





# Tilstandsrapport

 Campinghytte  
 Kleivan 1, 8283 LEINESFJORD  
 STEIGEN kommune  
 # gnr. 21, bnr. 225

**Markedsverdi**

**1 950 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m<sup>2</sup> BRA-i: 39 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.06.2024

Rapportdato: 06.07.2024

Oppdragsnr.: 12815-1432

Referansenummer: ER2401

Autorisert foretak: Stian Steffensen AS



  
**STIAN STEFFENSEN AS**  
- BYGGMESTER & TAKSTMANN -



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Stian Steffensen AS driver med taksering og tilstandsvurdering av bolig-, fritid- og næringsseiendommer, skader, byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll av våtrom og tetthet.

Vi er sertifisert medlem i Norsk Takst.

Vårt kontorsted er på Oppeid i Hamarøy, men vi tar oppdrag i hele Salten og områdene rundt. Vi har drevet med taksering siden 2015 og har erfaring fra byggebransjen fra tidlig 2000-tallet.

Vår takstmann har bakgrunn som tømmer og byggmester, og har bred erfaring fra bransjen.

## Rapportansvarlig

Stian Steffensen

Uavhengig Takstingeniør

stian@stiansteffensen.no

482 30 850



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er noe modernisert de senere årene, men det meste i bygningen er av eldre årstall. Med tanke på alder og utført vedlikehold må det forventes noe videre vedlikehold og oppgraderinger av bygningen. Det må i tillegg kunne forventes avvik fra dagens standard og byggeforskrift på bygningsdeler mot slik boligen fremsto på befaringen.

Punkter merket med TG3 må spesielt bemerkes. For hvert enkelt punkt/bygningsdel vises det til nærmere beskrivelser i rapporten. Der det ikke har vært mulig å kontrollere bygningsdelen anbefales det nærmere undersøkelser. Endret bruk av boligen kan over tid avdekke feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved visuell kontroll på befaringen.

## Campinghytte - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel. Tekkingen har noe slitasje og mindre områder med mose.

Takrenner, nedløp og snøfangere er ikke montert.

Ytterveggene er i bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret. Utvendig er veggene kledd med liggende falsert bordkledning. Kledningen er i hovedsak av eldre årstall, og har stedvis noe slitasje. Stedvis liten eller ingen lufting i nedkant av kledningen.

Saltak med sperrekonstruksjon og mønedrager. Konstruksjonene er kledd inn, har ukjent konstruksjonsoppbygning og ble ikke undersøkt på befaringen.

Vinduene er i tre med malte overflater, har 2 lag isolerglass og var ny i 2007. Enkelte mindre områder med slitasje og behov for vedlikehold. Ellers normal slitasje ut fra alder.

Ytterdør i tre med malt overflate utvendig. Utvendig fremstår døren som god vedlikehold, men innvendig overflate har noe slitasje og behov for vedlikehold.

Veranda på nordsiden av boligen er bygd i tre, på søyle av betong og fast i yttervegg. Enkel trapp i tre til terreng. Terrassedekket og trapp har noe slitasje og behov for vedlikehold. Høyde på rekkverk er lavere enn 90 cm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene er i hovedsak av eldre årstall og fra byggeåret, men de fleste overflatene er malt i senere tid, og det er lagt nye laminatgulv i stue/kjøkken og vindfang.

Trebjelkelag med stubbloft. Det er målt opp mot ca 25 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken målt gjennom rommet, og ca 15 mm høydeforskjell målt over en lengde på ca 2 m.

Radonmåling ikke utført.

Malte dører med fyllinger. 2 av dørene går tregt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet antas å være fra byggeåret. Dusjkabinett er nytt siden byggeåret og veggene er malt, men ellers er det meste i rommet av eldre årstall. Vinylbelegg på gulvet og malt trepanel på veggene. Håndvask på vegg med soeil og lys over. Toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Panelovn på vegg og ventilering via vindu og ventil i vinduskarm. Panelovnen var demontert på befaringen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med fronter i heltre med fyllinger. En dør har malt slett overflate. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Ventilator i overskap og plass for komfyr og kjøleskap. Innredningen har ukjent alder, men antas å være ny siden byggeåret. Skapsiden på tidligere benkeskap for vv-bereder har en mindre fuktskade.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannrørene er i kobber og plast, er for det meste lagt åpent, og er i hovedsak av eldre årstall. Stoppekran er plassert under bygningen, og stoppekran og del av vannledning inn i boligen er ikke isolert og utsatt for frost. Noe irr på deler av vannrør av kobber.

Avløpsrørene er i plast og antas å være fra byggeåret. Rørene er lagt delvis åpent under bygningen og delvis skjult i bjelkelaget. Lufteventil er plassert under bygningen, og staking kan utføres ved å demontere rør under bygningen.

Boligen har ventilering via vinduer og dører som kan åpnes og via ventiler i yttervegg og i vinduskarmer.

116 l vv-bereder plassert under kjøkkenbenk. Berederen er fra 2011, men ble montert i bygningen i 2024. Deksel på el-tilkobling på tank var demontert på befaringen.

