledning i plastrør med med stoppekran på inntaksledningen.
Plast, rør-i-rør. Besiktiget i rørskap.
Noe vannrør av plastbelagte kobberør.
Avløpsrør i plast

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

2 stk varmtvannsbereder på ca 194 liter fra 2010 er plassert i kjeller.
Vannpumpe i kjeller

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, på generelt grunnlag anbefales det å få anlegget kontrollert av en el-fagmann.
Strøminntak via jordkabel. Skjult el-anlegg.
Sikringsskap i gangen med automatsikringer.

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.
- Røykvarsler i hver etasje, unntatt kjeller
- Brannslukningsapparat i hver etasje, unntatt kjeller

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke besiktiget
Det er ikke opplyst noe om dreneringen.
Grunnmur av betong. Fundamenter av
betongsåle.
Skrånende tomt.

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er
ikke foretatt, nærmere undersøkelser
anbefales.
Eiendommen har privat avløp. Eiendom som
ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha
godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers
ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at
det fungerer tilfredsstillende. Kjøper
oppfordres til å kontrollere anlegget.
Rør som ligger utenfor boenheten er ikke
vurdert i denne rapporten.

Septiktank av ukjent type.

Våningshus/fritidsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå, da
det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid
på tak på befaringen.
Taket er tekke med profilerte metallplater.
Vindskier i overflatebehandlet slettkantet
firkantet panelbord.
Takfotbord i overflatebehandlet slettkantet
firkantet panelbord.
Vannbordbeslag i metall.
Takvinkel over 27 grader som er definert som
grense for at snø kan rase av taket og dermed
er det krav til snøfangerutstyr på taket.
Utvendige beslag i metall. Vindus og dørbeslag
i metall. Takrenner og nedløp i metall.

Opprinnelig i bolig i tømmer. Utvendig med
stående overflatebehandlet trekledning.

Saltak, åser med trobord. Konstruksjonen er
med kaldloft. Adkomst til kaldloftet via takluke
på soverom. Ingen isolasjon mot kaldloftet,
ingen dampspærre mot kaldloftet.

Vinduer med trekarm, overflatebehandlet
etter montering, 2 og 3-lags isolerglass. Eldre
koblede vinduer med trekarm.
Uisolert hoveddør i tre med glass.

Kjellerinngang med overbygd trekonstruksjon
med dører i skråtak/vegg. Innvendig enkel
tredør. Kjellerinngang utv eller innvendig er
besiktiget da det var avlåst.

Trapp og rekkverk i metall. Fundamentert
direkte på grunn.
Rekkverkshøyde under 90 cm Åpning i
rekkverk over 10 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Tak: Slette malte flater. Trepanel. Sponplater.
Malt trepanel. Formpresset panel.
Vegger: Panelplater. Malt puss/mur/betong.
Malt trepanel.
Gulv: Laminat. Gulvbelegg. Betonggulv. Heltre gulvbord.
Kjellergulv i betong.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad.

se www.geo.ngu/kart/radon.

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

Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Pipe i lettklinkerblokker som avsluttes på kaldloftet.

Pipe er ikke i bruk.

Hulltaking i kjeller er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. det bare er betongvegger. Innvendig vegg i tre som er fukt og råteskadet.

Lukket tretrapp. Rekkverkshøyde på ca 88 - 90 cm. Åpning i rekkverk på ca 7,5 - 8,5 cm. Luke i gulv med løs trapp/stige til kjeller.

Profilerte tredører. Lette/glatte innerdører. Kjellerdør til terreng i tre, var låst og ikke vurdert.

VÅTROM

Bad

Våtrommet er laget som egeninnsats. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte himlingsplater. Servant. Frittstående toalett. Dusj på vegg. Opplegg vaskemaskin.

Vaskekjeller

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Våtrommet er laget som egeninnsats. Ubehandlet betonggulv. Det er opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. betongvegger.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og glatte fronter i tre. Benkeplate i finér. Kjøkkenbenk med utslagsvask og oppvaskkumme med metallbeslag. Ingen ventilering foruten vindu.

SPESIALROM

Toalettrom med gulvbelegg, panel på vegger og tak.

Frittstående toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledning i plastrør med med stoppekran på inntaksledningen.

Vannrør av plastbelagte kobberør.

Avløpsrør i plast

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon.

Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2008 er plassert i kjeller.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Visuelle feil kommenteres hvis de fremkommer særskilt.

Strøminntak via luftspenn. Sikringsbokser på vegg med skrusikringer. Åpent el-anlegg.

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.

- Røykvarsler

- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er ikke besiktiget
Det er ikke opplyst noe om dreneringen.
Grunnmur av betong. Fundamenter av
betongsåle.

Skrånende tomt.

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er
ikke foretatt, nærmere undersøkelser
anbefales.
Eiendommen har privat avløp. Eiendom som
ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha
godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers
ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at
det fungerer tilfredsstillende. Kjøper
oppfordres til å kontrollere anlegget.
Rør som ligger utenfor boenheten er ikke
vurdert i denne rapporten.
Septiktank av ukjent type.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	314 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	113 m ²
Totalpris	0

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Våningshus/fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	35	35	0
Hovedplan	48	48	0
Kjeller	30	0	30
Sum	113	83	30
Utleiebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	77	72	5
Hovedplan	77	77	0
Kjeller	47	0	47
Sum	201	149	52
Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	0	0	0
Hovedplan	0	0	0
Sum	0	0	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus/fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

Utleiebolig

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

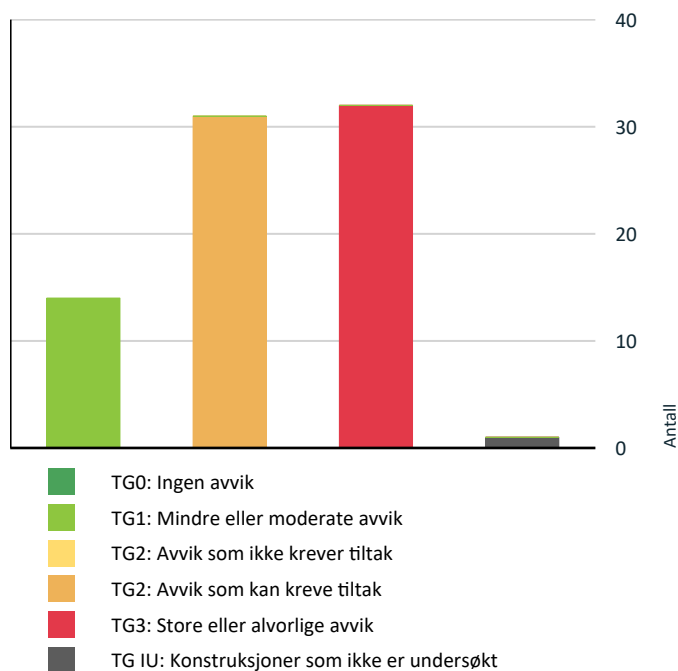
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

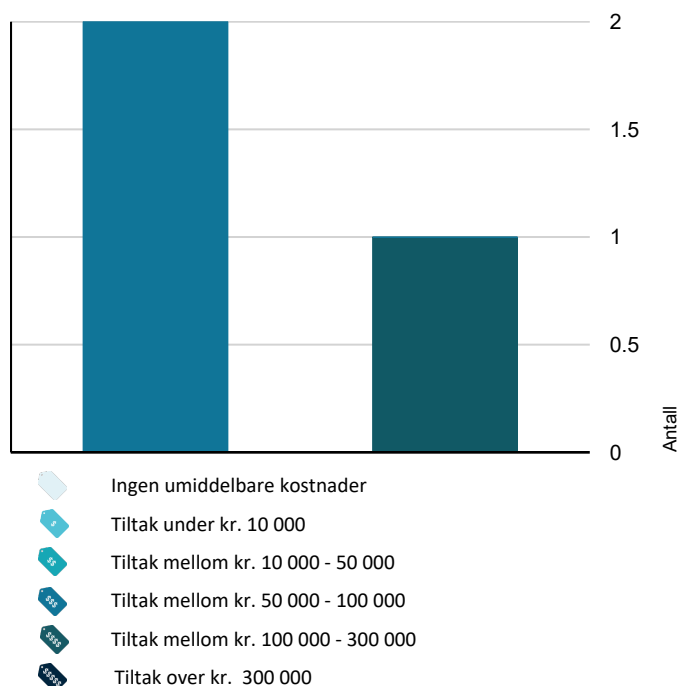
Sammendrag av boligens tilstand

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

Hjemmelshavere plikter å lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding dersom dokumentet inneholder faktafeil, ved å ta rapporten i bruk godkjennes rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som innvirker på taksten.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og eventuelle meglere må kontrollere rapportens gyldighet ved bruk av QR-koden på forsiden. Denne rapporten må ikke brukes om status er satt til ugyldig.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Alder er et symptom på svikt i seg selv, slik at en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus/fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke dampsperre mot kaldloftet.

Ingen lufting registrert.

Taktekket er rustangrepet.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

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

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Det mangler takrenner og nedløp på tak ved inngangen.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Det mangler dampsperre mot kaldloftet.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er utett rundt hovedinngangsdør, dette har ført til råteskader i kantbjelke i gulvet.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Mangler innvendige tak og gulvlistler.



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.

Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Etasjeskille i tre

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er mugg/sopp i trebord i himlingen i kjeller.

Det er fukt og råteskadet line på mur.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Innvendig > Luke i gulvet

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er liten frihøyde i trappeløp

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Generell > Vaskekjeller

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

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

Kjøkken mangler styrt tiluftsventilering.

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det drypper fra rørskjøter.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Visuelle feil kommenteres hvis de fremkommer særskilt.
Strøminntak via luftspenn. Sikringsbokser på vegg med skrusikringer. Åpent el-anlegg.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.
Det er ikke fall fra mur foran bygningen.

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskekjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er avvik:

Det er fugesumrester på innvendige karmen på flere vinduer.
Noen vinduer tar i karm.

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

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det mangler foringer og listverk på dører.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er påvist andre avvik:
Ikke tett belegget rundt sluk

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

Vv-bereder er strømtilkoblet via stikk-kontakt, dette var godkjent på byggetidspunktet, men dagens krav er fast tilkobling.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Utleiebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er nedbøy i sperrekonstruksjonen.
Det mangler dampspærre mot kaldloftet.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Hoveddør er værslitt, mangler behandling og er begynt å gå i oppløsning.
Dør og omramming i kjeller er råteskadet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Det er avvik:
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert forhøyet fuktverdier i betonggulvet.
Det er fjernet noe betonggulv i kjeller.

Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.
Det er ikke tett belegg ved dør.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist drypplekkasje fra servantavløp.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
Det er stor lekkasje i blandebatteriet i dusjkabinett

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)
Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.
Det drypper fra blandebatteri.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, på generelt grunnlag anbefales det å få anlegget kontrollert av en el-fagmann.
Strøminntak via jordkabel. Skjult el-anlegg.
Sikringsskap i gangen med automatsikringer.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Terreng faller inn mot bygning.
Det er ikke fall fra bygningen foran boligen.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vindsperre er ikke klemt ned mot mur.
Trepanel er ikke overflatebehandlet i underkant.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er avvik:

Det er fugeskumrester på innvendige karmen på flere vinduer.
Noen vinduer tar i karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
Kledning rundt terrasse går helt til terreng.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
Konstruksjonene har skjevheter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er svikt i fundamenter/innfestingen til vegg.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.
Det er skader på veggplater på utvendig hjørne.
Det er fugeskum på parkett i stue.
Laminat med åpninger i kortendene.
Laminat som ikke går helt ut til vegg/dører/trapp.
Mangler list inntil dører og trapp.
Det er synlige hull i veggplater rundt el-bokser/brytere.



Innvendig > Etasjeskille i tre

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Noen dører tar i karm/terskel.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Veggplater som ikke er behandlet under eller med sokkellist.
Det er ikke tett rundt el-kontakter.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er ikke tett ved dør



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Det er ikke tilluft til rommet.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Veggplater som ikke er behandlet under eller med sokkellist.
Hull i veggplater over servant/innredningen.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

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

Gulvbelegget er ikke limt til dørterskel, er løs ved terskel.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Vv-bereder er strømtilkoblet via stikk-kontakt, dette var godkjent på byggetidspunktet, men dagens krav er fast tilkobling.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Fuktsikringen må være med klemslist.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS/FRITIDSBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Ifølge tidligere takst.

Standard

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

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Boligen er et oppussingsobjekt og har et stort etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Taket er tekke med profilerte metallplater. Vindskier i overflatebehandlet slettkantet firkantet panelbord. Takfotbord i overflatebehandlet slettkantet firkantet panelbord. Vannbordbeslag i metall.



Rustangrepet taktekke

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er ikke dampsperre mot kaldloftet.

Ingen lufting registrert.

Taktekket er rustangrepet.

Tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

! TG 3

Takvinkel over 27 grader som er definert som grense for at snø kan rase av taket og dermed er det krav til snøfangerutstyr på taket. Utvendige beslag i metall. Vindus og dørbeslag i metall. Takrenner og nedløp i metall.



Takrenner og nedløp i metall



Mangler takrenner foran boligen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler takrenner og nedløp på tak ved inngangen.

Tiltak

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

Takrenner monteres foran inngangen

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

! TG 3

Opprinnelig i bolig i tømmer. Utvendig med stående overflatebehandlet trekledning.



Råteskadet trekledning



Råteskadet trekledning som er forsøkt reparert



Oppsprukket trevirekt



Noen åpninger bakom trekledningen

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Musebånd/lusing må etableres.

All utvendig trekledning skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Saltak, åser med trobord. Konstruksjonen er med kaldloft. Adkomst til kaldloftet via takluke på soverom. Ingen isolasjon mot kaldloftet, ingen dampsperre mot kaldloftet.



Takkonstruksjonen



Ingen isolasjon eller lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
 - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.
- Det mangler dampsperre mot kaldloftet.

Tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

TG 2

Vinduer med trekarmer, overflatebehandlet etter montering, 2 og 3-lags isolerglass. Eldre koblede vinduer med trekarmer.

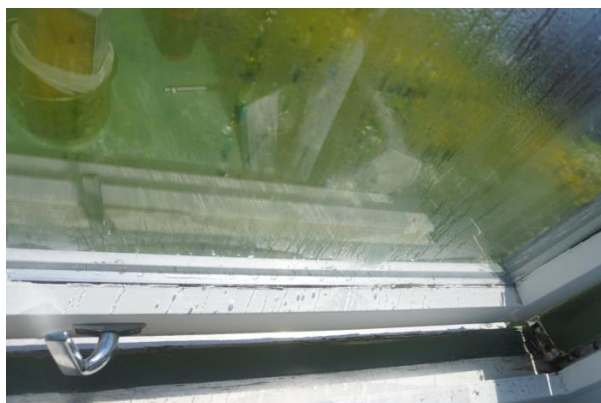
Tilstandsrapport



Eldre vinduer i kjeller



Vinduer i hovedetasjen



Kondens på vindu

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Det er fugesumrester på innvendige karmen på flere vinduer.
Noen vinduer tar i karm.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.

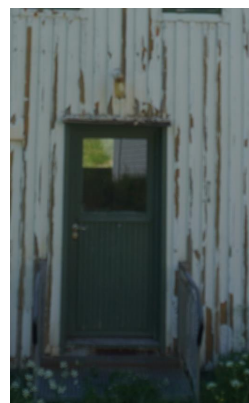
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Dører

! TG 3

Uisolert hoveddør i tre med glass.

Kjellerinngang med overbygd trekonstruksjon med dører i skråtak/vegg. Innvendig enkel tredør. Kjellerinngang utv eller innvendig er besiktiget da det var avlåst.



Hoveddør



Kjellerinngang



Dørkarm og terskel er råteskadet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er utsett rundt hovedinngangsdør, dette har ført til råteskader i kantbjelke i gulvet.

Tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Utvendige trapper

TG 2

Fundamentert direkte på grunn. Trapp og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyde under 90 cm Åpning i rekkverk over 10 cm.



Strekkmalltrapp

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Overflater

TG 3

Tak: Slette malte flater. Trepanel. Sponplater. Malt trepanel.
Formpresset panel.
Vegger: Panelplater. Malt puss/mur/betong. Malt trepanel.
Gulv: Laminat. Gulvbelegg. Betonggulv. Heltre gulvbord.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Mangler innvendige tak og gulvlister.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Kjellergulv i betong.



Forhøyet fuktverdier i betonggulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.
- Tiltak:

Etasjeskille i tre

TG 3

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.



Forhøyet fuktverdier i himlingen i kjeller



Ikke tett rundt rørgjennomføringene opp i etasjeskillet.



Fukt og råteskadet line på mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er mugg/sopp i trebord i himlingen i kjeller.

Det er fukt og råteskadet line på mur.

Tiltak

- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- 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.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

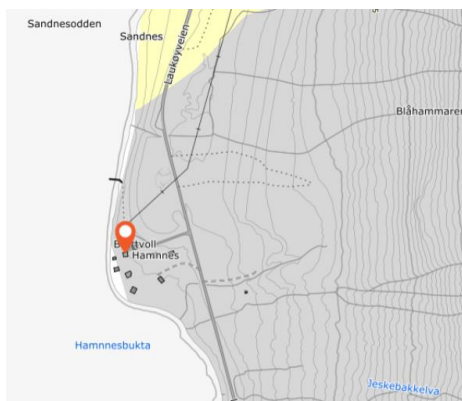
Bedre lufting av kjeller

Tilstandsrapport

Radon

! TG 2

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad. se www.geo.ngu/kart/radon.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.



Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

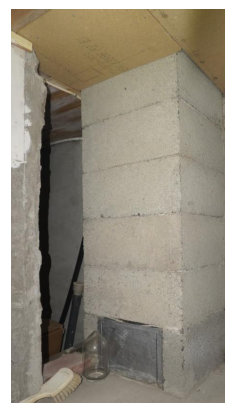
Pipe og ildsted

! TG 1

Pipe i lettklinkerblokker som avsluttes på kaldloftet.
Pipe er ikke i bruk.



Pipe avsluttet på kaldloftet

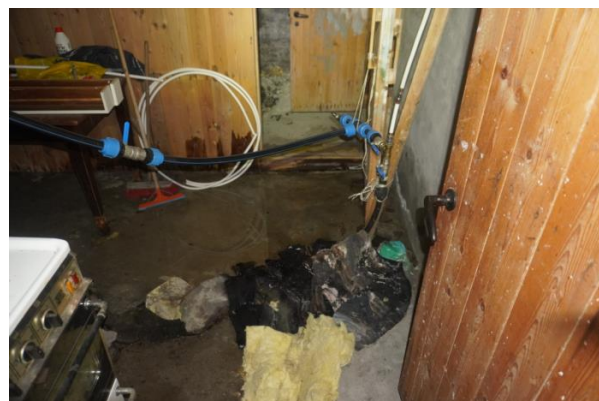


Pipe i kjeller med sotluke

Rom Under Terreng

! TG 3

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. det bare er betongvegger.
Innvendig vegg i tre som er fukt og råteskadet.



Vannlekkasje i kjeller, innvendig trevegg er fukt og råteskadet.

Tilstandsrapport



Forhøyet fuktverdier i betongvegger



Råteskadet dør og vegger i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

TG 2

Lukket tretrapp. Rekkverkshøyde på ca 88 - 90 cm. Åpning i rekkverk på ca 7,5 - 8,5 cm.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Luke i gulvet

TG 3

Luke i gulv med løs trapp/stige til kjeller.

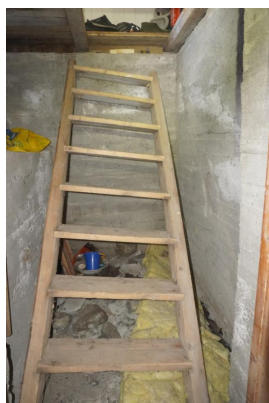


Luke i gangen til kjeller.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller



Løs tretrapp til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Innvendige dører

TG 2

Profilerte tredører. Lette/glatte innerdører.
Kjellerdør til terreng i tre, var låst og ikke vurdert.