Sikringsskap med automatsikringer og for det meste åpent elektrisk anlegg. Anlegget antas å være fra byggeåret, men i 2022 ble det montert nytt utvendig inntaksskap med ny kabel inn til invendig sikringsskap, sikringer ble byttet til automatsikringer, og det ble lagt opp ny kurs til vaskemaskin i bad. Arbeidene i 2022 er utført av Siriel AS. Opplysninger om omfang er hentet fra fremvist samsvarserklæring. Ukjent når det sist var utført kontroll av anlegget av DLE. Ledning til stikkontakt i bad er tapet og hull til kabelføring i topp av sikringsskap er ikke tettet. Se bilder.

Røykvarslere mangler. 1 eldre 2 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, men det antas at grunnen i området består av løsmasser.

Hytta er bygd på søyler av betong med grunnmursplast rundt.

Området rundt boligen er relativt flatt, og på befaringen i januar 2024 var det is og vann på terrenget ved og under bygningen. Terrenget rundt boligen bør endres slik at overflatevann ledes effektivt bort fra boligen.

Vannledning inn i boligen er av ukjen type, men antas å være i plast og fra byggeåret. Siste del av vannledning under bygning er i kobber. Vannforsyning fra kommunelt vannverk. Avløpsledning er i plast og avløp går til septiktank med videre overløp til havet. Eier opplyser at septiktank og avløpsledning fra tank og til havet var ny i 2020. Avløp mellom tank og boligen antas å være fra byggeåret. Vann og avløpsledning mellom terreng og gulvet i bygningen er delvis isolert med Glava og delvis uisolert.

Septiktanken er i glassfiber og var ny i 2020.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	39 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	39 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 950 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

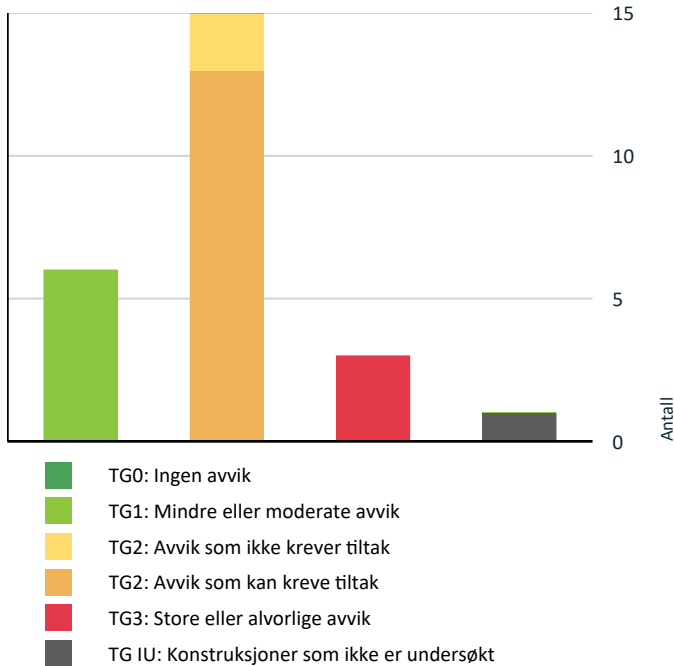
## Campinghytte

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fremviste tegninger stemmer ikke med bygningen på eiendommen slik den fremsto på befaringen. Ukjent årsak, men det anbefales nærmere undersøkelser og om mulig må godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk innhentes.

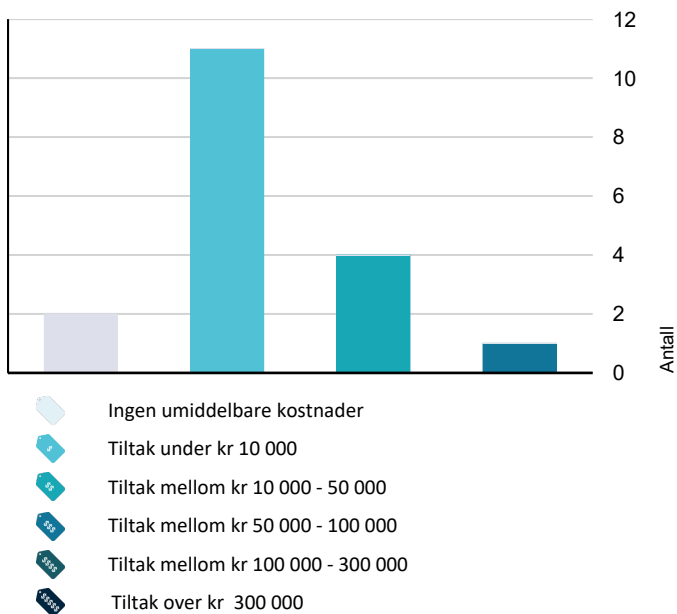
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Eiendommen har status som næring i matrikkelen og bygningen har status som campinghytte, men bygningen er vurdert og beskrevet som hytte på boligtomt, og eiendommen er beskrevet ut fra ny regulering fra 2020 som er boligformål og tjenesteyting.

Ved befaringen i januar 2024 ble det påvist vannskade i gulv under vv-bereder. Skaden er utbedret som forsikringssak i etterkant av befaringen, og det er foretatt ny befaring av eiendommen og de utbedrede bygningsdelene i juni 2024.

Tomt og horisontale overflater på bygningene var dekket med snø på første befaring av eiendommen i januar 2024. Derfor er det snø på deler av bildene i rapporten.

Ved befaring i juni var det måkereir på taket og dette begrenset muligheten for kontroll av taktekket. Taket er kontrollert fra bakkenivå

Endret bruk kan over tid avdekke feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved visuell kontroll på befaringen.

Fuktsøk er utført som overflatesøk og ved stikkmålinger/hammer Elektrode med Protimeter MMS-2.

Arealene er tatt fra egne målinger ved befaring.

Opplysninger om årstall og oppgraderinger er opplyst av eier.

Teknisk verdi er beregnet med hjelp av kalkulasjonsprogrammet [www.byggekost.no](http://www.byggekost.no)

## Oppsummering av avvik

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

### Campinghytte

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## CAMPINGHYTTE



**Byggeår**  
1988

**Kommentar**  
Antatt byggeår. Årstall er hentet fra vedlagte tegning men kan ha avvik fra faktisk byggeår.

**Anvendelse**  
Hytte/bolig. Bygningen er registrert som campinghytte, tidligere benyttet i nærings sammenheng.

**Standard**  
Enkel normal standard. Bygningen har enkelte oppgraderinger.

**Vedlikehold**  
Noe bruksslitasje og behov for vedlikehold rundt om. Vedlikehold og oppgraderinger av enkelte bygningsdeler må påregnes.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med pappshingel og alder på tekkingen er ukjent. På grunn av måkereir på taket på befaringen ble taket undersøkt fra avstand. Tekkingen har noe slitasje og mindre områder med mose.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og snøfangere er ikke montert. Byggeår er noe usikkert og det er ukjent om det var krav til snøfangere på byggemeldingstidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

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

Takrenner og takfotbeslag mangler.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner med nedløp og takfotbeslag bør monteres. Snøfangere bør monteres på taket med tanke på bruk av uteområdet (liv og helse).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er i bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret. Konstruksjonene er kledd inn og ble ikke nærmere undersøkt på befaringen. Utvendig er veggene kledd med liggende falsert bordkledning. Kledningen er i hovedsak av eldre årstall, og har stedvis noe slitasje. Stedvis liten eller ingen lufting i nedkant av kledningen.

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

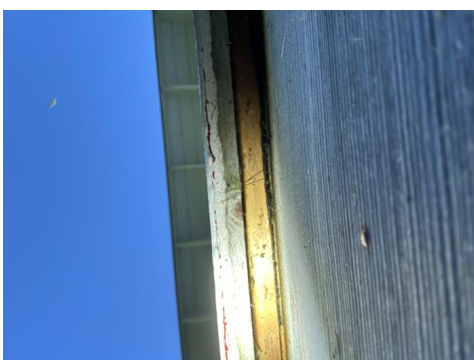
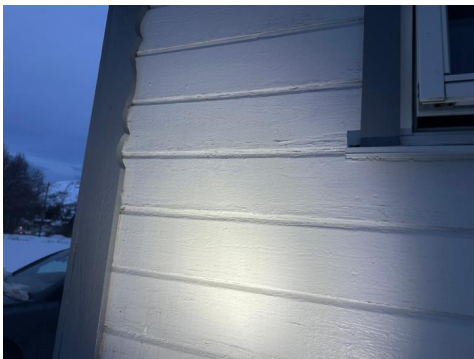
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overflater med slitasje må rengjøres og overflatebehandles.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrekonstruksjon og mønedrager. Konstruksjonene er kledd inn, har ukjent konstruksjonsoppbygning og ble ikke undersøkt på befaringen.

Om mulig må opplysninger om konstruksjonsoppbygning innhentes.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Vinduer

Vinduene er i tre med malte overflater, har 2 lag isolerglass og var ny i 2007.

Enkelte mindre områder med slitasje og behov for vedlikehold. Ellers normal slitasje ut fra alder.

**Årstill:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre områder mer slitasje og behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Områder med slitasje må overflitebehandles.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Dører

Ytterdør i tre med malt overflate utvendig. Døren antas å være fra byggeåret.

Utvendig fremstår døren som god vedlikehold, men innvendig overflate har noe slitasje og behov for vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har noe slitasje og behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Overflater med slitasje bør overflatebehandles.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

Overflatene er i hovedsak av eldre årstall og fra byggeåret, men de fleste overflatene er malt i senere tid, og det er lagt nye laminatgulv i stue/kjøkken og vindfang.

For det meste normal bruksslitasje rundt om med bakgrunn i alder og bruk, men det er enkelte bruksmerker i overflater og glipper og riss i skjøter og overflater rundt om.

Det meste av slitasjen må ansees som normalt med bakgrunn i alder og bruk, men vedlikehold av enkelte overflater kan påregnes.

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på nordsiden av boligen er bygd i tre, på søyle av betong og fast i yttervegg. Enkel trapp i tre til terreng.