Kjellerdør til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det mangler foringer og listverk på dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > BAD

Generell

TG 3

Våtrommet er laget som egeninnsats. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte himlingsplater. Servant. Frittstående toalett. Dusj på vegg. Opplegg vaskemaskin.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

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



Ikke tett belegg rundt sluk

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Ikke tett belegg rundt sluk

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

TG 3

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Våtrommet er laget som egeninnsats. Ubehandlet betonggulv. Det er opplegg for vaskemaskin.



Forhøyet fuktverdier i gulv.

Tilstandsrapport



Forhøyet fuktverdier i betongvegger



Opplegg for vaskemaskin



Fuktighet i hjørne ved gulv.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. betongvegger.

HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 3

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og glatte fronter i tre. Benkeplate i finér. Kjøkkenbenk med utslagsvask og oppvaskkumme med metallbeslag.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Avtrekk

TG 3

Ingen ventilering foruten vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Kjøkken mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

SPESIALROM

KJØKKEN

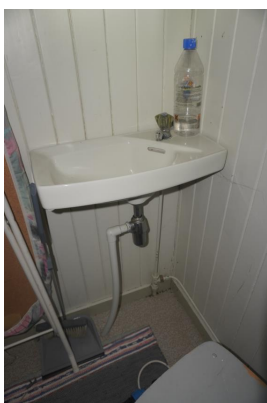
Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > WC

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrom med gulvbelegg, panel på vegger og tak.
Frittstående toalett og servant.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

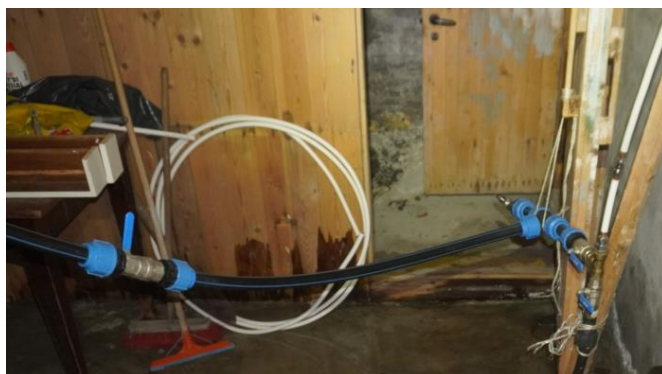
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Vannledning i plastrør med med stoppekran på inntaksledningen.
Vannrør av plastbelagte kobberør.



Vannledning med stoppekran som går midt i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2008 er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Vv-bereder er strømtilkoblet via stikk-kontakt, dette var godkjent på byggetidspunktet, men dagens krav er fast tilkobling. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 3

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Visuelle feil kommenteres hvis de fremkommer særskilt.

Strøminntak via luftspenn. Sikringsbokser på vegg med skrusikringer. Åpent el-anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ukjent, iflg eier

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

Nei Ukjent, iflg. eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ukjent Ukjent, iflg eier

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

Nei Nei, iflg. eier

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent Ukjent, iflg. eier

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

Ukjent Ukjent, iflg eier

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Ja

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja

Takstingeniøren har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, på generelt grunnlag anbefales det å få anlegget kontrollert av en el-fagmann.



Sikringsboks med skrusikringer på vegg.



Løse el-ledninger

Tilstandsrapport



Åpen koblingsboks, ikke deksel over.



Løse el-ledninger

Branntekniske forhold

TG 3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeutstyret er ikke funksjonstestet
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
**Ja Brannndetektorer skal etter TEK17 være seriekoblet og tilkoblet strømmettet med batteribackup, dette kom i TEK 10. Branntekniske forhold er vurdert etter dagens krav i forskrift til avhendingsloven, men er ikke et krav i byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Dette er kun et avvik iht. forskriften tryggere bolighandel.
Det er montert batteridrevet brannvarsler**
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslerne er ikke funksjonstestet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn er ikke besiktiget

Drenering

TG 3

Det er ikke opplyst noe om dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktisikring.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Drenering må skiftes.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av betong. Fundamenter av betongsåle.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 3

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Det er ikke fall fra mur foran bygningen.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Septiktank

! TG 2

Septiktank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

UTLEIEBOLIG



Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er tidligere fjøs som er ombygd til bolig, ombyggingen er utført som egeninnsats og det er noe byggefeil.

Bygget er vedlikeholdt, men ekstra kostnader til vedlikehold må påregnes.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

2008

Ombygging

Ombygging fra fjøs til bolig

UTVENDIG

Taktekking

! TG 3

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

Taket er tekke med profilerte metallplater. Vindskier i overflatebehandlet slettkantet firkantet panelbord.

Takfotbord i overflatebehandlet slettkantet firkantet panelbord. Vannbordbeslag i metall.

Alder: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takvinkel over 27 grader som er definert som grense for at snø kan rase av taket og dermed er det krav til snøfangerutstyr på taket. Utvendige beslag i metall. Tak / vegg beslag i metall. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Vindu og dørbeslag i metall. Taknedløp går i rør i jorda, ukjent om det er til eget drenerør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Veggkonstruksjon

TG 2

Det er 5" bindingsverk som var opprinnelig konstruksjon, ved renoveringen/oppgraderingen ble det montert 4" bindingsverk innvendig og isolert, totalt 9" vegger med isolasjon. Utvendig med overflatebehandlet tømmermannskledning. Innvendig platekledd.



Vindsperre ikke klemt mot mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindsperre er ikke klemt ned mot mur.
Trepanel er ikke overflatebehandlet i underkant.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Saltak, plassbygde tresperrer. Konstruksjonen er med kaldloft. Adkomst til kaldloftet via takluke på loft. Takkonstruksjonen er isolert med 10 cm mot kaldloftet, uten dampspærre.



Takkonstruksjonen



Ingen lufting av konstruksjonen



Ingen dampspærre mot kaldloftet

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er nedbøy i sperrekonstruksjonen.
Det mangler dampspærre mot kaldloftet.

Tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Tilstandsrapport

Vinduer

! TG 2

Vinduer med trekarm, overflatebehandlet etter montering. Vinduer med fabrikkmalte trekarm, 2-lags isolerglass. Det er fastkarm og åpningsvinduer. Det er rester etter fugeskum på innvendige karmen på flere vinduer.



Vinduer med fugeskum på innvendig karmen

Alder: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Det er fugeskumrester på innvendige karmen på flere vinduer. Noen vinduer tar i karm.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Rengjøre vinduskarmen.

Dører

! TG 3

Hoveddør i tre med 2 lags isolerglass.
Plassprodusert kjellerdør i tre.



Råteskadet kjellerdør.



Hovedinngangsdør



Dørhengsler er med rust.



Dør med skader

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Hoveddør er værslitt, mangler behandling og er begynt å gå i oppløsning.

Dør og omramming i kjeller er råteskadet.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Terrasse mot sør med adkomst fra terreng. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i trematerialer. Rekkverkshøyde på 90 cm. Åpning i rekkverk på 9,5 cm

Tilstandsrapport



Terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Kledning rundt terrasse går helt til terreng.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Overflatebehandle rekkverk.

Etablere avstand fra terreng til trekledning.



Værslitt og mosegrodd handlist



Trekledning rundt terrassen går helt ned til terreng



Kledning rundt terrasse går helt til terreng.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Inngangsparti med trapp og rekkverk i trematerialer. Rekkverkshøyde på ca 73 cm. Åpning i rekkverk på ca 9, cm. Fundamentert direkte på grunn.



Svikt i innfestingen/fundamenter under



Inngangsparti

Vurdering av avvik:

- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er svikt i fundamenter/innfestingen til vegg .

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Bedre innfesting til veggkonstruksjonen evt egne fundamenter

INNENDIG

Overflater

TG 2

Tak: Himlingsplater. Formpresset panel.

Vegger: Panelplater.

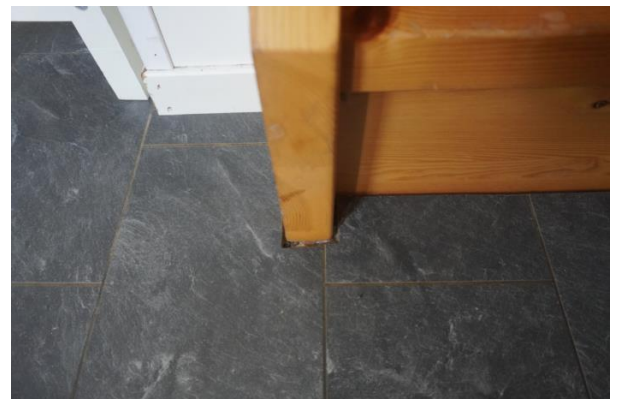
Gulv: Parkett. Laminat.



Åpninger i laminat/parkett



Skader i veggplate på utvendig hjørne.



Laminat med store åpninger inntil vegg/trapp uten list.



Laminat som ikke går helt inntil ytterdør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er skader på veggplater på utvendig hjørne.

Det er fugeskum på parkett i stue.

Laminat med åpninger i kortendene.

Laminat som ikke går helt ut til vegg/dører/trapp.

Mangler list inntil dører og trapp.

Det er synlige hull i veggplater rundt el-bokser/brytere.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

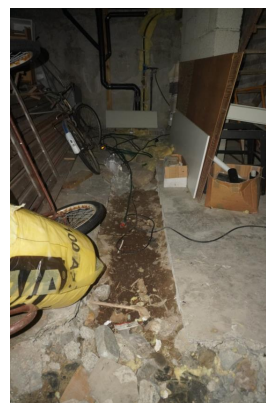
Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Kjellergulv i betong.



Forhøyet fuktverdier i betonggulvet.



Kjellergulv i betong der noe betong er fjernet.

Alder: 1947

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert forhøyet fuktverdier i betonggulvet.

Det er fjernet noe betonggulv i kjeller.

Tiltak

- 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.
- Kjellergulvet bør avrettes.

Tilstandsrapport

Etasjeskille i tre

TG 2

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.



Ikke tett etasjeskille mellom kjeller og hovedplan

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

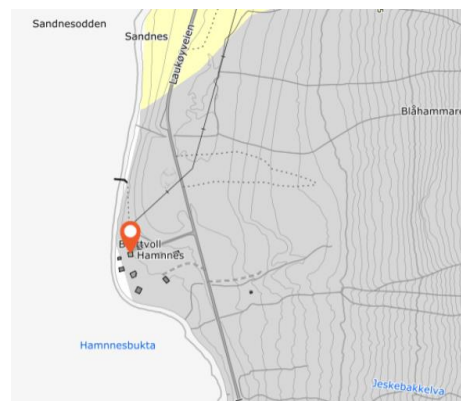
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 2

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad. se www.geo.ngu/kart/radon.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.



Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad.

Alder: 1947

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. det bare er betongvegger.



Det er forhøyet fuktverdier i betonggulv og vegger.

Alder: 1947

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Andre tiltak:

Innvendige trapper

TG 1

Lukket tretrapp med vegger på hver side og håndløpere på vegger.

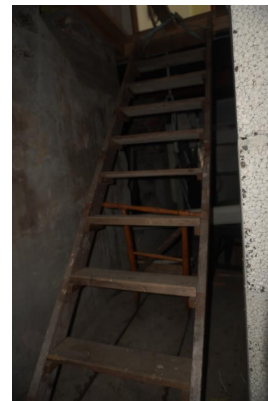


Trapp til loft

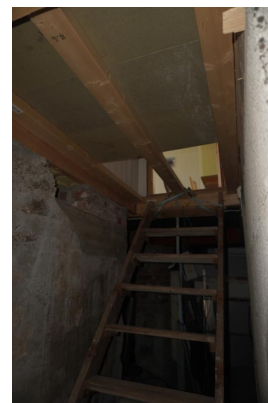
Kjellertrapp

TG 3

Åpen trapp til kjeller i tre med plater over trapperommet i hovedetasjen,



Kjellertrapp med luke i gulvet



Kjellertrapp med luke i gulvet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Noen dører tar i karm/terskel.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Vinylbelegg som er brettet opp på vegg bak våtromsplater. Malte himlingsplater. Dusjhjørne, veggmontert toalett, servant med speil, lys og sideskap over. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk, belegg klemt i sluk, ikke synlig belegg på innsidenn av klemringen.

Overflater vegger og himling

TG 2

Malte himlingsplater. Baderomsplater på vegg. Dusjhjørne ca 1,6 meter fra dør.



Ikke tett rundt el-bokser/brytere

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater som ikke er behandlet under eller med sokkellist.
Det er ikke tett rundt el-kontakter.

Tiltak

- Tiltak:

Silikonere under veggplater.
Tette rundt el-kontakter.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvbelegg. Elektriske varmekabler.

Det er ca 14 mm fall på gulvet fra dør til sluk, men døren er lettet opp ca 35 mm fra gulvet.



Dør letter opp fra gulv, men det er ikke tett gulvbelegg ved dør på vegg

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tett ved dør

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Synlig vinylbelegg. Plastsluk.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ikke tett rundt rørgjennomføringer

Tilstandsrapport



Gulvbelegg klemte i sluk



Ikke tett ved dør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.
Det er ikke tett belegget ved dør.

Tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tette rundt rørgjennomføringer i vegg

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Veggmontert toalett. Servant. Speil med tilhørende belysning.
Dusjnise. Opplegg for vaskemaskin.



Ikke synlig drenering fra innebygde sisterner

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon

TG 2

Bryterstyrt avtrekksvifte i vegg.
Ikke tilluft ved dør.



Ikke tilluft ved dør

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er ikke tilluft til rommet.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Montere ventil i vegg eller spalte ved dør.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Ikke registrert skadelig fukt i gulvline mellom kjøkken og våtrommet.

LOFT > BAD

Generell

Våtrommet er fra ombyggingen. Våtrommet er laget som egeninnsats. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulv med oppbrett bak våtromsplater. Baderomsplater på vegger. Malte himlingsplater. Servant med underskap. Vegghengt wc. Dusjkabiott. Ventil i vinduet, ingen tilluft.



Tilstandsrapport

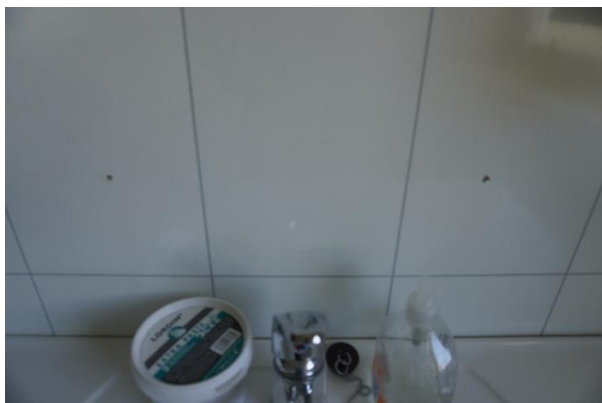
Overflater vegger og himling

TG 2

Malte himlingsplater. Baderomsplater på vegg. Sokkellist bak dusjkabinett, resten av rommet uten sokkellist.



Ikke silikonert mellom sokkellist og veggplate



Hull i veggplater over servant/innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater som ikke er behandlet under eller med sokkellist.
Hull i veggplater over servant/innredningen.

Tiltak

- Tiltak:

Silikonere under veggplater og ved sokkellist.
Tette rundt rørgjennomføringer i vegg.
Tett hull i veggplater.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvbelegg. Elektriske varmekabler. Det er ca 13 mm fall på gulvet fra dør til sluk, men døren er lettet opp ca 30 mm fra gulvet.



Gulvbelegg ikke tett ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegget er ikke limt til dørterskel, er løs ved terskel.

Tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegget limes til terskel.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 3

Synlig vinylbelegg. Plastsluk.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder ble det ikke registrerte unormale verdier.



Ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg.



Sluk under dusjkabinett, ukjent tetting, benytte fugemasser rundt klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 3

Veggmontert toalett. Innredning med servant, speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett.



Veggmontert toalett



Ikke drening fra innebygd systerne



Vannet renner fra koblingen på blandebatteriet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist drypplekkasje fra servantavløp.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er stor lekkasje i blandebatteriet i dusjkabinett

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Blandebatteriet må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Ventil i vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

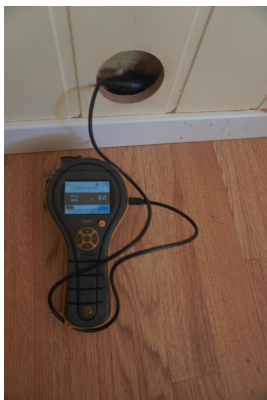
Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Ikke registrert skadelig fukt i gulvline mellom badet og soverom.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 3

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og glatte fronter i tre. Benkeplate i finér med dobbel oppvaskkum. Integrert koketopp og komfyr. Integrert kjøle- og fryseskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator er montert over koketopp. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder ble det registrert unormale verdier.



Løs stikkontakt under overskap

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebeholder. Det drypper fra blandebeholder.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

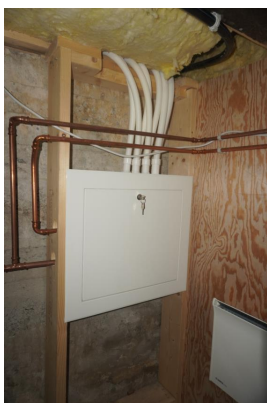
Ventilator under overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Vannledning i plastrør med med stoppekran på inntaksledningen.
Plast, rør-i-rør. Besiktiget i rørskap.
Noe vannrør av plastbelagte kobberrør.



Vannskap

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør i plast



Durgoventil/lufting på kaldloftet

Ventilasjon

! TG 1

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Varmtvannstank

! TG 2

2 stk varmtvannsbereder på ca 194 liter fra 2010 er plassert i kjeller.



Vv-tank i kjellerrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Vv-bereder er strømtilkoblet via stikk-kontakt, dette var godkjent på byggetidspunktet, men dagens krav er fast tilkobling.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

! TG 1

Vannpumpe i kjeller



Vannpumpe i kjeller

Elektrisk anlegg

! TG 3

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, på generelt grunnlag anbefales det å få anlegget kontrollert av en el-fagmann.
Strøminntak via jordkabel. Skjult el-anlegg. Sikringsskap i gangen med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2012 Ny innstallasjon i 2012

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

Ja Ja, iflg. eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja ja, iflg eier, men ikke forevist

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

Nei Nei, iflg. eier

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei Nei, iflg. eier

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

Nei Nei, iflg. eier

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

Nei

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

Ja

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja

Takstingeniøren har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, på generelt grunnlag anbefales det å få anlegget kontrollert av en el-fagmann.



Sikringsskap med automatsikringer



Løs stikkontakt på kjøkken

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 3

Branntekniske forhold er vurdert iht. TEK 17 som er dagens krav. Denne forskriften er strengere og gir avvik iht. gjeldende forskrift ved oppføring av boligen. Det vil derfor automatisk gis TG 3 på dette punktet om boligens branntekniske forhold ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke nødvendigvis behov for utbedring av bygningsdelen.

- Røykvarsler i hver etasje, unntatt kjeller
- Brannslukningsapparat i hver etasje, unntatt kjeller

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Det er brannslukningsapparat i hver etasje. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeutstyret er ikke funksjonstestet
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Branndetektorer skal etter TEK17 være seriekoblet og tilkoblet strømmettet med batteribackup, dette kom i TEK 10. Branntekniske forhold er vurdert etter dagens krav i forskrift til avhendingsloven, men er ikke et krav i byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Dette er kun et avvik iht. forskriften tryggere bolighandel. Det er montert batteridrevet brannvarsler.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslerne er ikke funksjonstestet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Byggegrunn er ikke besiktiget

Alder: 1947 **Kilde:** Eier

Drenering

! TG 2

Det er ikke opplyst noe om dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Fuksikringen må være med klemslist.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Fuksikringen må være med klemslist, klemleslist monteres.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur av betong. Fundamenter av betongsåle.

Alder: 1947 **Kilde:** Eier

Terrengforhold

! TG 3

Skrånende tomt.

Alder: 1947 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Det er ikke fall fra bygningen foran boligen.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Eiendommen har privat vann. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget. Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Vannkvaliteten er tilfredsstillende dokumentert.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

Septiktank

! TG 1

Septiktank av ukjent type.

Bygninger på eiendommen

Naust



Byggeår
1950

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Naust som står direkte på terreng. Vegger i bindingsverk med stående overflatebehandlet trekledning. Saltak, tresperrer med taktrobord og profilerte metallplater som taktekke.