Terrassedekket og trapp har noe slitasje og behov for vedlikehold.

Høyde på rekkverk er lavere enn 90 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Overflater med slitasje må rengjøres og overflatebehandles.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Trebjelkelag med stubbloft. På første befaring av eiendommen i januar 2024 ble det påvist vannlekkasje fra vv-bereder og vannskade i stubbloft under del av bygningen.

I etterkant av befaringen er skaden utbedret og det forutsettes at alle skadde deler av etasjeskillet har blitt utbedret. På befaringen var det enkelte hull i stubbloft som ikke var tettet.

Det er målt opp mot ca 25 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken målt gjennom rommet, og ca 15 mm høydeforskjell målt over en lengde på ca 2 m.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Åpninger i stubbloft under bygningen.

## Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

Åpninger i stubbloft må tettes med egnet materiale.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Radon

Hytta er bygd på søyler og området under hytta er godt ventilert. TG2 gis med bakgrunn i at radonmåling ikke er utført.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Innvendige dører

Malte dører med fyllinger. 2 av dørene går tregt å må justeres og det er enkelte mindre bruksmerker på enkelte overflater.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene som går tregt må justeres og overflater med slitasje må overflatebehandles.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

Badet antas å være fra byggeåret og dokumentasjon på arbeidene er ikke fremvist.

Dusjkabinett er nytt siden byggeåret og veggene er malt, men ellers er det meste i rommet av eldre årstall.

Vinylbelegg på gulvet og malt trepanel på veggene. Håndvask på vegg med soeil og lys over. Toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Panelovn på vegg og ventilering via vindu og ventil i vinduskarm.

Panelovnen var demontert på befaringen.

Gulvet er relativt flatt, men har litt fall fra område ved dør til område foran dusjkabinettet.

Belegget er lagt med oppbrett mot vegger og dørterskel, men hjørnene på belegget er ikke sveiset tett. Oppbrett mot rørgjennomføring er begrenset.

Plastsluk i gulvet under dusjkabinett. Avløp fra vaskemaskin og dusj går til sluk.

Ukjent om det er etablert membran/tettesjikt i våtsoner i vegger bak panelet.

Badet kan fungere med dagens stand, men det anbefales forsiktig bruk. Med tanke på alder på badet må oppgraderinger påregnes, men når det blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

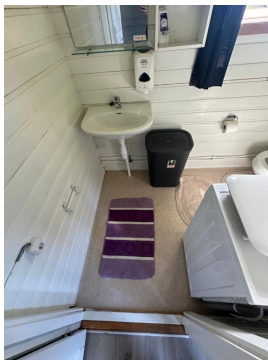
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet kan fungere med dagens stand, men det anbefales forsiktig bruk. Med tanke på alder på badet må oppgraderinger påregnes, men når det blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

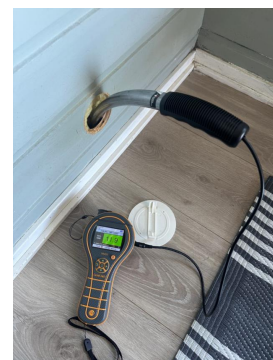
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i vegg bak dusj og det ble ikke påvist unormale forhold. I tillegg ble det utført overflatesøk i gulv og vegger i badet uten å påvise forhøyet fuktnivåer. Endret bruk kan over tid avdekke forhold som ikke var mulig å avdekke på befaringen.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med fronter i heltre med fyllinger. En dør har malt slett overflate. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Ventilator i overskap og plass for komfyr og kjøleskap. Innredningen har ukjent alder, men antas å være ny siden byggeåret. Skapsiden på tidligere benkeskap for vv-bereder har en mindre fuktskade. Skapsiden bør fjernes. Ellers har innredningen i hovedsak normal slitasje, alder å regne. Noen bruksmerker rundt om.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskade på skapside.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapsiden bør fjernes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

Ventilator i overskap med avkast ut gjennom yttervegg. Ventilatoren har ukjent alder, men den antas å være ny siden byggeåret.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

Vannrørene er i kobber og plast, er for det meste lagt åpent, og er i hovedsak av eldre årstall.

Stoppekran er plassert under bygningen, og stoppekran og del av vannledning inn i boligen er ikke isolert og utsatt for frost. Noe irr på deler av vannrør av kobber.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

## Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er i plast og antas å være fra byggeåret. Rørene er lagt delvis åpent under bygningen og delvis skjult i bjelkelaget. Lufteventil er plassert under bygningen, og staking kan utføres ved å demontere rør under bygningen. Rørene under bygningen er for det meste uisolert. Se også beskrivelse i punktet for utvendige vann- og avløpsledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

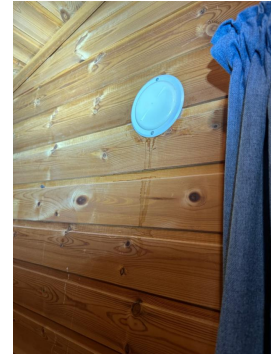
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilering via vinduer og dører som kan åpnes og via ventiler i yttervegg og i vinduskarmer.



## ! TG 2 Varmtvannstank

116 l vv-bereder plassert under kjøkkenben. Berederen er fra 2011, men ble montert i bygningen i 2024.

Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt, og det er montert plastkar på gulv under berederen for å samle opp eventuelt lekkasjevann. Deksel på el-tilkobling på tank var demontert på befaringen.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

Deksel på el-tilkobling på tank mangler.

### Konsekvens/tiltak

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

Deksel som mangler må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 3 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og for det meste åpent elektrisk anlegg. Anlegget antas å være fra byggeåret, men i 2022 ble det montert nytt utvendig inntaksskap med ny kabel inn til invendig sikringsskap, sikringer ble byttet til automatsinringer, og det ble lagt opp ny kurs til vaskemaskin i bad. Arbeidene i 2022 er utført av Siriel AS. Opplysninger om omfang er hentet fra fremvist samsvarserklæring. Ukjent når det sist var utført kontroll av anlegget av DLE. Ledning til stikkontakt i bad er tapet og hull til kabelføring i topp av sikringsskap er ikke tettet. Se bilder. TG3 gis for manglende tetting rundt ledning i sikringsskap. Det anbefales ikke nødvendigvis en utvidet el-kontroll av godkjent kontrollør, men hull i topp av sikringsskap må tettes, og ledning med tape må byttes eller fjernes.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1988 Anlegget antas å være installert ved byggeåret, men i 2022 ble det montert nytt utvendig inntaksskap med ny kabel inn til invendig sikringsskap, sikringer ble byttet til automatsinringer, og det ble lagt opp ny kurs til vaskemaskin i bad.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Noe annet er ikke kjent/opplyst.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja I 2022 ble det montert nytt utvendig inntaksskap med ny kabel inn til invendig sikringsskap, sikringer ble byttet til automatsinringer, og det ble lagt opp ny kurs til vaskemaskin i bad. Arbeidene er utført av Siriel AS. Samsvarserklæring og faktura for arbeidet er fremvist.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent Dokumentasjon på tilsyn er ikke fremvist/innhentet. Nærmere undersøkelser anbefales.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det er det ikke opplyst om.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei Det er det ikke opplyst om.**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ja**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Det anbefales ikke nødvendigvis en utvidet el-kontroll av godkjent kontrollør, men hull i topp av sikringsskap må tettes, og ledning med tape må byttes eller fjernes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler mangler. 1 eldre 2 kg pulverapparat.  
Det må monteres røykvarsler som kan høres i alle rom, og minst et nytt slukkeredskap som kan dekke hele boligen.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, men det antas at grunnen i området består av løsmasser.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er bygd på søyler av betong med grunnmursplast rundt. Søylene har ukjent fundamentering.  
Ingen større skjevheter eller skader ble påvist i søylene på befaringen på tilgjengelige områder under bygningen.



### TG 2 Terrengforhold

Området rundt boligen er relativt flatt, og på befaringen i januar 2024 var det is og vann på terrenget ved og under bygningen.  
Terrenget rundt boligen bør endres slik at overflatevann ledes effektivt bort fra boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport

Utvendig terreng bør endres slik at overflatevann effektivt blir ledet bort fra bygningen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning inn i boligen er av ukjen type, men antas å være i plast og fra byggeåret. Siste del av vannledning under bygning er i kobber. Vannforsyning fra kommunelt vannverk. Avløpsledning er i plast og avløp går til septiktank med videre overløp til havet. Eier opplyser at septiktank og avløpsledning fra tank og til havet var ny i 2020. Avløp mellom tank og boligen antas å være fra byggeåret. Vann og avløpsledning mellom terreng og gulvet i bygningen er delvis isolert med Glava og delvis uisolert. Vann og avløpsledningene er del av anlegget på Naustvik Camping som eiendommen er skilt ut fra, og eier opplyser at eiendommen frem til nå har delt kommunale avgifter med campingplassen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Frostsikring av rør.

Vann og avløpsledning under bygningen må isoleres med egnet isolasjon.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 1 Septiktank

Septiktanken ble ikke lokalisert på befaringen, men eier opplyser at tanken er plassert på naboeiendommen sør for bygningen, er i glassfiber og var ny i 2020.

Ingen opplyste eller kjente feil. Vurdering ut fra alder.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

39 m<sup>2</sup>/39 m<sup>2</sup>

Campinghytte: Stue/kjøkken, 2 Soverom, Vindfang, Bad

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 950 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

1 950 000

## Konklusjon markedsverdi

1 950 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Eiendommen ligger i Leinesfjorden i Steigen Kommune og ligger nært sentrum der man finner diverse butikker, bensinstasjon, gjestegård, skoler, barnehage, idrettshall, lege, sykehjem og kommunehus.

Bygningen ligger nord/vestvendt og har utsikt mot Leinesfjorden. Gode sol og lysforhold.

Tomten er relativt flat og består i hovedsak av plen/gressmark.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse/tjenesteyting.

På eiendommen er det regulert inn 4 boligtomter og område til bolig/tjenesteyting, samt vei og parkeringsareal.