Dør i tre.

Det er hems med inngang fra terreng på baksiden.

Det er noe råteskader i trekonstruksjonen.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

113 m²/83 m²

Våningshus/fritidsbolig: Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, 2 Bod , Gang m trapp, Kjøkken , Stue , Bad , Wc , Trapperom , Vaskekjeller, Bod 2

Andre bygg: Utleiebolig, Naust

Bruksareal andre bygg: 201 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 0

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr. 3 050 000

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

0

Konklusjon markedsverdi

0

Markedsvurdering

Markedsanalysen og markedsverdien er satt i landbrukstaksten.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Laukøyveien 197 ,9193 NIKKEBY 0 m ² 0 0 sov	20-02-2019	0	600 000	0	600 000	0
2 Laukøyveien 9 ,9193 NIKKEBY 0 m ² 2008 0 sov	14-03-2017	0	1 100 000	0	1 100 000	0

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.	576
Renovasjon	Kr.	2 425
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	3 000

Teknisk verdi bygninger

Våningshus/fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
Sum teknisk verdi - Våningshus/fritidsbolig	Kr.	250 000

Utleiebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 850 000
Sum teknisk verdi - Utleiebolig	Kr.	2 800 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 050 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

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?

Aralet 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

Våningshus/fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	35	35	0	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	Bod
Hovedplan	48	48	0	Gang m trapp, Kjøkken , Stue , Bad , Wc	
Kjeller	30	0	30		Trapperom , Vaskekjeller, Bod , Bod 2
Sum	113	83	30		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til Norsk Standard(NS) 3940. Standarden er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

Målemetode:

BRA er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

P-ROM og S-ROM er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Rom på loft med skråtak og dermed er ikke alt gulvareal målbart areal.

Det er rom i kjeller med adgang fra luke i gulv i gangen og utvendig inngang.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☐ Ja

☒ Nei

Utleiebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	77	72	5	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad	Bod
Hovedplan	77	77	0	Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom	
Kjeller	47	0	47		Bod , Bod 2
Sum	201	149	52		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til Norsk Standard(NS) 3940. Standarden er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

Målemetode:

BRA er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.
P-ROM og S-ROM er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Det er laget ett rom under trapp, det er ikke registrert som eget rom, men er med i arealoppsettet som P-rom.

Rom i kjeller med lav takhøyde, ca 1,71 meter og er ikke målbart, det er ca 12 m².
Det er rom på ca 17 m² i kjeller med adgang utenfra.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	0	0	0		Kryprom/lager
Hovedplan	0	0	0		Naust
Sum	0	0	0		

Kommentar

Arealene er målt i henhold til Norsk Standard(NS) 3940. Standarden er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

Målemetode:

BRA er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

Arealet er ikke målbart pga lav takhøyde, men det er ca 19 m² grunnflate.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist byggegodkjente tegninger.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
28.6.2022	Trygve Vidar Myrvang	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5427 SKJERVØY	67	15		0	494108.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Laukøyveien 614

Hjemmelshaver

Angell Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hamnes på Lauksøya i Skjervøy kommune. Det er fergeforbindelse fra Nikkeby på Laukøya til Storstein på Kågen og Lauksundskaret på Arnøya.

Det er ca 5 km fra fergekai på Nikkeby til eiendommen.

Eiendom med landlig beliggenhet på Laukøya.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra brønn som er ved ett oppkomme. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Privat avløp til septiktank, offentlig tømming hver annet år. Avløp fra septiktank går til sjø.

Regulering

Det foreligger reguleringplan for eiendommen.

Om tomten

GENERELT:

Eiendommen er en landbrukseiendom på 493,8 daa, eiendommen over 100 daa som gjør at den er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4. En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 også ved et konsesjonspliktig (fritt) salg, men eier kan søke om konsesjonsfritak.

Eiendommen består av flere parseller.

Benyttes i dag som kombinert fritidsbolig/næringseiendom og det er i tillegg regulert 10 tomter på den ene parsellen som kan selges separat som fritidsboligtomter eller inngå i videre næringssatsning innen turistvirksomhet.

Deler av eiendommen er regulert til hyttefelt og tursitanlegg.

TOMT:

Skrånet terreng med flatt for inngangspartiet.

OMKRINGLIGGENDE TERRENG:

Skrånet terreng omkring boligen.

FALLFORHOLD RUNDT BOLIGEN:

Skrånet terreng rundt boligen.

PARKERING:

Parkeringsarealet er på egen grunn.

ANNET:

Påbegynte bygging av kai-anlegg.

Flytebrygge som settes ut om sommeren, ligger vinterlagret på land.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
1 792 800	2020

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
40 000	1986

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie 30 971
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2022		Innhentet	8	Nei
Ordrebekreftelse	28.06.2022		Innhentet	1	Nei
Tidligere salgsoppgave med takst	22.06.2022		Innhentet	101	Nei
Ubekreftede grunnbokutskrift	05.07.2022		Innhentet	2	Nei
Kartutskrift Nibio	05.07.2022		Innhentet	1	Nei
Tegninger utleiebolig	08.07.2022		Fremvist	2	Nei
Byggetillatelse utleiebolig	08.07.2022		Fremvist	2	Nei
Ferdigattest utleiebolig	08.07.2022		Fremvist	1	Nei

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/GX2990>

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/7176-1/97
24.10.1986

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 40 000
ANGELL KÅRE
F.NR: 120149

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2019/541291-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

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.

1947/2577-3/97
27.10.1947

BESTEMMELSE OM BEITERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:5427 GNR:67 BNR:5

1962/990210-1/97
10.09.1962

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1989/407-2/97
25.01.1989

OBLIGASJON
BELØP: NOK 300 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003

2008/481336-1/200
13.06.2008

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 2 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003

2011/454016-1/200
14.06.2011

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 4 000 000
PANTHAVER: SPAREBANK 1 SMN
ORG.NR: 937 901 003

2019/541291-1/200
13.05.2019 21.00

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 3 300 000
PANTHAVER: EIENDOMSMEGLER 1 NORD-NORGE AS
ORG.NR: 931 262 041

2019/541291-2/200
13.05.2019 21.00

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
RETTIGHETSHAVER: EIENDOMSMEGLER 1 NORD-NORGE AS
ORG.NR: 931 262 041

GRUNNDATA

1947/2577-1/97
27.10.1947

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5427 GNR:67
BNR:5

2020/1435573-1/200

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Kommune: 5427 SKJERVØY

Gnr: 67 Bnr: 15

01.01.2020 00.00

TIDLIGERE: KNR:1941 GNR:67 BNR:15

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.



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 14.06.2022 17:15

Eiendomsdata verifisert: 14.06.2022 17:13

GÅRDSKART 5427-67/15/0

Tilknyttede grunneiendommer:
67/15/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Marksag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING

	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	2.3	2.3
Skog av sær hø bonitet	0.0	
Skog av hø bonitet	0.0	
Skog av middels bonitet	0.0	
Skog av lav bonitet	0.0	0.0
Uproduktiv skog	151.4	
Myr uten skog	4.9	
Åpen jorddekt fastmark	122.4	
Åpen grunnlendt fastmark	209.0	487.7
Bebygd, samf., vann, bre	3.8	
Ikke kartlagt	0.0	3.8
Sum	493.8	493.8

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



0 100 200 300m

Målestokk 1: 12500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 14.06.2022 17:14

Eiendomsdata verifisert: 14.06.2022 17:13

GÅRDSKART 5427-67/15/0

Tilknyttede grunneiendommer:
67/15/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Marksag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

≡	Fulldyrka jord	0.0	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	2.3	2.3
S	Skog av sær hø bonitet	0.0	
H	Skog av hø bonitet	0.0	
M	Skog av middels bonitet	0.0	
L	Skog av lav bonitet	0.0	0.0
i	Uproduktiv skog	151.4	
≡	Myr uten skog	4.9	
	Åpen jorddekt fastmark	122.4	
	Åpen grunnlendt fastmark	209.0	487.7
	Bebyggd, samf., vann, bre	3.8	
	Ikke kartlagt	0.0	3.8
	Sum	493.8	493.8

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

AREALTALL (DEKAR)

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR GBNR 67/15 FOR HAMNNES HYTTEFELT OG TURISTANLEGG I SKJERVØY KOMMUNE

Saksbehandling:

Saksbehandling:	Dato		
1.gangs behandling i formannskapet			
Offentlig ettersyn i perioden			
2.gangs behandling i formannskapet			
Kommunestyret			
Revisjoner:			

Dato

Planbestemmelser er datert 20.05.2014 Rev. 12.06.2014/**26.01.2015 etter off. høring**

§ 1 Hensikt

Planens hensikt er å legge tilrette for en helhetlig arealforvaltning ved oppføring av fritidsboliger og fritidshus for utleie , naust og flytebrygge med tilhørende anlegg. Planen skal ivareta og styrke lokalsamfunnets helse, miljø og trivsel i et langsiktig bærekraftig perspektiv. Planleggingen og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Planområdets areal er 82 daa inkl, areal i sjø. Planområde i sjø utgjør 10 daa av totalt areal.

§ 2 Fellesbestemmelser

Bestemmelser gjelder for hele planområdet.
Bestemmelser som kun gjelder for ett eller flere delfelt , står under arealformålene/hensynssonene til disse.

Plankart Detaljregulering Hamnnes hyttefelt og turistanlegg datert 01.03.2014 gjelder for hele planområdet.

Etter PBLs § 12-7 gis følgende bestemmelser om:

1. Bebyggelsens utforming, estetiske krav/bygninger (bestemmelser) og arealers bruk (krav om utomhusplan).

- Plassering av bygg og anlegg skal vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak. Målestokk 1/1000

- Utstikking av tomtene og plassering bygg gjøres i samråd med grunneier og i henhold til situasjonsplan vedlagt søknad om tiltak.

- Bebyggelsen innfor planområdet skal ha saltak mellom 22 og 35 grader. Taktekking skal ikke være av material som gir refleks.

- Utforming, materialvalg og fargebruk skal mest mulig tilpasses naturpreget i området og skal ha mørke farge. For bygg vest for FV349 kan anvendes lyse farger i samsvar med øvrig bebyggelse i området.

- Vegetasjon på ubebygde areal skal bevares mest mulig. Ubebygde deler av byggeområder skal bevares mest mulig med stedegen vegetasjon.

2. Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger og areal

Vann:

Det er anlagt felles privat vannanlegg . Det vil bli stilt krav til tilknytningsplikt til anlegget. Vannanlegget skal betjene alle bygg og anlegg i planområdet.

Avløp / avtrede:

Hver hytte for privat bruk eller utleie skal være utstyrt med nødvendig avtrede.

Det skal utbygges ett felles avløpsanlegg for byggefeltene H1 til H6 og byggefeltet

Fritids/Turistformål 2. Eksisterende bebyggelse har eget avløpsanlegg som opprettholdes.

Avløpslegg skal utføres i henhold til kommunens krav og retningslinjer for avløpsanlegg .

Kjemikalietoalett tillates ikke.

Renovasjon:

Avfall skal bringes til godkjent avfallsdeponi. Avfall til godkjent deponi samles lokalt i felles avfallscontainer som tømmes av områdets renovasjonsservice i henhold til avtale.

Fast eller flytende avfall må ikke jordslås , henlegges eller ledes slik at det blir til sjenanse for andre. Avtale om renovasjon skal være etablert før bygninger tas i bruk.

Strøm:

Det kan tilføres strøm til fritidsboliger og utleiehytter i henhold til retningslinjer fra lokal strømleverandør.

3. Sikring av verneverdier

Før utbygging av byggeområder H1 til H6 og tilhørende adkomstveg igangsettes , skal det settes opp gjerde i nabogrensen mot eiendommen gbnr. 67/4. Oppsetting av gjerdet skal skje i henhold til Nabogjerdeloven (Grannegjerdeloven) og Grandeloven.

Dersom det under anleggsarbeider eller annen virksomhet i planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner må arbeidene straks stanses og fylkeskommunen og Sametinget varsles. Jfr. Lov om kulturminner §8 annet ledd.

4. Universell utforming

Tiltak innen planområdet skal utføres i henhold til plan- og bygningslovens krav til universell utforming. Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig.

5. Mindre endringer fra planbestemmelsene kan tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelser i bygningsloven.

Fordelene ved å gi endring må være klart større enn ulempene ved en samlet vurdering.

6. Privatrettslige avtaler kan ikke inngås som er i strid med planen når den er godkjent.

7. Grunnundersøkelse. Dersom det under utbygging avdekkes bløt leiere skal byggearbeidene stoppes og kommunen varsles. Før byggetiltak videreføres skal grunnforhold undersøkes av fagkyndige.

8. Vegutforming. Teknisk utforming av veger og avkjørsler skal skje i henhold til Statens vegvesens retningslinjer. Frisikt ved avkjørsel fra fylkesvei FV349 utformes med stoppsiktlengde (L1) på 115m og stoppsikt (Ls) på 6m. Målene er ikke målsatt på plankartet av hensyn til kartets lesbarhet.

Regulerte avkjørsler/kryss fra fylkesveg Fv349 skal godkjennes av Statens vegvesen før byggetillatelse kan gis.

§ 3 Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd

Planen omfatter følgende planformål:

Bebyggelse og anlegg.

- Fritidsbebyggelse frittliggende :H1, H2 , H3 , H4 , H5 , H6
- Fritids- og turistformål 1
- Fritids- og turistformål 2
- Naust: U/N/B 1, U/N/B 2

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Parkeringsplass P
- Veg1(FV349) , Veg2 , Veg 3

Grønnstruktur

- Naturområder - grønnstruktur
- Friområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Småbåthavn med flytebrygge

1.ledd. Bebyggelse og anlegg.

H1, H2, H3, H4, H5, H6 - Fritidsbebyggelse frittliggende

- Det tillates oppført 1 hytte og 1 uthus på tomten. Maks BRA = 150m².
- Hovedhytte kan ikke overstige BRA=125m²
- Det skal avsettes 1 parkeringsplass og 1 gjesteparkeringsplass på hver hyttetomt.

- Max gesimshøyde er 3,5 meter fra gjennomsnittelig diagonal av eksisterende bakkenivå.
- Takoppløft tillates.
- Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader.
- Det tillates ikke oppført gjerde rundt tomte.
- Ved søknad om tiltak skal plassering av hytte, parkeringsplasser, uthust, terrenginngrep, murer og fyllinger vises på situasjonsplan.
- Bruk av fyllinger, skjæringer, støtemurer skal begrenses i størst mulig grad.

Fritids- og turistnæringsformål 1

- Området skal brukes til næringsrettet virksomhet som utleie av fritidsboliger.
- Bebyggelse i Fritids- og turistnæringsformål 1 kan oppføres i inntil to etasjer
- Utnyttelsesgrad settes til BYA = 20%
- Max gesimshøyde er 6 meter fra gjennomsnittelig diagonal av eksisterende bakkenivå.
- Ny bebyggelse og vedlikehold av eksisterende bebyggelse skal oppføres med hensyn til eksisterende byggeskikk i området med hensyn til materialbruk og fargevalg.

Fritids- og turistnæringsformål 2

- Området skal brukes til næringsrettet virksomhet som utleie av fritidsboliger.
- Bebyggelse i Fritids- og turistnæringsformål 2 kan oppføres i inntil to etasjer.
- Utnyttelsesgrad settes til BYA = 20%.
- Max gesimshøyde er 5 meter fra gjennomsnittelig diagonal av eksisterende bakkenivå.
- Ny bebyggelse og vedlikehold av eksisterende bebyggelse skal oppføres med hensyn til eksisterende byggeskikk i området med hensyn til materialbruk og fargevalg.
- Underetasje kan brukes som lager og garasje.

2. ledd. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Parkeringsplass P

Er parkering for brukere av utleiehytter i feltene Fritids- og turistnæringsformål 1-2. Parkeringsplassen kan også anvendes av eier av fritidsboliger i feltene H1 til H6 for atkomst til sjø og for utsett og inntrekk av fritidsbåter.

Veg 1 - FV349.

Regulert bredde er 9 meter inkl. skulder og grøft.

Veg 2, Veg 3

Regulert vegbredde er 5 meter inkl. skulder og grøft.

Veg 2 er felles adkomst til bebyggelse vest for Fv349 og som adkomst til parkeringsplass, flytebrygge, kai og naust for fritidsboliger i feltene H1 til H6.

Veg 3 er felles atkomstveg for hyttetomtene H1 til H6.

Byggeavstand fra veg senter Veg3 skal være min. 10 meter.

3.1edd. Grønnstruktur

Naturområder. .

I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som reduserer områdets verdi som naturområder. Det kan likevel gjøres mindre terrengarbeider for å legge tilrette for allmennhetens ferdsel i området som rydding av enkle stier.

4.1edd. Bruk av sjø, vassdrag, med tilhørende strandsone.

Småbåthavn med flytebrygge

- I området Småbåthavn tillates flytebrygget utlagt for inntil 20 båter med adkomstveg fra regulert parkeringsplass.

I området Småbåthavn kan anlegges kaianlegg til privat bruk. Kai kan helt bebygges med lager og servicebygg på inntil 100m²BRA for lagring av utstyr og for handtering og rengjøring av fangst.

- Ved søknad om tillatelse til tiltak for flytebrygge og kai skal det vedlegges detaljplan som viser omfang og plassering. Opprinnelig strandlinje skal bevares best mulig.

Naust. U/N/B 1-2

- Område U/NB 1 er for oppsetting av inntil 2 naust . Naustbygg skal bygges utenfor hensynssone for høyspentanlegg/sjøkabel.

- Områdene U/N/B 2 kan brukes som felles sjøsetting og opptrekk av båter, inkludert nødvendig løfteutstyr og spyling av båter vedrørende drift av utleiehytter i områdene Fritid/ Turistformål 1-2 og for eiere av fritidsboligene i feltene H1 til H6. I området kan bygges inntil 2 naust for lagring av båter og utstyr .

- Naust røstes mot sjøen.

Røstvegg skal ha fast bredde på 5 meter

- Max BRA-areal for naust er 50m²

- Naust skal kun ha en etasje og bygges uten loft.

- Saltak anvendes med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

- Samtlige naust skal ha beslektede farger. Fargevalg tillegges byggesøknaden.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for naustbygg skal det vedlegges detaljplan som viser omfang og plassering. Opprinnelig strandlinje skal bevares best mulig.

§ 4 Hensynssone PBL § 11-8 jf §12-6

Planen omfatter følgende hensynssoner:

- **Sikringssone frisikt (140).**

Omfatter vegkryss ved veg 1 og veg 3 til veg 2. Innen sonen skal det ikke være vegetasjon med høyde mer enn 50cm over vegbanens nivå i krysset

- **Faresone Ras- og skredfare (310)**

Omfatter ras-og skredsone ovenfor hyttetomtene Hi til H6. Innenfor hensynssone er det ikke tillatt med etablering av bygg for varig opphold.

- **Farsesone høyspenningsanlegg (370)**

Omfatter høyspenningsledninger gjennom planområdet. Innenfor hensynssone er det ikke tillatt med etablering av bygg.

- **Hensynssone c) bevaring av landskap (550)**

Omfatter areal ovenfor strandsonen. Bevaring av landskapstrekk Innfor hensynssone er det ikke tillatt med inngrep utover etablering av atkomstvei til fritidsbebyggelse for utleie og fritidsboliger i byggefeltene H1 til H6.

Adkomstveien til utleiehytter må legges i den sørlige delen av hensynssonen

Adkomstveien skal legges mest mulig skånsomt i terrenget.

Før utbygningstiltak iverksettes må hele hensynssonen sikres med gjerde langs eiendomsgrensen mellom gbnr. 67/4 og 67/15 jfr. P13L §

Beiting av småfe innenfor hensynssonen tillates.

- **Hensynssone c) bevaring kulturmiljø (570)**

Omfatter regulert areal nord for registeret kulturminner på eiendommen gbnr 67/4.

Bevaring av kulturmiljø. Innfor hensynssonen c) er det ikke tillatt med inngrep utover etablering av atkomstvei.

Adkomstveien må legges i den nordlige delen av hensynssonen c) , like sør for det lille vannet. Adkomstveien skal legges mest mulig skånsomt i terrenget.