De regulerte tomtene er ikke fradelt og oppmålt.

Bygningen på eiendommen var tidligere del av campingplassen og brukt som campinghytte, men har de senere årene vært utleid og i bruk til boligformål.

Bygningen antas å være oppført på slutten av 1980-tallet.

I 2007 ble vinduene byttet, og i senere tid er deler av overflatene fornyet.

I 2022 ble det etablert nytt strøminntak med nytt utvendig sikringsskap, og innvendig sikringsskap ble modernisert.

I 2024 ble det påvist vannskade i kjøkkeninnredning og gulv under innredningen. Skaden ble utbedret som forsikrings sak.

Bygningen fremstår som godt tatt vare på, alder å regne, men noe videre oppgraderinger må allikevel påregnes.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Jensvikhågen 24 ,8288 BOGØY 77 m <sup>2</sup> 2006 2 sov	16-07-2023	1 950 000	<b>2 720 000</b>	0	2 720 000	<b>35 325</b>
2 Lisjvikveien 27 ,8283 LEINESFJORD 148 m <sup>2</sup> 1996 4 sov	07-04-2024	4 200 000	<b>4 200 000</b>	0	4 200 000	<b>28 378</b>
3 Leinesfjordveien 37 ,8283 LEINESFJORD 105 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	15-05-2024	2 390 000	<b>2 550 000</b>	0	2 550 000	<b>24 286</b>
4 Leinesveien 46 ,8285 LEINES 141 m <sup>2</sup> 2014 3 sov	30-05-2023	3 450 000	<b>3 400 000</b>	0	3 400 000	<b>24 113</b>
5 Gjerdbakken 13 ,8286 NORDFOLD 95 m <sup>2</sup> 1996 3 sov	20-10-2022	1 750 000	<b>1 750 000</b>	0	1 750 000	<b>18 421</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Vannavgift, slamtømming, kloakkavgift, feiing, eiendomsskatt, renovasjon og forsikring.  
Estimerte kostnader.

Kr. 18 000

### Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr. 18 000

## Teknisk verdi bygninger

### Campinghytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr. 1 550 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr. - 450 000

### Sum teknisk verdi - Campinghytte

Kr. 1 100 000

### Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 100 000

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi

Kr. 850 000

### Beregnet tomteverdi

Kr. 850 000

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 1 950 000

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

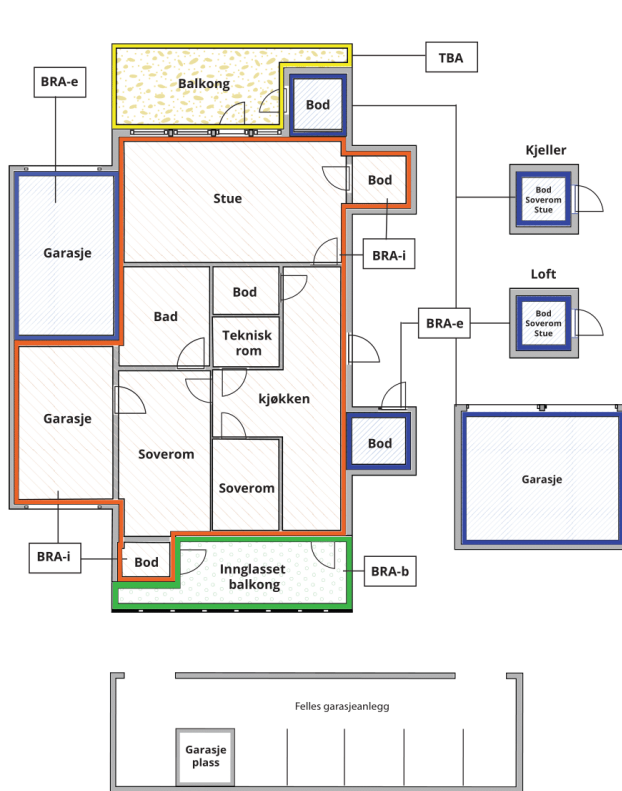
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Campinghytte

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	39			39	3		39
<b>SUM</b>	<b>39</b>				<b>3</b>		<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Vindfang , Bad		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Fremviste tegninger stemmer ikke med bygningen på eiendommen slik den fremsto på befaringen.

Ukjent årsak, men det anbefales nærmere undersøkelser og om mulig må godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk innhentes.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* På befaring i januar ble det påvist lekkasje fra vv-bereder med skader på innredning og gulvkonstruksjon i området under. Arbeidene er utført av Recover som en forsikrings sak.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Campinghytte	39	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2024	Stian Steffensen Leietager	Takstingeniør
27.6.2024	Stian Steffensen - Nøkkelbefaring	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1848 STEIGEN	21	225		0	3693.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kleivan 1

### Hjemmelshaver

Fysioterapiklinikken AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Leinesfjorden i Steigen Kommune og ligger nært sentrum der man finner diverse butikker, bensinstasjon, gjestegård, skoler, barnehage, idrettshall, lege, sykehjem og kommunehus.  
Bygningen ligger nord/vestvendt og har utsikt mot Leinesfjorden. Gode sol og lysforhold.

### Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei 835 via kommunal vei og inn på eiendommen.  
Biloppstillingsplass ved hytta.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har antatt avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse/tjenesteyting. Reguleringsplanen er fra 2020 og heter "Regulering for Kleivan Eiendomspark".

På eiendommen er det regulert inn 4 boligtomter og område til bolig/tjenesteyting, samt vei og parkeringsareal.

Plankart er vedlagt, men for nærmere info henvises det til reguleringsbestemmelser og plankart som er tilgjengelig på Steigen kommunes hjemmesider.

Bygningen på eiendommen er registrert som næringsbygg og som camping/utleiehytte og var tidligere del av campingplassen på naboeiendommen, men har de senere årene vært utleid som bolig.

Eiendommen er i dag regulert til boligformål, men det er ukjent om det er søkt bruksendring for bygningen i forbindelse med reguleringen av eiendommen som ble utført i 2020.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Bygningen er beskrevet og vurdert som hytte på boligtomt, tidligere regulert som næring.

### Om tomten

Tomten er relativt flat og består i hovedsak av plen/gressmark.

Bygningen på eiendommen står på område regulert til vei, parkering og delvis inn på areal regulert til bolig.

Det antas at bygningen må flyttes hvis tomtene skal fradeles i henhold til reguleringen for eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst et pantedokument og flere bestemmelser, rettigheter, erklæring/avtaler, utskiftinger, jordskifte og bruksrett på eiendommen.

Alle heftelsene med unntak av pantedokumentet er overført fra Bnr 1.

Opplysninger er hentet fra innhentet grunnboksutskrift.

### Kommuneplan

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt som BKB3\_3 - område. Området er avsatt til boligbebyggelse/tjenesteyting.

For nærmere info og bestemmelser vises det til kommuneplanen for Steigen kommune.

### Bebyggelsen

Eiendommen ligger nært sentrum av Leinesfjorden og det er kort vei til butikker, skole, barnehage og andre servicetilbud.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
150 000	2018

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.01.2024	Egenerklæring utfylt av eier.	Gjennomgått	11	Ja
Grunnbokutskrift	03.07.2024	Elektronisk utskrift.	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger		Tegning innhentet fra kommunens arkiver. Tegningen stemmer ikke med hvordan bygningen fremsto på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	22.01.2024	Opplysninger om eiendommen, byggeår og oppgraderinger gitt av eier på befaring.	Gjennomgått		Nei
Plankart		Plankart for eiendommen/området.	Gjennomgått	1	Ja
Statens Kartverk	03.11.2023	Grunnkart utarbeidet av Ambita.	Gjennomgått	1	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/ER2401>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Andre bilder





TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

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

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- |                                     |  |                          |   |
|-------------------------------------|--|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/>            | Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr                                    | <input type="checkbox"/> | Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/>            | Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter                                   | <input type="checkbox"/> | Tomt  |
| <input type="checkbox"/>            | Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.                                 | <input type="checkbox"/> | Fritidsbolig  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Annet (spesifiser): <b>Hytte på stor tomt som er detaljregulert til boligformål og næring.</b> |                          |   |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
<b>21</b>	<b>225</b>				
Adresse	<b>Kleivan 1</b>		Byggeår	<b>1990</b>	
			Når kjøpte du boligen	<b>2018</b>	
Postnr.	<b>8283 Leinesfjord</b>		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

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

**TRYG**

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet Polise-/avtale **7823603**

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	<b>Fysioterapiklinikken AS</b>	Fornavn	<b>Torgeir</b>
Ny adresse	<b>Myklebostad 11</b>	E-post	<b>fysiogym@gmail.com</b>
		Tel. priv.	
Postnr.	<b>8283</b>	Sted	<b>Leinesfjord</b>
		Mobil	<b>91618033</b>

SELGER 2

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

## BAD/VASKEROM:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Rist Maskin AS har utført arbeid med å legge nye avløpsrør fra ny septiktank og under hovedvei. Arbeidet ble utført i 2020.

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

#### MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

Nei  Ja

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

Elektriker Kjell Kristensen på SiriEI A/S har byttet sikringskap inne på hytta og satt på nytt inntak(ny kabel) i 2022.

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, når?

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

Nei  Ja

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

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Hytten er tidligere del av campingplass

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Hytten er tidligere del av campingplass

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

Det foreligger en tilstandsrapport hvor det er nylig oppdaget en vannlekkasje fra varmtvannsbereeder. Denne skaden blir i skrivende stund utbedret av RECOVER på oppdrag fra TYRG forsikring.

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

Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Målinger er utført av Stian Steffensen/Takstmann

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

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

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

Tømrerarbeid er utført av TMO A/S. Det er lagt nytt gulv i stue og kjøkken. Samt maling av vegger i oppholdsrom.