Før utbygningstiltak iverksettes må hele hensynssonen sikres med gjerde langs eiendomsgrensen mellom gbnr. 67/4 og 67/15.

Beiting av småfe innenfor hensynssonen tillates.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

Opparbeidelseskraav for å få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Før nye hytter for privat bruk eller leie tas i bruk, skal felles adkomst og parkering være ferdig opparbeidet. Veg , vannforsyning , avløp og elektrisitet skal være etablert før bygninger tas i bruk.

Beskrivelse slutt.

REGULERINGSPLAN FOR GBNR 67/15 FOR HAMNNES HYTTEFELT OG TURISTANLEGG I SKJERVØY KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

Dato: 07.03.2014/ 03.06.2014/12.06.2014/01.09.2014



Hamnnes hyttefelt og turistanlegg . Fotomontasje av planlagt utbygging

Plankart Reguleringsplan Hamnnes hyttefelt og turistanlegg

Innhold

1. Bakgrunn	5
1.1. Hensikt med planen.....	5
1.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold	6
1.3. Tidligere vedtak i saken	6
1.4. Utbygningsavtaler	6
2. Krav om konsekvensutredninger.....	6
3. Planprosessen.....	6
3.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.	6
3.2. Sammendrag av innspill til oppstart av planarbeidet	7
4. Planstatus og rammebetingelser.....	10
4.1. Overordnede planer	10
4.1.1. Fylkesplan	10
4.1.2. Kommuneplanens arealdel.....	10
4.2. Gjeldende reguleringsplan i området.....	12
4.3. Tilgrensende planer.....	12
4.4. Statlige planretningslinjer	13
5. Beskrivelse av planområdet som skal reguleres.	13
5.1. Beliggenhet.....	13
5.2. Avgrensning og størrelse på området	14
5.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	15
5.4. Stedets karakter	15
5.5. Form og estetikk.....	17
5.6. Eksisterende bebyggelse	19
5.7. Landskap.....	21
5.8. Kulturminner og kulturmiljø.....	23
5.9. Naturresurser.	25
5.10. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	26
5.11. Landbruk.....	26
5.12. Trafikkforhold	26
5.13. Barns interesser.....	26
5.14. Sosial infrastruktur	26
5.15. Universell tilgjengelighet.....	27
5.16. Teknisk infrastruktur	27

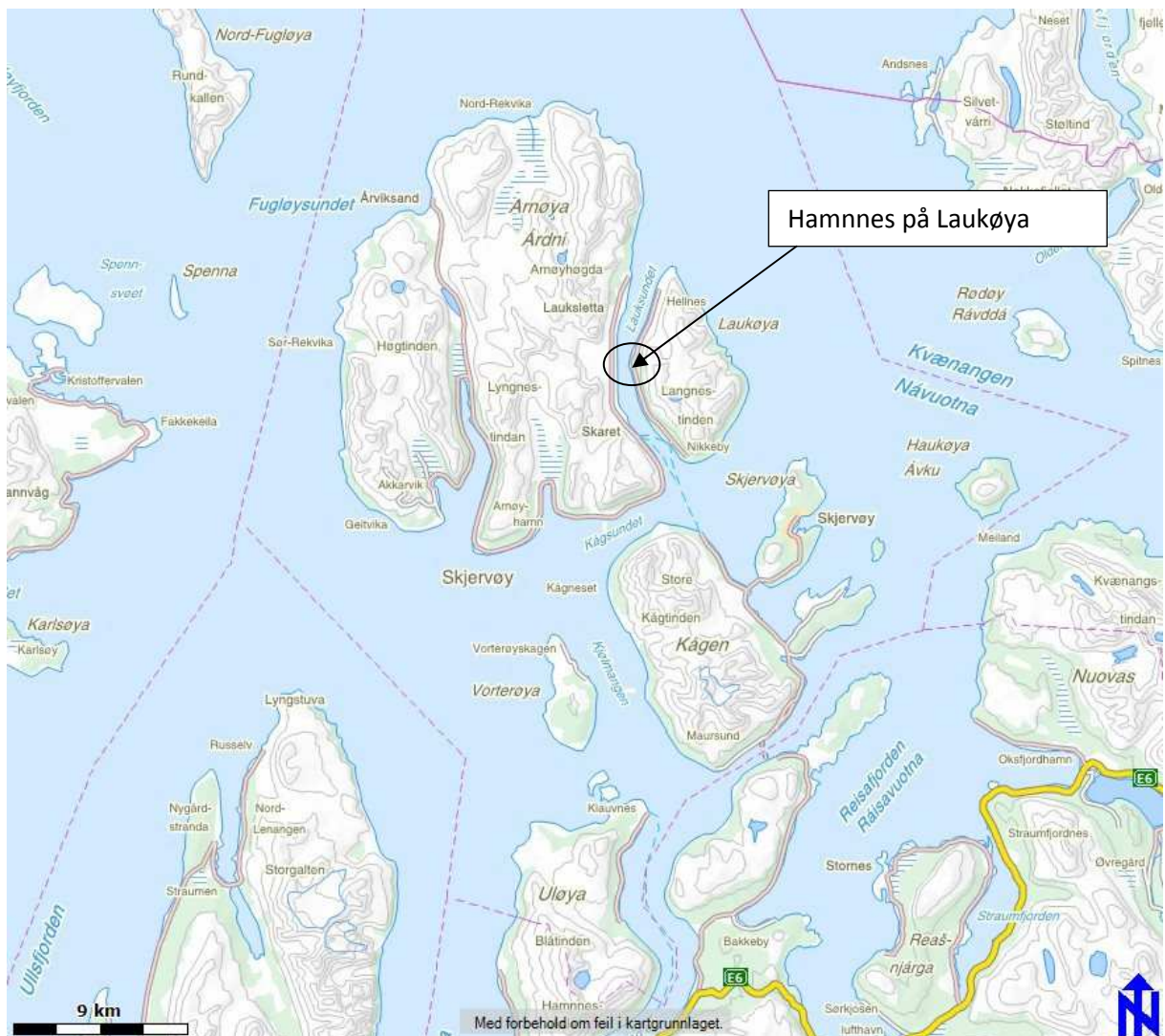
5.17.	Grunnforhold. Geoteknisk vurdering	27
5.18.	Rør og ledninger i grunnen	27
5.19.	Støyforhold	27
5.20.	Luftforurensing	27
5.21.	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	28
5.22.	Næring	31
5.23.	Analyser/ utredninger	31
6.	Beskrivelse av planforslaget	32
6.1.	Planlagt arealbruk	32
6.2.	Reguleringsformål	32
6.3.	Bebyggelsens plassering og utforming	33
6.4.	Bebyggelsens høyde	34
6.5.	Antall arbeidsplasser.	34
6.6.	Parkering	34
6.7.	Tilknytning til infrastruktur. El-kraft, vann, avløp , renovasjon og vegforhold.	34
	Generelt	34
	Strømtilførsel	34
	Vanntilførsel	34
	Avløp	34
	Renovasjon	35
	Kommunikasjon ; veger og farleder	35
6.8.	Trafikkløsning	35
6.9.	Kjøreatkomst	35
6.10.	Tilknytning til overordnet vegnett	35
6.11.	Utforming av veger	35
6.12.	Bredde og stigningsforhold	35
6.13.	Byggegrenser og siktlinjer og siktsoner	36
6.14.	Krav til samtidig opparbeidelse	36
6.15.	Varelevering til utleiehytter	36
6.16.	Tilgjengelighet for gående og syklende	36
6.17.	Miljøtiltak	36
6.18.	Universell utforming	36
6.19.	Uteoppholdsareal, private og felles.	36
6.20.	Lekeplasser	37

6.21.	Ivaretagelse av eksisterende og event. ny vegetasjon	37
6.22.	Offentlige friområde.....	37
6.23.	Landbruksfaglige vurderinger.....	37
6.24.	Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap	37
6.25.	Sosial infrastruktur	37
6.26.	Småbåthavn.....	38
7.	Konsekvensutredning	38
8.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	38
8.1.	Overordnede planer	38
8.2.	Landskap.....	39
8.3.	Stedets karakter	39
8.4.	Form og estetikk.....	39
8.5.	Kulturminner og kulturmiljø og eventuell verneverdi.....	40
8.6.	Forhold til naturmangfold (redegjørelse for oppfølging av krav i naturmangfoldsloven §8-12) 41	
8.7.	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	42
8.8.	Uteområder	42
8.9.	Trafikkforhold	42
8.10.	Barns interesser.....	42
8.11.	Sosial infrastruktur	42
8.12.	Universell tilgjengelighet.....	42
8.13.	Energibehov - energiforbruk	43
8.14.	ROS -Risiko og sikkerhetsvurdering.....	43
8.15.	Jordressurser/landbruk, reindrift og annen primærnærings.....	43
8.16.	Teknisk infrastruktur	43
8.17.	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	43
8.18.	Interessemotsetninger	44
8.19.	Avveining av virkninger	44
9.	Innkommne innspill ved varsling om oppstart på planarbeidet.....	44
10.	Avsluttende kommentar.....	46

1. Bakgrunn

1.1. Hensikt med planen

Forslagstiller og grunneier Angell's Guesthouse v/ Kåre Angell ,9193 Nikkeby ønsker å utvikle en turistnæringsbedrift basert på fritidsfiske , opplevelseturisme og salg og service til fritidsbeboer. Som grunnlag for denne utviklingen er det behov å få utarbeidet en detalj-reguleringsplan for fritidsboliger, utleiehytter, naust og flytebrygge på eiendommen gbnr 67/15 på Hamnnes på Laukøya i Skjervøy kommune. Reguleringsarbeidet er startet opp ved oppstartsmøte / forhåndskonferanse i Skjervøy kommune 09.02.2011.



Lokalisering av planområdet i Skjervøy kommune

1.2. Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagstiller og tiltakshaver er Angell's Guesthouse v/ Kåre Angell ,9193 Nikkeby.

Utførende planlegger/ plankonsulent er KONZEPT Arkitektur Bygg og Plan , 9151 Storslett med siv.ark Geir Lyngsmark som faglig planlegger.

Planområdet omfatter gbnr. 67/15 eid av tiltakshaver Kåre Angell .

Samlet areal for regulering (planområdets begrensning) er ca. 80 daa hvorav 8 daa er sjøareal.

1.3. Tidligere vedtak i saken

Det er ikke kjennskap til at det er foretatt noen tidligere vedtak som vedrører plansaken .

1.4. Utbygningsavtaler

Det er ikke inngått noen utbygningsavtaler tilknytte plansaken. Det anes ikke nødvendig å inngå utbygningsavtaler vedrørende gjennomføringen av planen.

Vedr. tilgjengelighet til vann forutsettes det etablert privat vannanlegg på egen eiendom. Se plankart.

2. Krav om konsekvensutredninger

Krav om konsekvensutredning (KU) ble vurdert ved oppstartsmøte. Som innspill på melding om oppstart ble det fra Fylkesmannen i Troms vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning i henhold til forskrift om KU. En fyldegjørende planbeskrivelse forutsettes å dekke plansakens utredningsbehov. Troms Fylkeskommune v/kulturetaten har ved gjennomsyn av planforslaget ingen merknader , utenom ønske om bestemmelser som ivaretar strandsonen ved etablering av flytebrygge.

3. Planprosessen

3.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

Varsel om planstart ble foretatt ved utsendelse av planprogram til høring.

Planmaterialet skal i sammenheng med utlegging til offentlig ettersyn gjøres tilgjengelig for allmennheten i Skjervøy kommune.

Naboer, berørte parter, offentlige og private høringsinstanser vil i tillegg bli informert om planprosessen etter lovens krav gjennom annonsering i dagspressen og gjennom brev. Skjervøy kommune vil legg informasjonen ut på sine hjemmesider. Det vil etter behov bli tatt kontakt med ulike berørte parter og høringsinstanser.

I planprosessen er det intensjonen at lokale fagmyndigheter skal ha en aktiv rolle, og den aktuelle fagmyndighet skal konsulteres i alle faser av

planprosessen. I den grad det er ønskelig og mulig skal aktuelle fagmyndigheter kontaktes for gjennomgang av delutredninger innen for sitt fagfelt.

Planprosess

År	Aktivitet	Tid	Merknad
2010	Møte med Skjervøy kommune. Vedr. planprosess og framdrift.	04.06.2010	
	Rapport Skredfarevurdering fra NGU	13.10.2010	
2011	Forhandskonferanse vedr. reg.plan for turistanlegg på gbnr. 67/15	09.02.2011	Referat
	Kunngjøring oppstart av planarbeidet. Utsendelse av forslag på planprogram.	15.02.2011	Frist for merknader : 04.04.2011
	Annonsering av planstart		Frist merknader 28.02.2012
	KONZEPT Arkitektur Bygg og Plan overtar planarbeidet fra ARING AS	Oktober 2011	
	Befaring kulturminne. Troms Fylkeskommunen	13.09.2011	
2012	Innsendelse av planforslag med anmodning om 1.gangs behandling	17.01.2012	
	Befaring samiske kulturminner Sametinget	30.05.2012	
	Utvidelse av planområdet til å omfatte lokalitet for kulturminner nær planlagt hyttefelt. Berørte grunneiere er informert i tilsendt epost.	Mai 22012	
	Avklaringsmøte med Skjervøy kommune om plantekniske forhold	08.05.2012	Referat
	Innsendelse av revidert planforslag med ny anmodning om 1.gangs behandling	18.07.2012	
2013	Endring av plangrense og planomfang etter dialog med kulturretaten i Troms fylkeskommune. Regulert områder med kulturminner tas ut av planen	21.01.2013	Brev fra Troms fylkeskommune Kulturretaten

3.2. Sammendrag av innspill til oppstart av planarbeidet

3.2.1.Fylkesmannen i Troms. Brev av 24.03.2011 ref. 201073440-5
Vedr. konsekvensutredning. Etter fylkemannens vurdering er det ikke behov for konsekvensutredning. En fylldig og god planbeskrivelse erstatter behovet for konsekvensutredning. Tema som bør beskrives i planbeskrivelsen er naturmangfold, strandsonen, landskap , universell utforming og samfunnssikkerhet.

3.2.2.Elin Fredriksen , May Isaksen. Brev av 14.3.2011
Det etterlyse nabovarsel for varslet regulering og oppstart av turistanlegg. Begrenset vanntilførsel påpekes som en hindring for oppstart av tiltaket. Feil mellom kart og

beskrivelse i varsle om oppstart påpekes. Det forventes at de som naboer informeres om når konkret forslag på plan fremmes.

3.2.3. Statens Vegvesen, 9156 Storslett. Brev av 04.04.2011. ref. 2010/132885-005

Varselbrev om oppstart av planarbeid - gnr. 67 - bnr. 15 - Laukøya i

Skjervøy kommune

Statens vegvesen viser til mottatt varsel om oppstart av planarbeid — gnr. 67 bnr. 15 —

Laukøya i Skjervøy kommune.

Statens vegvesen har ingen innsigelser til arbeidet på det nåværende tidspunkt. Vi ønsker å poengtere noen forhold som det er viktig å ta hensyn til i det videre planarbeidet.

Frisiktsone skal inngå i reguleringsplanen som hensynssone etter pb1 § 12-6. Det skal gis bestemmelser etter § 12-7 nr 2 som viser begrensninger i bruken av frisiktsonen. Her skal det fremgå at siktsonen skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 m over planet.

Byggegrenser er i henhold til vegloven 15 meter målt fra midten av vegen for fylkesveg.

Dette vil også gjelde for eventuelle parkerings-/ oppstillingsplasser. I utgangspunktet stiller vi oss negative til trangere byggegrenser.

Fv. 349 er en lavtrafikkert og lavt prioritert fylkesveg. Dette er en grusveg med dårlig standard. Vinterstid gir skredproblematikk hyppige vegstenginger. I slike tilfeller vil det planlagte hytteområdet være avskåret atkomst til fergekaia på Nikkeby. Det kan ikke påregnes at fv. 349 får noe høyere status, bedret standard eller økt regularitet som en følge av dette tiltaket. Statens vegvesen imøteser reguleringsplan til høring. Ved behov for eventuelle avklaringer kan saksbehandler kontaktes.

3.2.4. Direktoratet for mineralforvaltning. Brev av 28.02.2011 ref. 11/00132-2

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (Direktoratet)

viser til ovennevnte varsel mottatt 22.02.2011.

Konsept Arkitektur Bygg og Plan varsler oppstart av utarbeidelse av

detaljreguleringsplan for eiendommen gbnr. 67/15 på Hamnnes.

I gjeldende kommuneplan er området avsatt som LNF - område.

Ut fra tilsendte kart og NGUs pukk- og grusdatabase

(www.ngu.no/kart/grus_pukk) ser det ut til at reguleringsplanen omfatter deler av

grusforekomsten Hamnnes. Det er nevnt under punkt 5.1 i forslag til planprogram at eksisterende grustak vurderes tilbakeført i forbindelse med utbyggingen.

vurderes tilbakeført i forbindelse med utbyggingen.

Hvis driften av grustaket skal nedlegges bør det lages en istandsettingsplan for dette i forbindelse med planarbeidet.

Ut over dette har Direktoratet ingen kommentarer.

3.2.5. Kystverket for Troms og Finnmark. Brev av 7.4.2011 ref. 11/00677-3

Uttalelse fra Kystverket - Varsel om oppstart av detaljregulering - Hamnnes på Laukøya - Skjervøy kommune - Troms fylke

Kystverket viser til mottatt varsel om oppstart av detaljregulering på eiendommen Hamnnes gbnr 67/15 i Skjervøy kommune.

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for fritidsboliger og turistanlegg.

Kystverkets interesser

Kystverket har ansvaret for farleier på sjø og innretninger (herunder infrastruktur i form av kaier, navigasjonsinstallasjoner, areal, landverts tilknytning osv.) knyttet opp til disse. Alle tiltak og planer på arealer hvor staten har foretatt investeringer i havneanlegg (herunder bl.a. moloer, fiskerihavner, flytebrygger m.m.) skal godkjennes av Kystverket.

Kystverket gjør oppmerksom på at alle tiltak/bearbeider land og ut i sjøen (bygninger, kaier, molo, kabler, ledninger, fortøyninger, oppdrettsanlegg m.m.) må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr. 19.

Kystverket Troms og Finnmark ser det som viktig at alle tidligere vedtatte planer/plandokumenter blir samordnet slik at arealbruken blir entydig og sammenfallende. Kystverket anbefaler at det i planleggingsfasen benyttes Kystverkets karttjeneste Kystinfo på www.kystverket.no. Her finner man sjøkart og andre sjørelaterte opplysninger.

Ny havne- og farvannslov

Kystverket ønsker å informere om at ny havne- og farvannslov trådte i kraft 1.1.2010. Dette innebærer at kommunen har fått endret forvaltningsansvar og myndighet i sitt sjøområde, jmfør §§ 7 og 9 i ny lov. Det som tidligere var havnedistrikt er nå opphevet. Plikter som pålegges kommunen i den nye loven omfatter særlig plikt til å sørge for sikkerhet og fremkommelighet i egne sjøområder.

Kystverket vil likevel ha myndighet og ansvar innenfor hoved- og biled, som er fastsatt i egen forskrift, farledsforskriften. Dersom tiltak berører Kystverkets eiendom eller Kystverkets ansvarsområder er Kystverket myndigheten etter loven.

Farledsforskriften skiller mellom kommunalt sjøområde og hoved- biled. Det betyr blant annet at kommunen skal behandle søknader om tiltak i kommunalt sjøområde og Kystverket søknader om tiltak i hoved- biled. Et unntak fra denne bestemmelsen er tiltaksforskriften. Tiltak som nevnes i denne forskrift skal alltid behandles av Kystverket.

Farleder og fyrlykter

Det er viktig at det legges opp til at all fremtidig arealdisponering tar høyde for at hoved- og bileder forbeholdes sjøverts ferdsel. Transport og ferdsel til sjøs må ikke hindres av for eksempel plassering av fortøyninger, lektere, prammer, oppdrettsanlegg m.m. Kystverket har ansvaret for farledene på sjø og installasjonene som knyttes til disse.

I forbindelse med utbyggingsplaner må det ikke føres opp bygg og lignende som kan komme til å skjerme for lyset fra Kystverkets lykter. Videre må det ikke etableres noen bygg, installasjoner, fortøyninger m.m. innenfor hvit lyktesektor.

Kommentarer

Lauksundet er biled. Areaavgrensingen rundt hoved- og biled avgjør Kystverkets sjøområde (forvaltningsområde). Da Lauksundet er smalt er det meste innenfor Kystverkets sjøområde, mens det i avstand 50 meter fra land er det kommunalt sjøområde.

Planarealet slik det er presentert er innenfor kommunalt sjøområde. Vær allikevel oppmerksom på at tiltak som kan skape vesentlig ulempe for ferdsel, krever tillatelse fra Kystverket jmf tiltaksforskriften. Eventuelle utbygginger, også fortøyninger, som strekker seg inn i Kystverkets forvaltningsområde trenger tillatelse fra Kystverket etter havne- og farvannsloven.

I Lauksundet er det 2 fyrlykter, Nordre Lauksund og Søre Lauksund. Umiddelbart ser det ikke ut til at disse blir berørt av planarealet, men vi ber planlegger ta disse med i sine vurderinger.

I planområdet, eller like i nærheten, går det 2 sjøkabler over sundet. Eventuelle tiltak som kan ha virkning på disse må avklares med eierene av kablene.

Kystverket har ingen øvrige merknader.

4. Planstatus og rammebetingelser.

I dette kapittelet beskrives kort viktige rammebetingelser for planarbeidet som fylkesplan, kommuneplan, rikspolitisk retningslinjer og nasjonale miljømål.

4.1. Overordnede planer

4.1.1. Fylkesplan

Fylkesplan for Troms 2010 - 2013 - Vilt - vakkert og rått er et viktig grunnlagsdokument for planarbeidet.

Fylkesplanen omfatter seks prioriterte politikkområder:

- Robuste og attraktive lokalsamfunn
- Miljø- og klimapolitikk
- Næringspolitikk
- Kulturpolitikk
- Kompetansepolitikk
- Kommunikasjons- og infrastrukturpolitikk

Alle politikkområdene er relevant for reguleringsplanforslaget.

Fylkesplanen skal legges til grunn for fylkeskommunal virksomhet og være retningsgivende for både kommunal og statlig planlegging og virksomhet i fylket. Dette innebærer at planen legger premisser og må tas hensyn til i all planlegging i og for Troms. Planforslaget anses ikke å være i motsetning til mål og strategier i fylkesplanen.

4.1.2. Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er sist revidert i 1994. Behov for revidering forutsettes tatt opp til vurdering i løpet av 2012 vedr. valg av kommunal planstrategi.

Området for planlagt hytteutbygging og turistanlegg er ikke satt av til framtidig fritidshus i kommuneplan for Skjervøy og avviker derfor fra kommuneplan. Området rundt er satt av til LNF-område i kommuneplan.

Fra retningslinjene i kommuneplanens arealdel:

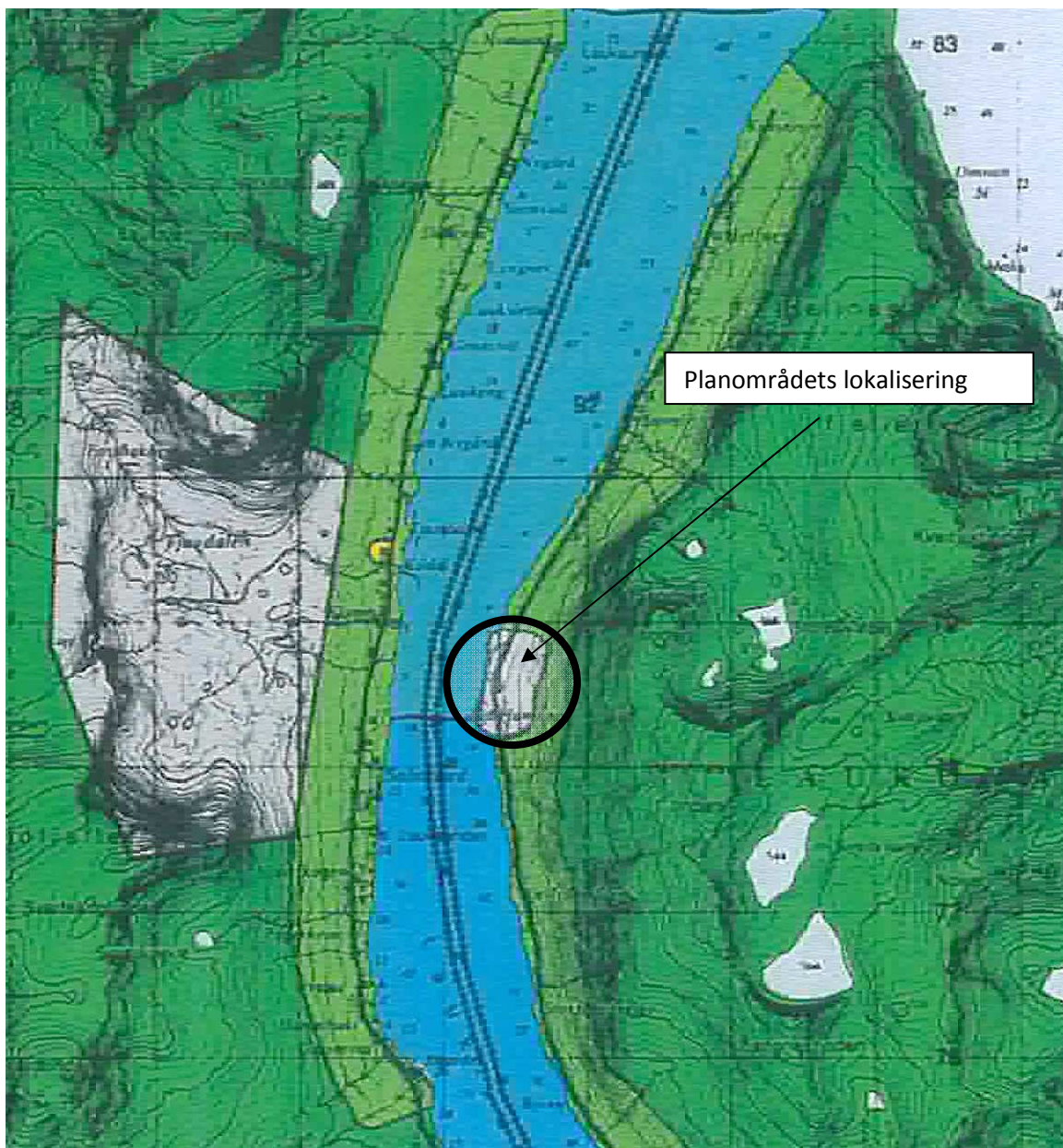
Området som i kommuneplanens arealdels tegnforklaring er markert som båndlagt område ,
"Området som er fredet eller foreslått fredet etter kulturminneloven eller naturloven"

Denne bestemmelsen er endret i K-sak 26/94 ved at båndlagt område ved Hamnnes på Laukøya endres til LNF-område 1. I kommuneplanens arealdel er LNF-område sone 1 beskrevet som *"LNF-område hvor spredt bolig- og ervervsbebyggelse og fritidsbebyggelse ikke kan tillates"*.



3

Utsnitt av kommuneplanens arealdel



Planområdets lokalisering i kommuneplanens arealdel

4.2. Gjeldende reguleringsplan i området.

Området er uregulert.

4.3. Tilgrensende planer

Det er ikke andre reguleringsplaner i nærområdet for planforslaget.

4.4. Statlige planretningslinjer

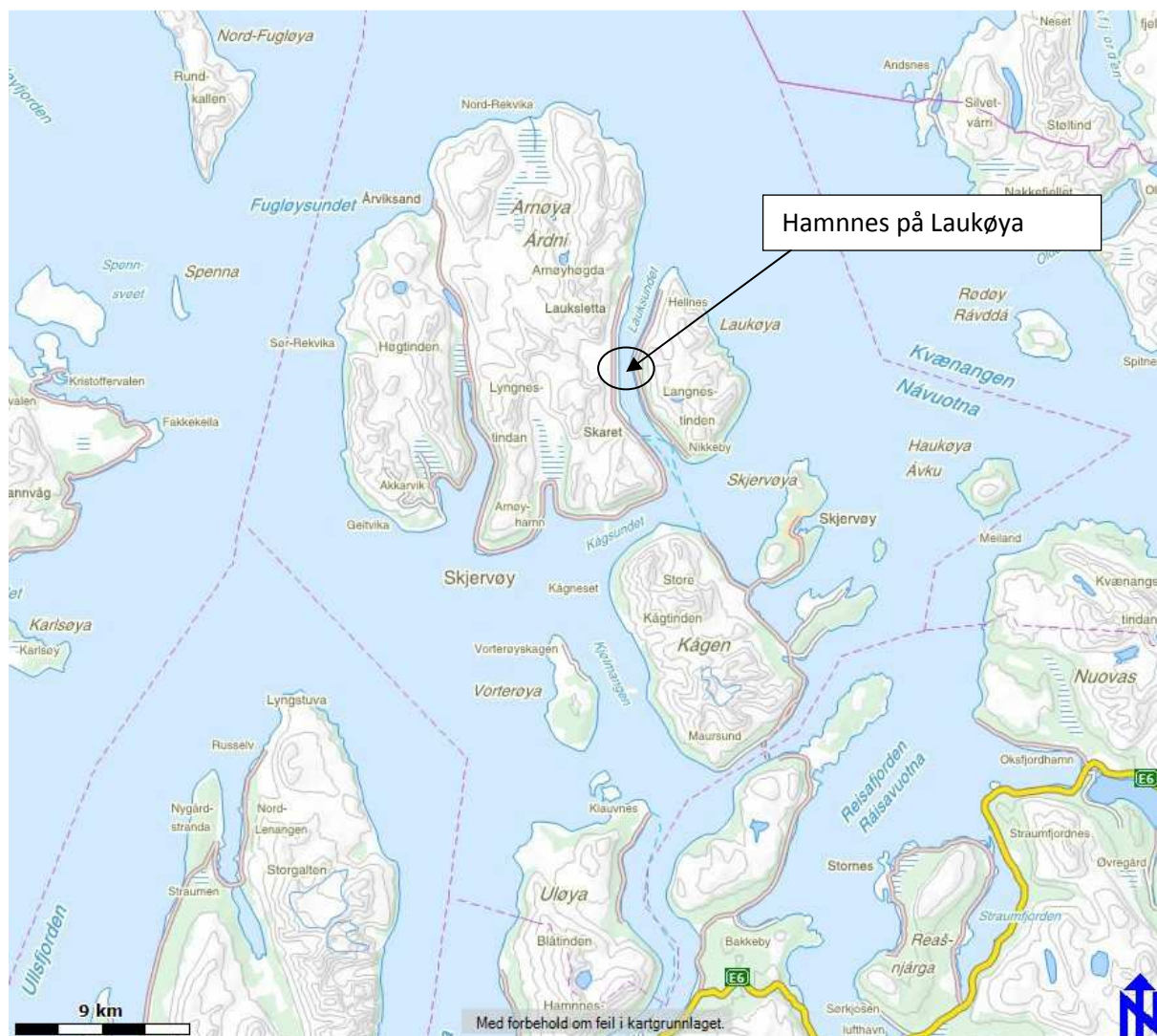
Vi har i dag følgende statlige planretningslinjer er førende for reguleringsplanarbeidet:

- Om samordnet areal- og transportplanlegging
- Om verna vassdrag
- Om barn og unges interesse i planleggingen
- Om kjøpesentre
- Om universell utforming

5. Beskrivelse av planområdet som skal reguleres.

5.1. Beliggenhet

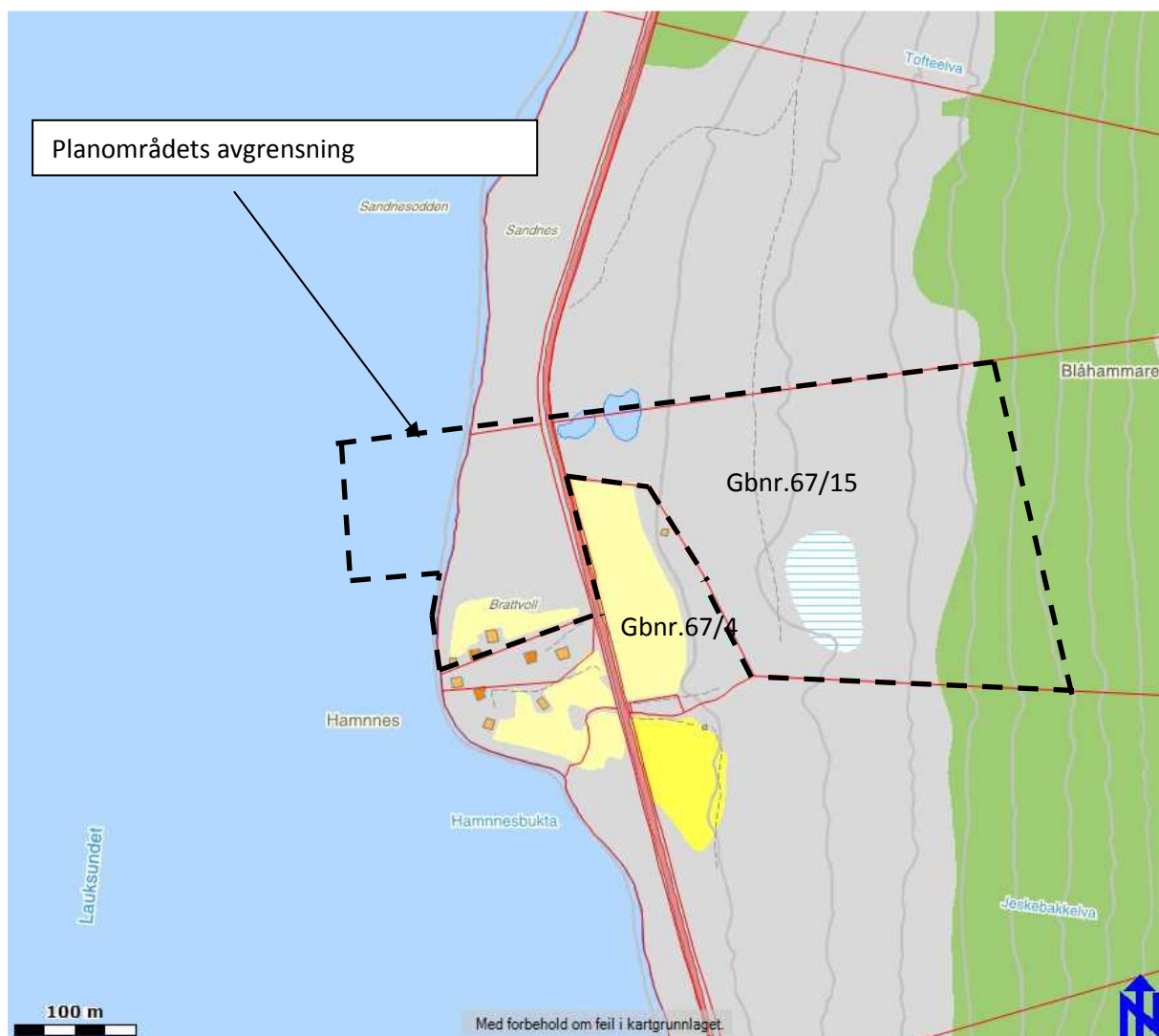
Planområdet for Hamnnes hyttefelt og turistanlegg er lokalisert til Hamnnes , på vestlig side av Laukøya i Skjervøy kommune, ca 4,7 km nordover fra Nikkeby fergeleie.



5.2. Avgrensning og størrelse på området

Planområdet er avgrenset av sjøen mot vest, naboen eiendomsgrense mot nord, fjellsiden mot Hamnnes-tinden møt øst og nabogrense mot sør.

Planområdet er i hovedsak ubebygd utenom eksisterende bygninger tilhørende tidligere småbruk omfattende bolighus, fjøs og naust og er totalt ca. 80 daa inkl. areal i sjø.



Figur 1 Plassering og avgrensning av planområdet og plankart.

Planen vil innebære en omdisponering av LNF-område (landbruk, natur og fritidsområde) i kommuneplanen. Det vil legges til rette for område for utleiehytter, fritidsboliger, naust og en flytebrygge med tilhørende adkomst og parkering som vil medfører omdisponering til annet formål enn dagens LNF-formål.

På naboeiendommen gbnr. 67/4 til gbnr 67/15 er det registrert kulturminner. I henhold til vurdering av Kulturretaten ligger kulturminnene innenfor influensområdet for tiltakene i planen og må derfor inntas som en del av planområdet.

5.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet omfatter areal for et tidligere småbruk med nær tilknytning til sjøen. På nedsiden / vestsiden av kjørevegen finnes tidligere bolighus, fjøsbygg og naust. Utenom gårdstunet finnes utmark som har vært anvendt som beitemark for husdyr, hovedsak sau. Utenfor planområdet på sørlig side ligger tidligere mark som er anvendt som slåttemark. På dette området befinner seg automatisk registrerte kulturminner.

5.4. Stedets karakter



Småbruket Brattvoll sett mot sør.

Stedet får sin karakter fra bebyggelsen som er lokalisert lang en smal stripe med dyrkbar mark nederst mot sjøen. Området struktur består av sjøen og sundet , strandsonen , fjellsiden og fjellet Hamnnesstinden



Utsikt over Hamnes med Brattvoll i forgrunn.



Fjellia under Hamnnestiden med eksisterende grustak mot sør.

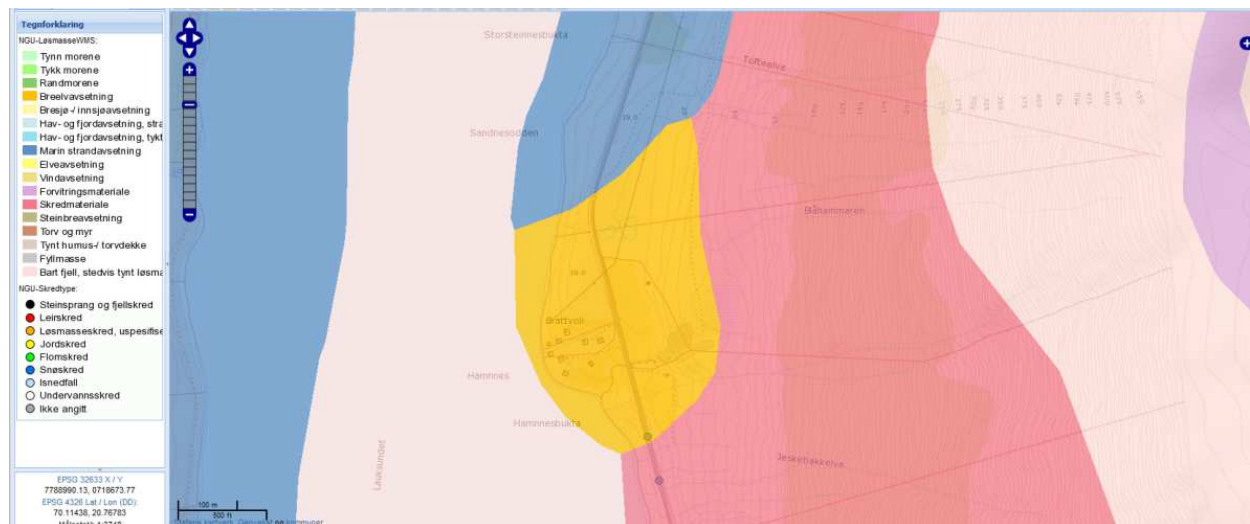
5.5. Form og estetikk

Landskap. Landskapet kan inndeles i to begreper:

- *Naturslandskap*, naturgitte forhold som ikke er påvirket av menneskelig virksomhet, som f. eks. geologi, (jord, bergarter) landskapsformer, (åsrygger) og vegetasjons- (trær, busker) eller landskapskarakter.

Planområdet ligger sørvestvendt delvis på neset Hamnnes og delvis i fjellia opp mot Hamnnestinden. Området er meget solrikt men også utsatt for vind fra nordvest og sørvest og har generelt beskrevet store estetiske kvaliteter som må ivaretas.

Jordarten består av bresjøavsetninger. Ref. kartutsnitt av løsmassekart. Grustak i områdets sørende viser jordarten i området. Landskapsformen er neset Hamnnes og Hamnnesbukta ved sjøen og den lia med terrasser opp mot Blåhammaren og Hamnnestinden. Vegetasjonen omfatter grassbevokst torvmark ned mot sjøen og lyngbevokst mark ovenfor hovedvegen bevokst med lavvokst bjørkeskog.



Løsmassekart over planområdet

- **Kulturlandskap**, er landskap og bylandskap som er påvirket av mennesket, som f. eks. landbruk, bebyggelse, tekniske anlegg, veger, sandtak osv.

Tomtestruktur. Det geometriske mønsteret av tomteinndelingen i forhold til gater, veger, vassdrag, og terreng. Utformingen av bebyggelsen er avhengig av tomtenes størrelse, form, fall på terrenget, og vegetasjon.

Tomtestrukturen tar karakter av hensyn til klima og vindforholdene i området.

Bebyggelsesstruktur. De enkelte bygningers plassering i forhold til hverandre og i forhold til veger, vassdrag, vegetasjon og terreng.

Detaljelementer som påvirker eller påvirkes av det konkrete tiltaket: stedets tunløsning

Terrenget. Flater, helningsvinkler og fallretninger på terrenget gir klare premisser for plassering og utformingen av tiltaket på den enkelte tomt.

Planområdet preges av sine bresjøavsetninger med sin flater og terrasser etter havnivåendringene.

Landskapsrom. Uterommet skapes av landskapet, gater, plasser, vegetasjon og bebyggelse og kan inndeles i følgende kategorier:

- **Landskapsrom.** Rom dannet av omkringliggende vegetasjon eller terrengformer som vegger og hvor f.eks vannspeilet eller jorder utgjør gulvet.

Fjellmassivene på østlig og vestlig side av Lauksund danner det store landskapsrommet. Det nære landskapsrommet skapes av Hamneset og strandområdet og fjellfoten opp mot Hamnnestinden.

Veger og gater

- *Veger* brukes som betegnelse på kjørveger i ubebygde og mindre tettbebygde områder. Veger følger ofte landskapet og terrenget.

Fylkesveien 349 er hovedvegen i området og danner et skille mellom sjø og strand på nersiden og lyngheiene og fjellfoten på øversiden av vegen.

Vegen tilknyttet bebyggelsen omfatter adkomstveger fra FV349 og avkjørsler til utmarkene i området.

Elementer som er viktige for bygningens detaljutforming:

Volum, bestemmes av bygningskroppens høyde, bredde og lengde.

Eksisterende bebyggelse har en homogen karakter og er typisk for området.

Fasader og tak har samlet stor betydning for hvordan vi oppfatter huset.

- *Fasadene* bygges opp av tette og åpne flater. Hvordan disse flatene er plassert på fasaden og typen materialer de er utført med, skaper et samspill som gir bygget dets egenart.
- *Taket* er husets femte fasade. Form og vinkel, og overgangen, (sammenføyningen), til fasadene (veggene) samt utformingen av takutstikk har stor betydning for hvordan huset kler "hatten" sin.

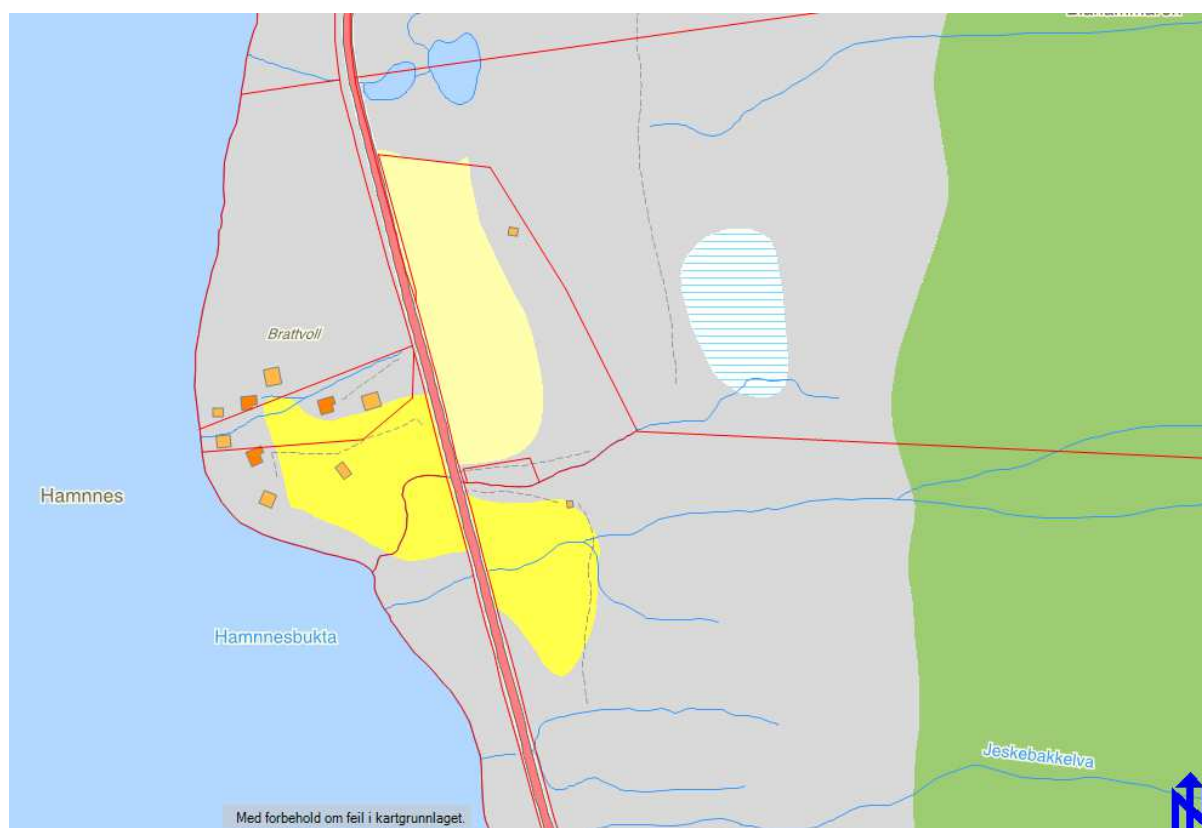
Materialer og farger, har også stor betydning for hvordan bygningen oppfattes.

- *Materialer*, kan bidra til at en bygning oppfattes som tung og solid eller lettere ved å benytte materialer av gjennomsiktig type. Det samme gjelder hvordan materialene er sammenstilt og detaljutformet.
- *Farger*, kan også innvirke på om bygningen oppfattes som lett eller tung. Bruken av farger kan også bidra til å variere eller binde sammen bebyggelsen i et område

5.6. Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse på Hamnnes består 9 bygninger på nersiden av hovedvegen hvorav 3 av dem befinner seg på eiendommen Brattvoll som er den eiendommen er en del av planområdet.

På oversiden av finnes rester etter et mulig sommerfjøs og en bygning for et lokalt vannverk for eiendommene på Hamnnes.



Kartutsnitt med dagens bebyggelse



Bebyggelsen på Hamnes sett mot vest

5.7. Landskap

Landskapet i området består av hovedtrekkene fjorden , sundet og fjellet og storhavet mot nord og fjordlandskapet mot sør.



Landskapet ut mot storhavet



Landskapet sett sør over Lauksundet

Solforholdene for området er gode. Lokalklima er for det meste kjølig oseanisk.

Estetisk og kulturell verdi.

Vegetasjon består av kulturmark langs et smalt område langs stranden, lyngkledet marker ovenfor bebyggelsen. I området omkring vernede kulturminner synes å være et tidligere jordbruksområdet.

Naturlandskapet er den dominerende karakteren for området.

5.8. Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner er alle spor etter menneskers aktiviteter og nærvær i landskapet. Kulturminner kan være flere tusen år gammel, 100 år eller fra i går. Nord-Troms tilhører et område i Norge som det tilknyttet få historisk skrevne kilder fra eldre tider, dvs. fra vikingtiden og mellomalderen.

For mer enn 10 000 år slo de første menneskene seg ned i Nord-Norge og Nord-Troms da den store innlandsisen trakk seg tilbake og fjordene ble gradvis isfri. I Nord-Troms finner vi spor etter mennesker helt tilbake til eldre steinalder. De første menneskene som slo seg ned var jegere og samlere som gjorde seg nytte av de rike resursene som hav og land gav. I det smale beltet mellom fjellet og sjøen har menneskene senere drevet kombinasjonsnæringer med jordbruk, jakt og fiske, altså en økonomi og et levesett vi tradisjonelt forbinder med fiskerbonden. Jorda ble benyttet gjennom produksjon av fôr og matvekster som vanlig var på nordnorske småbruk. Det ble drevet hjemmefiske i fjorder og sund, og mange deltok på de store sesongfiskerier til havs. Reindriftssamer har brukt områdene til sommerbeite for rein og til jakt og fiske.

Omkring slutten av 1100-tallet ble fiskevær etablert langs kysten av Troms og Finnmark, med hovedtyngden av etableringene omkring 1200-1300-tallet, tradisjonelt bosatt av samer. Fra 1500-tallet bosatte nordmenn seg ytterst i fjordene.

Fram til 1500-1600-tallet hadde kystsamene i Nord-Troms en økonomi basert på jakt, fangst og fiske og var den dominerende bosetningen i området. På begynnelsen av 1700-tallet kom den første kvenske innvandringsbølgen til Nord-Troms som følge av uår, lite jord og krig i Finland. Selv om det var en samisk bosetting i området så kunne disse ikke påberope seg jordrettigheter på grunn av skyldsetting av finnydningene i 1760. Denne situasjonen fratok samene sine rettigheter og gjorde finnydningene gjenstand for salg. Dette dannet igjen grunnlaget for en kvensk bosetting i området. I 1860 kom en ny innvandringsbølge som i stor grad gikk til Nord-Troms og Finnmark.

Møtet mellom samene, kvenene og har dannet begrepet "tre stammers møte". De tre stammene har hatt forskjellig og ofte ulik bruk av jord og landskap gjennom forskjellige byggeskikker og levemåter. For ytre strøk som Laukøya kan sies å ligge i er, også møte med russere gjennom handel som pormorhandelen en viktig del av kulturhistorien.

2.verdenskrig fikk fatale følger for området både gjennom "den brente jords taktikk" og tvangsevakueringen. En av mange konsekvenser var gjenreisningsperioden som satte et sterkt preg både på folk og landskap.

Etterkrigstiden er preget av en massiv kommunikasjonsrevolusjon ved overgang fra sjø- til landbasert kommunikasjon.

(Kilde: Statens vegvesen. Kommunedelplan Prosjekt E6 Langslett - Storslett, Nordreisa)

Nord-Troms preges av lite dokumentasjon og lite kompetanse på kulturvern. Det forutsettes at det gjennom innhenting av informasjon og kunnskap om kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap dannes fundamenter for planarbeidet som kan være med på å bevare kulturverdiene og bidra til en bærekraftig utvikling av tiltaket som fortsettelse av den utviklingshistorien som er beskrevet ovenfor.

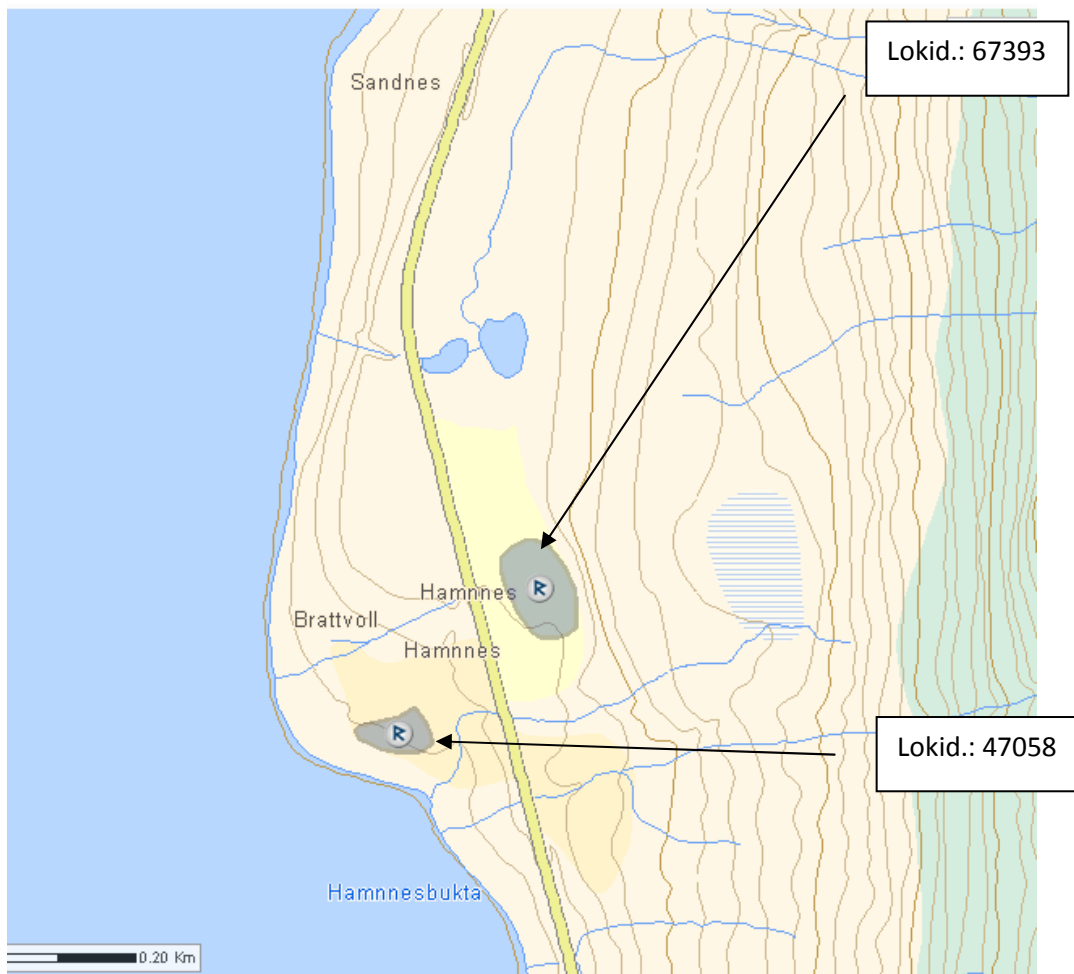
Reindriftsamer har brukt øyene og områdene omkring Hamnnes til sommerbeite for rein og til jakt og fangst. Men tidligere beboere på Hamnnes etter krigen 1940-1945 kan ikke husk at det har foregått reindrift på Laukøya. I dag foregår det ikke reindrift på Laukøya.

Kulturminner i området.

Kulturminner er alle spor etter menneskelig aktiviteter og nærvær i landskapet. I området omkring Hamnnes og Brattvoll er det registrert følgende to automatisk fredede kulturminner:

Lokid.:	Kulturminnetype	Vernetype	Datering	Lokalisering eiendom
67393	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Førreformatorisk tid	Brattland gbrn 67/4
47058	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Førreformatorisk tid	Gbnr. 67/4

Kilde: Riksantikvaren - Kulturminnesøk.



Høsten 2011 har Troms fylkeskommune ved Kulturretaten foretatt en kulturminne-faglig befaringsplanområdene. Sametinget har i mai 2012 foretatt befaringsplanområdene uten at det er påvist andre forhold enn de som er omtalt i rapport fra Troms fylkeskommune ved Kulturretaten.

5.9. Naturresurser.

Landbruk: liten verdi; bare overflatedyrket, mindre lettbrukt, dårlig jordkvalitet, små arealer

Reindriftsområder: middels verdi

Områder med utmarksressurser: stor verdi; stor rekreasjonsverdi, gode jaktforhold, gode forhold for fiske i fjell og på sjøen

Geo- og vannressurser: lite; små forekomster av nyttbare løsmasser, vannressurser med begrenset kapasitet.

5.10. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Området har stor rekreasjonsverdi både for fastboende på Laukøya , hyttebeboere og besøkende på øya både fra lokalbefolkningen og nasjonale og internasjonale tilreisende. Det foregår både fiske og jakt av som rekreasjonsaktivitet.

5.11. Landbruk

Det forgår ingen landbruk i nærområdet omkring Hamnnes. Det holdes saubruk på Laukøya .

Det er ingen storfebruk på Laukøya.

5.12. Trafikkforhold

Kjøreatkomst til Hamnnes skjer med ferge fra Storstein fergeleie på Kågen-øya til Nikkeby fergeleie. Vegatkomst skjer lang hovedveien mot nord , ca 4,7 km fra fergeleiet

Trafikkmengden er svært liten og består i hovedsak av fastboende ved bruk av utmarka og hytteeier på Laukøya.

Ulykkessituasjoner kan oppstå på vinterstid da vegstrekning fram til Hamnnes er meget rasutsatt på vinterstid.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter er tilfredsstillende på grunn av relativt lite biltrafikk

Kollektivtilbud finnes ikke på Laukøya utenom fergeforbindelsen

5.13. Barns interesser

Barns interesser kartlegges ofte ved at lekeplasser, balløkker, stier og deres veg til skole og lekeplass klartlegges ved å arrangere workshops / verksteder der de selv på kart tegner inn det som er der skoleveg , lekeplass etc. På Laukøya i Hamnnesområdet er det ikke fastboende barn. Barn i dette området vil være som korttidsbeboende . Barns leke- og aktivitetsområde vil være all nærliggende utmark , fjellsider og fjære og strand. Det planlegges ikke spesielle tilretteleggingstiltak uten universell tilrettelegging og sikkerhetstiltak som lover og forskifter krever.

5.14. Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging anses ikke å påvirke skolekapasiteten eller barnehagedekningen i Skjervøy kommune

5.15. Universell tilgjengelighet

Området anses som lett tilgjengelig mens det innen tunområdet er høydeforskjeller som setter visse begrensninger for universell tilgjengelighet.

5.16. Teknisk infrastruktur

Vann og avløp sikres ved private anlegg.

Etter avklaring med kraftleverandøren i distriktet er det ikke behov for ny trafo eller økt strømforsyning som følge av utbyggingen.

5.17. Grunnforhold. Geoteknisk vurdering

Grunnforhold i området er vurdert av konsultantselskapet SWECO og dokumentert i geoteknisk rapport av 25.02.2014 med følgende vurdering/anbefaling (utdrag fra rapporten)

"Anbefaling

Med utgangspunkt i NGU's kavartærgeologiske kart samt prøvegraving på flere ulike lokaliteter i planområdet samt etablert grustak, er det vår vurdering at grunnforholdene er gode. Generelt består massene under vegetasjonsdekke av friksjonsmasser; sand, grus og stein. Dette karakteriseres som god byggegrunn. Det er ikke påvist leire i grunnen.

Med foreliggende kartgrunnlag og visuell vurdering av bilder fra ulike gravearbeider innenfor planområdet, anser vi kravene i PBL/TEK 10 tilfredsstilt, da det ikke er fare for jordskred (kvikkleire/leire)som følge av planlagte tiltak.

Dersom ytterligere dokumentasjon av grunnforhold kreves må grunnboringer gjennomføres. Dette er relativt kostbart og synes urimelig i forhold til utbyggingen som skal gjennomføres og allerede innhentet kunnskap om grunnforholdene.

Skulle man mot formodning i en byggefase påtreffe bløt leire får man nærmere vurdere spesifikt behov for supplerende undersøkelser og eventuelle tiltak.

For bygging av adkomstvei anbefales utførelse i henhold til vegvesenets håndbøker.

Forekomst av telefarlig materiale i grunnen kan ikke utelukkes."

5.18. Rør og ledninger i grunnen

Det er anlagt kraftledning i grunnen i østlige vegggrøft i vegen mot Nikkeby.

Det er ingen kommunaltekniske ledninger i grunnen.

5.19. Støyforhold

Det er ikke støyforhold i området som er til sjenanse for dagens bruk av området.

5.20. Luftforurensing

Det befinner seg ikke luftforurensning i området som anses å påvirke tiltaket.

5.21. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Skredfare.

Vestsiden av Laukøya med sine høge og tildels bratte fjellsider har mange områder med rasfare særlig vinterstid. Hovedvegen mellom Nikkeby fergeleie og Hamnnes er steng hvert år pga. snøras. Selve området Hamnnes er ikke ansett å være rasfarlig og er derfor bebygd. Fjellsiden på østlig side av hovedvegen er rasutsatt i henhold til offentlig rasfare kart. Det er derfor foretatt en rasfarevurdering av området i regi av NGI - Norge geologiske .

Rapporten identifikasjon:

Teknisk notat Prosjekt: Hamnes, Skjervøy kommune. Skredfarevurdering for eiendom 67/153

Til: Angells Guesthouse

v/: Kåre Angell

Kopi:

Fra: NGI

Dato: 13. oktober 2010

Dokumentnr.: 20100723-00-2-TN

Prosjekt: Hamnes, Skjervøy kommune. Skredfarevurdering for eiendom 67/15

Utarbeidet av: Hedda Breien

Prosjektleder: Hedda Breien

Kontrollert av: Frode Sandersen

Rapporten er tilgjengelig hos tiltakshaver.

Generelt fra rapporten.

Skredtypene som er vurdert for området er snøskred, løsmasseskred, flomskred og steinsprang. Etter Plan og bygningsloven gjelder en øvre sannsynlighet for skred på 1/1000 per år for hytter (sikkerhetssklasse 2). Fra 1. juli 2010 gjelder det for sikkerhetssklasse 3 en grense på 1/5000 per år. Gjestehuset faller antageligvis inn under denne sikkerhetssklassen.

Terreng og klima

I øvre del av selve planområdet, mellom 20 og 40 moh., ligger et masseuttak (figur 2). På oversiden av dette er det en utflatning på mellom 50 og 100 meters bredde. Indre del av denne består av myr. Denne utflatningen er trolig en eldre strandflate. Ovenfor flata er det krattskog opp mot 250 moh. Det ble observert skredskader på skogen i fjellsida ovenfor de sørlige og nordlige delene av området.

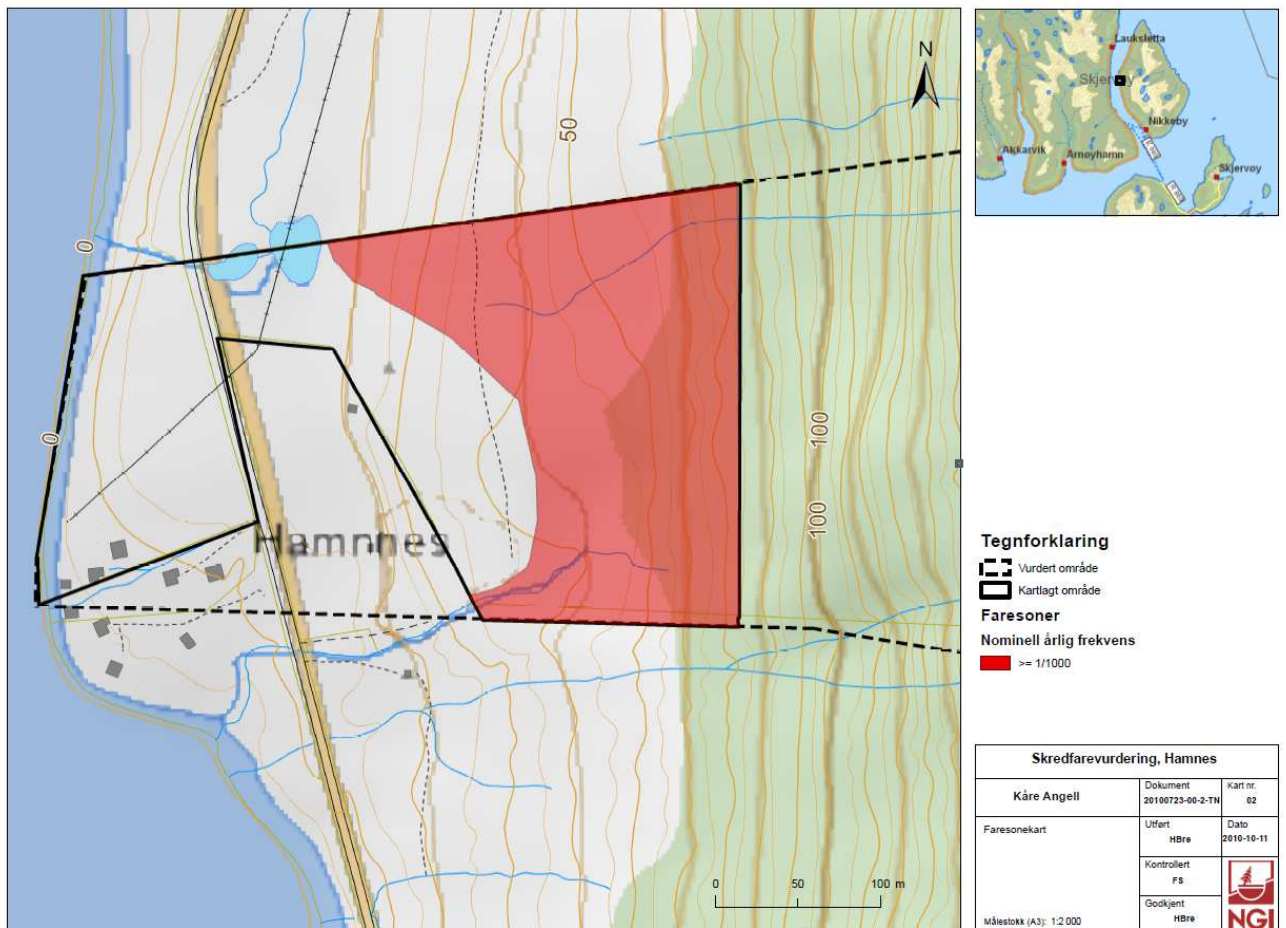
Området ligger under Hamnestinden og Sandnestinden. Nesten hele fjellsiden er brattere enn 30°. Fjellsiden er formet som en svakt konkav rygg som er knudrete med enkelte hamrer og knauser (fig 3). Midt i fjellsida, mellom 300 og 400 moh. sees en renne eller forsenkning i terrenget. Rundt 200 moh. helt i nordlige del av området er det en større hammer på 20-30 m høyde.

Skredfarevurdering

Av lokal kjentmann Knut Mikalsen ble det opplyst at det går snøskred på veien både sør og nord for det omsøkte området. Dette understøttes av kartstudier og observasjoner i terrenget. Like sør for husene på gården kommer det ned et stort skred som løsner i den store skålen mellom 300 og 500 moh. Dette skredet når bare marginalt inn sør i det omsøkte området. På nordsiden av området kan det også løsne et større skred. Dette vil føres ned i en bekkeforsenkning og den sørlige begrensningen av dette skredet vil nå så vidt inn i planområdet.

Snøskred er den skredtypen som har lengst rekkevidde i planområdet. Rett i overkant av planområdet går det mindre snøskred og det er også spor etter dette i krattskogen ovenfor planområdet. Disse vil kunne nå ut på flata, omtrent midtveis på myra. Innenfor planområdet er skredfaren størst i nord. Se forøvrig vedlagte faresonekart for skred med sannsynlighet større enn 1/1000 per år, kart 02.

Det planlagte gjestehuset (se figur 2 og 3) ligger på nedsiden av vegen i et område der sannsynligheten antas å være mindre enn 1/5000 per år.



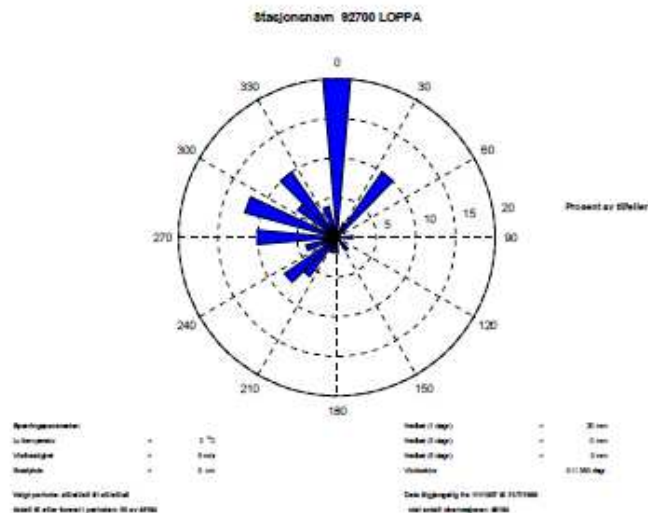
Faresonekart for planområdet.

Flomfare. Området anse ikke å være flomutsatt

Vind. Området er vindutsatt fra vind fra nordvest og sørvest.



Dokumentnr.: 20100723-00-2-TN
Dato: 2010-10-13
Side: 6



Figur 6 Vindrose som viser vindretning som fører til vesentlige snømengder.

Figur fra Skredvurderingsrapport fra NGI

Støyt. Det er ikke støytforhold i området som medfører risiko eller sårbarhet.

Luftforurensing og forurensing i grunnen. Det er ikke kunnskap om at det i grunnen eller i luften er forurensing som medfører risiko eller sårbarhet eller at det har vært virksomhet i området som har medført opplagring av forurensning.

Beredskap og ulykkesrisiko. Områdets beliggenhet og fergeforbindelsen til Laukøya fordrer ekstra krav til beredskap virksomhet og aktivitet i området sett i forhold til lokalisering på fastlandet . Laukøya er værutsatt for helikoptertransport. Det er forholdsvis kort flyavstand til sykehus i Tromsø og til lege på Skjervøy og Sonjatun distriktsmedisinsk senter. På Laukøya befinner det seg i dag betydelig antall fritidsboliger . Det anse ikke at omfanget på planlagt utbygging (6 hytter og 4 utleiehytter) medfører betydelig endring på krav til beredskap i forhold til dagens situasjon.

Andre relevante ROS tema. Havnivåstigning. Direktoratet for samfunnsikkerhet (DSB) har utarbeidet rapporten "Havnivåstigning - Estimerer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner. Skjervøy er målepunktet.

Dimensjonerende mål: 100 års stormflo : havnivåstigning 247 cm (usikkerhet 238cm - 261 cm)

Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes

Inntas under kapittel for vurdering av planforslaget konsekvenser for miljø og samfunn.

5.22. Næring

Næringsvirksomhet i området omfatter sjørettet virksomhet i tilknytning til sjøen og sundet. Det foregår jordbruk i små skala på Laukøya og sauehold av mindre omfang. Oppdrettsnæring og fiskerinæringen på naboøya Arnøya er hjørnesteiner i kommunens og regionens næringsliv og har stor betydning for befolkningsgrunnlaget og skatteinntekter for kommunen.

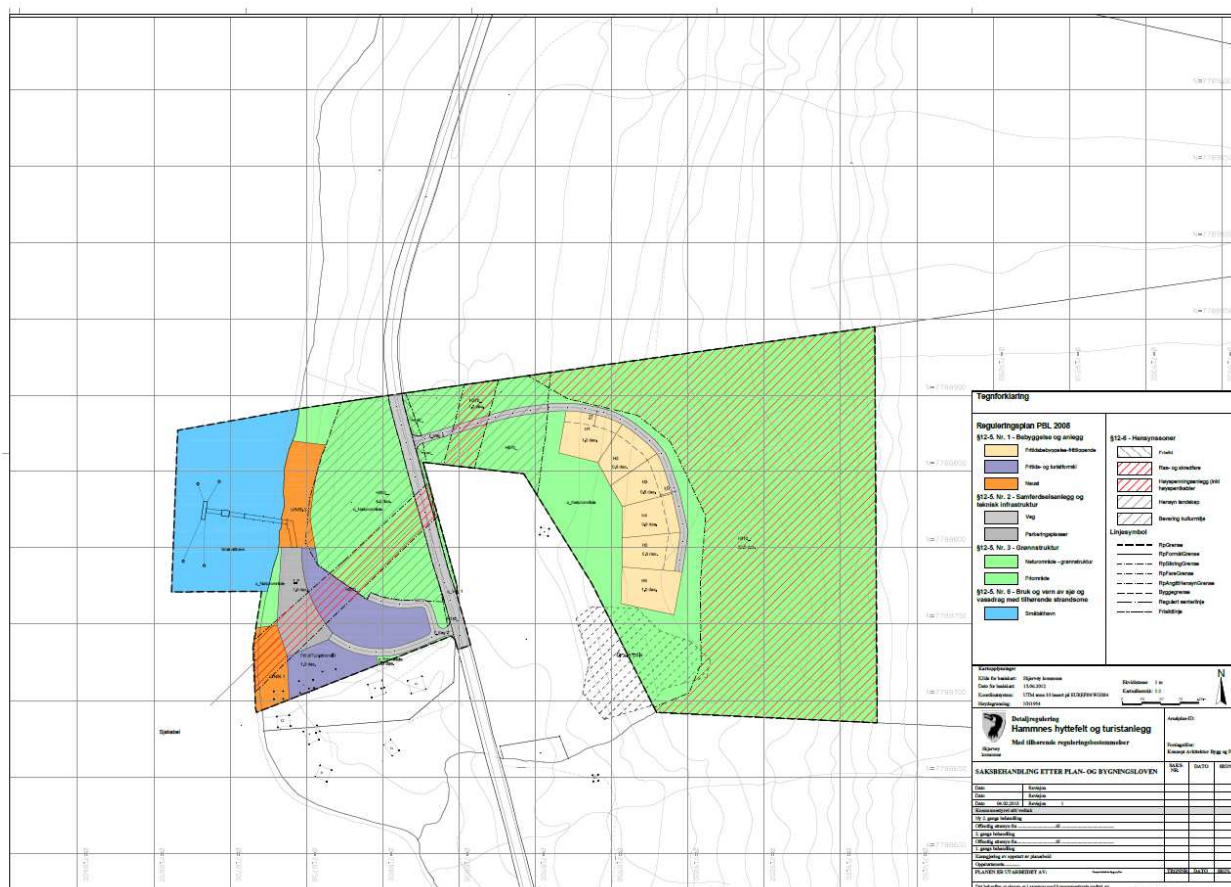
5.23. Analyser/ utredninger

Utenom utredninger vedrørende rasfarer og kulturminner er det ikke foretatt andre analyser eller utredninger en det denne beskrivelsen omfatter.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk

Arealbruk forutsettes bruk til næringsvirksomhet basert på turisme og salg og drift av fritidsboliger.



Reguleringsplan Hamnnes hyttefelt og turistanlegg

6.2. Reguleringsformål

Det er avsatt areal for følgende reguleringsformål i henhold til plan- og bygningsloven § 12-5:

Hensynssoner i reguleringsplanen

Hensynssone for ras- og skredfare (snø)

Hensynssone for høyspentanlegg med kabler

Hensynssone for landskap

Hensynssone for bevaring kulturmiljø

Bebyggelse og anlegg.

- Fritidsbebyggelse frittliggende
- Fritids- og turistformål
- Naust

Samferdselsanlegg og infrastruktur

- Veg
- Parkeringsplass

Grønnstruktur

- Naturområde - grønnstruktur
- Friområder

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Småbåthavn med flytebrygge

6.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Landskapet på Laukøyas vestsida er et typisk kystlandskap i Troms. Området preges av fjorden, en smal stripe av dyrket mark ved sjøen og strandlinjen. Bakken ligger fjellet og fjell-liene ofte beveget med karrig bjørkeskog og lyngkledd mark. Innen i mellom finnes arealer som utmark og utmarksbeite for sauer og storfe. Det er tradisjon og kultur for å plassere bygninger i le for vind og vær.

I denne planen er byggområder lokalisert etter samme hensyn som eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen er lokalisert i le i landskapet eller som for fritidsbebyggelse over vegen, med vegetasjon som le.

Bygninger som i hovedsak er fritidsboliger og bygninger for turistvirksomhet skal ha en utforming som viser hensyn til vind og områdets visuelle virkning fra fjorden og området omkring.

Planlagte byggs plassering er gjort for fritidsboliger, utleiebygg og naust i felt U/B/N 1. Plassering av naustbygg i felt U/B/N2 skal vises på situasjonsplan som skal godkjennes av kommunen før bygging.

6.4. Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde er av stor betydning for fjernvirkningen fra området . Det skal legges opp til at ny bebyggelse har en høyde og plassering i landskapet som ikke "stikker seg ut" i landskapets hovedtrekk.

6.5. Antall arbeidsplasser.

Det forventes at tiltaket kan skape ca. 4 til 5 arbeidsplasser tilknyttet service, vedlikehold og drift. I deler av bygg for utleie vil bli etablert areal for drift , vedlikehold og service.

6.6. Parkering

Det etableres en sentral parkeringsplass i området. Det forutsettes at hver tomt for fritidsboliger har inntil 2 parkeringsplasser.

6.7. Tilknytning til infrastruktur. El-kraft, vann, avløp , renovasjon og vegforhold.

Generelt

Det finnes ingen offentlig infrastruktur i området utenom kraftlinjen og hovedvegen Fylkesvegen 349. Tiltaket tilknytter seg denne infrastrukturen.

Strømtilførsel

Strømtilførsel skjer fra eksisterende 20kV kraftlinje. Planforslaget er forelagt strømlleverandør Ymber As . De har ingen merknader til planforlaget og bekrefter i epost av 14.06.2012 at eksisterende kraftlinje ved eiendommen har tilfredsstillende kapasitet for å dekke planlagt utbygging.

Vanntilførsel

Vanntilførsel forutsettes ordnet med privat vannanlegg. I nærområdet omfattes vannressursene av eksisterende vannverk tilknyttet liten elv med utløp i Hammesbukta og planlagt vannverk tilknyttet liten elv ned fra Blåhammeren med tilhørende trykktank som forutsettes nedgravd av hensyn til rasfaren

Det er foretatt målinger på kapasitet på vanntilførsel fra elv fra Blåhammaren innenfor egen eiendom . Denne vannressursen er funnet å ha tilfredsstillende kapasitet og regularitet ved at det etableres nedgravd trykkbasseng på ca. 12 000 liter mellom kote 45 og kote 50 meter over havet. Fra trykkbasseng føres vannledning til vegtraseen med tilknytning til hver hyttetomt.

Trykkbasseng/ trykktank forutsettes nedgravd som sikring bl.a mot eventuelle snøras.

Vannledningen føres ned lang internveg med kryssing av hovedveg og føres over sletteområde ned til ny og eksisterende bebyggelse nedenfor hovedvegen.

Avløp

Avløp etableres som to privat avløpsanlegg .

1. Det etableres felles avløpsanlegg for hyttetomtene H1 til H6 og for byggefeltet og Fritid/Turistformål 2 for utleiehytter.
2. Eksisterende avløpsanlegg med septiktank fra tidligere bolighus i området Fritid/turistformål 1 beholdes.

Søknad om utslippstillatelse sendes ved søknad om tiltak.

Renovasjon

Tiltak innen planområdet skal tilknyttet offentlig renovasjonsordning representer med det interkommunale avfallsselskapet Avfallservice AS.

Kommunikasjon ; veger og farleder

Tiltak i planforslaget tilknyttes interveger som vist på planforslaget. Interveger tilknyttes hovedvegen Fylkesveg 349 som igjen har tilknytning til riksvegnettet via fergeforbindelsen Storstein - Nikkebygg-Lauksundskaret.

Gjennom Lauksundet går farled for sjøveisferdsel. I strandsonen nord for kraftlinjen skal det etableres flytebrygge som tilretteleggingstiltak for sjørettede aktiviteter som sjøfiske med uteleiebåter. Det er ikke andre flytebryggeanlegg i området eller andre anlegg som tilgang til sjøen.

6.8. Trafikkløsning

Trafikkløsning internt innen planområdet løses med to internveier omfattende veg til fritidsboliger på ovenfor hovedvegen og veg ned til gårdstun med utleiehytter, felles parkering , småbåthavn med flytebrygg og naustbygg.

6.9. Kjøreatkomst

Kjøreatkomst fra hovedveg skjer via avkjørsler fra hovedvegen.

6.10. Tilknytning til overordnet vegnett

Hovedatkomst for trafikk skjer via hovedvegen fra Nikkeby fergeleie.

6.11. Utforming av veger

Utforminger av veger skjer i henhold til Statens vegvesens retningslinjer.

6.12. Bredde og stigningsforhold

Interne veg utføres med 5 meters regulert bredde og 3 meters kjørebane. Gjennomsnittelig stigningsforhold på ny internveg til hyttefelt er ca 9%. Maksimum stigning over en strekning på ca. 80 meter vil være ca.12-14%.

6.13. Byggegrenser og siktlinjer og siktsoner

Det befinner seg ikke byggeområder nærmere innfor 15 meter fra Fv349. Der er derfor ikke aktuelt med byggegrenser innen planområdet. Ved avkjørsler innen planområdet er inntegnet siktsoner i henhold til Statens vegvesens retningslinjer for utforming av vegkryss.

Ved byggefeltene H1 til H6 er byggelinjen på 10 meter fra senter veg.

6.14. Krav til samtidig opparbeidelse

Det forutsettes at veg , vann , avløp og elektrisitet et utbygd før bygging av bygninger for varig opphold igangsettes. Fylkeskommunes kulturavdelings retningslinjer ved hensyn til kulturminner utbygging forutsettes fulgt og inntatt i bestemmelsene for planforslaget.

6.15. Varelevering til utleiehytter

Varelevering til fritidsboliger for utleie skjer til hver hytte individuelt.

6.16. Tilgjengelighet for gående og syklende

Området har god tilgjengelighet for gående og syklende.

6.17. Miljøtiltak

Miljøtiltak kan omfatte tilrettelegging for bruk av biologisk brensel , installering av varmepumper, kildesortering eller ekstra isolering. Det iverksettes ikke spesielle miljøtiltak utenom tiltak som er fastsatt i plan- og bygningsloven og gjeldende miljørelaterte lover og forskrifter. Det forutsettes at avfall og søppel kildesorteres i henhold til retningslinjer fra Avfallsrevice AS.

6.18. Universell utforming

Tiltak i området utføres i henhold til plan- og bygningslovens krav til universell utforming. Det skal i søknad om tiltak vises hvordan universell utforming er gjennomført ved tilgang fra internveg hovedinngang og tilgang til uteareal.

6.19. Uteoppholdsareal, private og felles.

Kvalitet på utoppholdet er en hovedforutsetning for etablering og drift av tiltaket. Det er for dette klimatisk området viktig å få etablert uteområder skjermet for vind og nedbør. Planløsning for området og for de individuelle bygningene planlegges med tanke på å få etablert mest og best mulig uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal befinner seg både innen planområdet og utenfor planområdet. Med hensyn til kald og mest framtrædende vind fra nordvest bør uteareal for opphold lokaliseres på sørlig og sørvestlig side. Men hensyn til utsyn til midnattsolen kan mindre areal for varig opphold lokaliseres mot nord og nordvest.

6.20. Lekeplasser

Det er ikke etablerte regulerte plasser for lek. Området har forøvrig mange arealer og kvaliteter som innbyr til lek og fysisk aktivitet.

6.21. Ivaretagelse av eksisterende og event. ny vegetasjon

Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon er meget viktig for områdets karakter. Det vil bli gitt retningslinjer for bruk av tomt og uteareal under byggetiden og utbygging av området.

6.22. Offentlige friområde

Det er ingen offentlige regulerte friarealer inne planområdet. Området er tilgjengelig i henhold til lov om fri ferdsel i utmark. Utmark og fjellområdene omkring er bare private eiendommer. Nærområdet har krevende terreng for turgåing i fjellområdene. Lang strandlinjen og utmarksområdet langs fjorden er meget velegnet for turgåing og krever ingen spesielle fysiske ferdigheter og er lett tilgjengelig. Tilgjengelighet er begrenset av vintersesongen.

Nordsiden av Laukøya har spesielle verdi som landskap og område for friluftsliv.

6.23. Landbruksfaglige vurderinger.

Planområdet anses ikke å ha driftsverdige landbruksarealer. Området omkring er velegnet som utmarksbeite.

6.24. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap viktig for kulturminnebevaringen er regulert ved bruk av hensynssoner omfattende

- båndlegging etter lov om kulturminner
- bevaring av kulturlandskap
- hensyn landskap.

6.25. Sosial infrastruktur

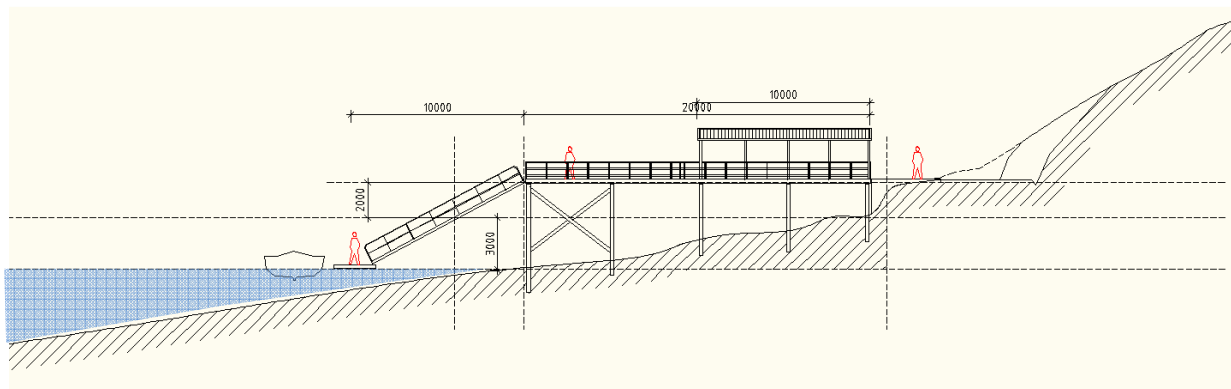
Tiltaket vil bli underlagt interkommunal renovasjonsordning

Tiltaket utløser ingen direkte behov for utbygging av skole eller barnehage i Skjervøy kommune.

Indirekte kan økt næringsvirksomhet bidra til befolkningsøkning.

6.26. Småbåthavn.

Området regulert til småbåthavn er ment å bidra til en sikker og rasjonell bruk av sjøområdet tilknyttet utbygd flytebrygge med tilhørende kaianlegg, fortøyning og utsetting/ landsetting av fritidsbåter tilknyttet reiseliv- og turismenæringen innen planområdet. Regulert sjøområdet skal også være tilgjengelig for hyttebeboere i hyttefeltene H1 til H6.



Illustrasjon flytebrygge med kai og sløyebu. Oppriss sett fra sør.

7. Konsekvensutredning

I henhold til Fylkesmannens vurdering er det ikke behov for en konsekvensutredning av planforslaget i henhold til off. forskifter om konsekvensutredninger. Som en del av kvalitetssikringen av planforslaget foretas det en vurdering av det temaer som ville vært aktuell i en konsekvensutredning.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

8.1. Overordnede planer

Planforslaget avviker fra overordnet plan, her kommunens arealplan for området. Fordi arealplanen er av eldre dato (1995) vurderes planen revidert i forbindelse med utredning av en ny kommunal planstrategi og kommuneplan for Skjervøy kommune. Det er nå på Laukøya blitt bygget mange fritidsboliger og tidligere boligbygg anvendes nå som fritidsboliger. Gjeldende arealplan anses ikke å være ajour med de utviklingstrekk forventes å prege kommende planperiode.

Planforslaget anses å være i samsvar med den utvikling som Skjervøy kommune har gitt tillatelse til gjennom enkelvedtak.

8.2. Landskap

Stedets karakter vil endres ved at bebyggelse øker i omfang og landskapstrekk bebygges. Endringen anses ikke som vesentlig. Ny hyttebebyggelse er tilpasset topografi og landskapstrekk og er anlagt i ly av vegetasjon med hensyn til framtrepende vindretninger i området.

Nye trekk i landskapet er ny veg til hyttefelt med nye hytter, utleiehytter tilknyttet eksisterende bebyggelse og planlagt flytebrygge. I strandsonen planlegges naustbygg .



Fotomontasje: illustrasjon av planlagt bebyggelse med tilgrodd grustak

8.3. Stedets karakter

Stedet karakter endres ikke. Eksisterende grustak forutsettes å tilgroes på naturlig måte. Se overstående fotomontasje av planlagt utbygging.

8.4. Form og estetikk

Form og estetikk ivaretas igjennom reguleringsbestemmelsene for planen.

8.5. Kulturminner og kulturmiljø og eventuell verneverdi

Grunnlag for konsekvensvurderingen vedrørende kulturminner og kulturmiljø er vurdering foretatt av Fylkekommunens kulturavdeling og befaringer foretatt i området. Rapport og Fylkekommunens vurdering legges ved som vedlegg til planforslaget.

Like i nærheten av planområdet befinner det seg automatisk registrerte kulturminner. Tiltakene i reguleringsplanen vil medføre mer trafikk omkring området med kulturminner. Det er i planforslaget forsøkt tatt hensyn til dette ved at veg og tomter for fritidsboliger er forsøkt plassert i forsvarlig avstand fra registrerte kulturminner.



Fylkeskommunens anbefalte hensynssoner

Foreslått hensynsoner fra Troms fylkeskommune i brev av 06.12.2011 omfatter regulering på annen manns eiendom , eiendommen gbnr 67/4. Forslag på reguleringsplan er utført i henhold til innspill fra Troms fylkeskommune. I ettertid er planområdet på gbnr. 67/4 hvor registrert kulturminner med hensynssone d) befinner seg, tatt ut av planen etter godkjenning fra Troms fylkeskommune i brev av 21.01.2013.

8.6. Forhold til naturmangfold (redegjørelse for oppfølging av krav i naturmangfoldsloven §8-12)

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven:

Alle tiltak må vurderes opp mot naturmangfoldsloven som tok til å gjelde fra 1.7.2009. I naturmangfoldslovens § 1 heter det: *Lovens formål er at naturen og dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.*

I lovens § 4 om forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer heter det:

Målet er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosesser som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemets funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt de anses rimelige.

I lovens § 7 som omhandler prinsipper i offentlig beslutningstaking .I §§ 8 til 12 framgår det følgende: *Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.*

Dette vil si at når natur er berørt skal formålet og forvaltningsmålet i denne loven vurderes. Reglene for bærekraftig bruk og vern av naturen skal være førende. Prinsippene i §§ 8 – 12 skal vurderes vedrørende naturmangfold, dvs biologisk mangfold, landskap og geologi, og vurderingene skal framgå i framstillingen av saken.

Planområdet er søkt opp i Artsdatabanken som er en nasjonal kunnskapskilde for biologisk mangfold og på miljostatus.no. Det er på den omsøkte planområdet eller i området ikke gjort funn av rødlistearter i kategoriene sårbar, nær truet, sterkt truet eller kritisk truet. Det er heller ikke registrert sårbare naturtyper i området.

Ut i fra de prinsippene som skal vurderes kan vi ikke se at planområdet kommer i konflikt med hovedformålet i det som naturmangfoldloven skal verne om.

8.7. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Tiltakene i planforslaget vil medføre begrensninger i bruk av nærområdet omkring Hamnnes for allmenn ferdsel langs strandlinjen. Det befinner seg forøvrig på Laukøya store areal tilgjengelig for allmenn bruk . Allmennhetens rett til fri ferdsel i utmark anses ikke begrenset vesentlig på grunn av planen.

8.8. Uteområder

Tiltakene i planforslaget anses ikke å sette begrensninger i vesentlig grad på nåværende og framtidig bruk av uteområdene. Tilgang til strandsonen opprettholdes.

8.9. Trafikkforhold

Tiltakene i planen omfattende 6 fritidsboliger og nye 4 utleiehytter antas å i en maksimal situasjon å medføre biltrafikk fra ca. 10 til 12 personbiler. Denne trafikken anses å være innfor den kapasitet som Fv 349 har. Trafikken vil bidra til å opprettholde dagens fergekapasitet.

8.10. Barns interesser

Det vil i detaljplanlegging for hele planområdet bli lagt vekt på at hele planområdet kan være tilgjengelig for barn som sikkert leke- og oppholdsareal. Omkringliggende utmark anses av stor verdi som leke- og oppholdsareal for barn. Det forutsettes at nærliggende grustak sikres gjennom tilbakeføring eller andre sikringstiltak.

8.11. Sosial infrastruktur

Plantiltaket anses ikke å ha et omfang som forutsetter etablering av sosial infrastruktur av typen barnehage, idrettsanlegg, sykehus, skole eller andre offentlig tjenester utenom det som allerede befinner seg i Skjervøy kommune.

8.12. Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet reduseres ikke på grunn av tiltaket.

8.13. Energibehov - energiforbruk

Etter vurdering fra strømleverandør Ymber As i brev av 26.05.2014 har høyspentlinjen i området tilstrekkelig kapasitet for planlagt utbygging. Eksisterende nettstasjon på Hamnes har ledig kapasitet men må sannsynlig utbygges ved full utbygging av området.

8.14. ROS -Risiko og sikkerhetsvurdering

Det er i eget vedlegg " **ROS-sjekkliste Reguleringsplan Hamnes hyttefelt og turistanlegg** " datert 5.12.2011 foretatt en skjematisk risiko- og sikkerhetsvurdering .

Rasfare er vurdert i egen rapport. Planforslaget er utarbeidet på grunnlag av rapportens anbefalinger. Skredvurderings - rapport legges ved som vedlegg til planforslaget.

Det er ikke flomfare i området.

Vind. Området kan være utsatt for sterk vind, særlig på vinterstid

Støy er ikke et aktuelt problemområde.

Luftforurensning er ikke et aktuelt problemområde

8.15. Jordressurser/landbruk, reindrift og annen primærnæring

Tiltaket anses ikke å påvirke jordbruk og landbruk i området i betydelig grad. Tiltaket etableres med den forutsetning at sauebruk skal forsette i samme omfang som i dag.

8.16. Teknisk infrastruktur

Tiltakene i planforslaget forutsetter ikke utbygging av kommunal infrastruktur som vann, avløp eller nye veger.

8.17. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbygging av turistnæringen vil skape nye arbeidsplasser og bidra til både personskatt og bedriftsskatt til Skjervøy kommune.

Konsekvenser for andre næringsinteresser

Etablering av en turistnæringsbedrift på Hamnes på Laukøya i Skjervøy kommune anses ikke å medføre negativ virkning for annen næringsvirksomhet i området . Generelt er det lav grad av bedriftsetableringer i Nord-Troms. Utvikling av næringsvirksomhet i regionen vil ha positive ringvirkninger for annen næringsvirksomhet .

8.18. Interesse motsetninger

I eget brev har som innspill til varsel om oppstart av planarbeidet bemerker naboer at de ikke er informert om det planlagte planarbeidet. Det forutsettes at de ved utlegging av planforslaget til offentlig høring vil bli tilskrevet og informert om planforslagets omfang.

8.19. Avveining av virkninger

Planforslaget anses å representere en utvikling av området hvor hensyn til områdets nåværende verdier er avveid i forhold til de planlagte inngrep i området.

9. Innkomne innspill ved varsling om oppstart på planarbeidet.

Kystverket, brev av 07.04.2011

Her gis en orientering om lovverk som tiltak og byggearbeider langs land og sjø må forholde seg til og aktuelle nettsider hvor opplysninger om planforhold ligger.

Planleggers merknad: alle tiltak i planer er innfor 50 meter fra land og dermed innfor kommunalt sjøområde.

Fylkesmannen i Troms, brev av 23.03.2011

Om konsekvensutredning; det anses ikke behov for konsekvensutredning i henhold forskriftene §4. En fyldegjørende planbeskrivelse anses tilstrekkelig utført i henhold til Miljødepartementets veileder. Planforslaget må utarbeides med hensyn til naturmangfold, strandsone, landskap, universell utforming og samfunnssikkerhet.

Planleggers merknad: Det er lagt an på å utarbeide en planbeskrivelse hvor Fylkesmannens temaer er behandlet.

Troms fylkeskommune; brev av 29.03.2011

Varslet planarbeid vil utvilsomt virke inn på kulturlandskap og omgivelser. Planforslagets virkning på området og hensyntagen til registret kulturminner må beskrives i beskrivelse og plankart. Som grunnlag for planarbeidet forutsettes gjennomført befarings i felt sesongen 2011.

Planleggers merknad: Det er gjennomført 2 befaringer i området hvor konklusjoner i rapporter fra befaringen er innarbeidet i planforslaget. Planforslaget versjon pr 10.12.2011 har vært til gjennomsyn hos Kulturetaten. I svarbrev av 23.02.2012 fra Kulturetaten bemerkes det behovet for

bestemmelser som legger opp til minst mulig inngrep i strandsonen og at opprinnelige strandlinje bevares. Utover dette har Kulturetaten ingen merknad til planforslaget.

Statens vegvesen ; brev av 04.04.2011

SVV har ingen innsigelser til planoppstart. Følgende forhold må hensyntas i planforslaget: Frisiktsone, siktsoner, avkjørsler/ kryss og byggegrenser. Fv 349 har lav prioritet som fylkesveg. Planlagte tiltak kan ikke forventes å gi økt prioritet hos SVV.

Planleggers merknad: Planforslaget er utarbeidet med hensyn til forhold poengtert i SVV brev av 04.04.2011.

Elin Fredriksen og May Isaksen; brev av 14.03.2011

Forslag på plan og varsel om oppstart etterlyses. Forslag /løsning på vanntilførsel etterlyses. Nabovarsel etterlyses. På grunn av påstått begrenset vanntilførsel anses det ikke at det er mulig å starte opp turistrettet næringsvirksomhet som beskrevet i oppstartvarsel. Virksomhet nevnt i annonsering i nettsiden "din tur" vil bli varslet om i eget brev til Skjervøy kommune. Tiltak omtalt i varlingen vil påvirke verdien på eiendommen gbnr. 67/4. Mer informasjon om planforslaget forventes når planforslaget legges ut til offentlig høring.

Planleggers merknad: Ved utsendelse av varsel om planstart var det forutsatt utarbeidelse av planprogram tilknyttet konsekvensutredning. Planforslag og forslag på bl.a vanntilførsle var på dette tidspunkt ikke utarbeidet. Krav om konsekvensutredning er frafalt. Utarbeidelse av planforslag ble gjort på grunnlag av innkomne merknader fra varslingsplan om oppstart. Omtalt vannressurs i brev av 14.03.2011 er ikke aktuelt som vannressurs til tiltak i planforslaget. Varslet brev om virksomhet informert om i nettsiden "din tur" anses ikke å vedgå planarbeidet. Nabovarsle etterlyses. Ytterligere nabovarsel vil bli sendt ved utbygging av varslingspliktige tiltak innen planområdet. Elin Fredriksen og May Isaksen vil også bli informert og varslet ved offentlig høring av planforslaget.

Direktoratet for mineralforvaltning; brev av 28.02.2011

Det vises til NGU's pukk- og grusdatabase hvor avdekket grusforekomst i planområdet sørlige del er en del av grusforekomsten Hamnes. Ved en vurdering om grustaket skal nedlegges må plan for istandsetting tas med i vurderingen. Utover dette har Direktoratet for mineralforvaltning ingen kommentar.

Planleggers merknad: Tilbakeføring av grustaket er vurdert sett i forhold til hensyn til registrerte kulturminner på flaten nordvest for uttaksområdet. Det anses at en naturlig tilgroing av avdekte flater uten noen annen terrengforming er mest hensynsfullt i forhold til kulturminnevernet. Antatt framtidig visuell inntrykk er vist i planbeskrivelsen.

Norges vassdrag- og energidirektorat; brev av 13.04.2011

Det skal foretas ROS analyse og grunnforhold og fare for skred skal vurderes. Potensiell fare for kvikk leier skal vurderes i henhold til NVE's retningslinjer.

Planleggers merknad : Nevnte forhold er vurdert i egen ROS-vurdering. Planforslaget er utarbeidet med hensyn til NGI's rapport om snøskredforhold i planområdet. Øvrig rasfare er vurdert i forhold til rasfarekart i nettstedet TromsAtlas. Det er ikke påvist annen rasfarerisiko eller risiko for kvikkeleierskred innen eller i nærheten av planområdet.

10. Avsluttende kommentar

Vedlagte forslag på reguleringsplan er utarbeidet på grunnlag av den kunnskap tilgjengelig og som anses nødvendig og relevant i forhold til tiltaket karakter og omfang.

Det bes om at Skjervøy kommune tar forslaget opp til 1.gangs politisk behandling .

Beskrivelse slutt.