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Tomten er detaljregulert og godkjent av Steigen kommune. Plannr.18482019001

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Elektriker Kjell Kristensen på SiriEI A/S har byttet sikringssskap inne på hytta og satt på nytt inntak

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

31.01.2024

Sign. selger 1

Sign. selger 2

## TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

31.01.2024

Leinestjørd

Sign. selger 1











Torgeir Viken

Sign. selger 2

for Fysioterapiklinikken  
A/S

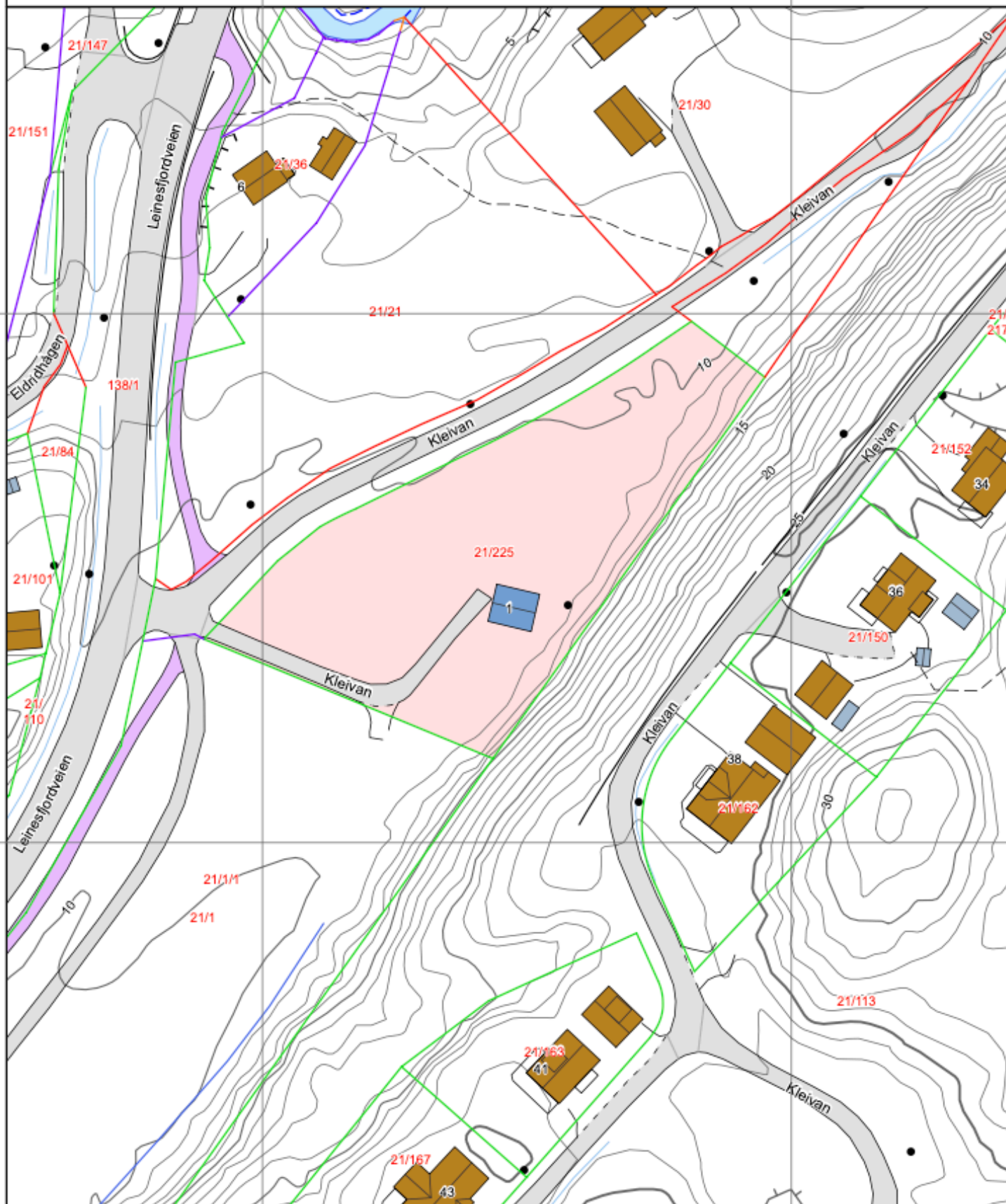
Kommune: 1848 Steigen  
Eiendom: 1848/21/225/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |   |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje      |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
Dato: 3.11.2023



0 25 50 m



**Tegntorklaring**

Reguleringsplan PBL 2008  
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B Bebyggelse
- BKB Bebyggelse med teknisk infrastruktur

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKY Kjøring
- SGS Gang- og sykkelveg
- SPH Annen vegstruktur - gresstett
- SPH Parkeringsplass, anlegg

§12-5. Nr. 3 - Grenstruktur

- GN Naturområde
- GT Turveg

**Linjesymbol**

- Reguleringens grunnlinje
- Reguleringens utvidelse
- Reguleringens reduksjon

**Punktsymbol**

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

**Annen informasjon**

- Etablerings elektrisitetsgrense

**Karteggebygger**  
Kilde for bakgrunn: Stigren kommune  
Dato for bakgrunn: Januar 2020  
Koordinatsystem: ETRS89 UTM-31N  
Høydegrunnlag: NN2000

**Avdelings-ID:** 144\_21001  
**Prosjektleder:** Pysjogen Lianen AS

**Dokumentinformasjon**

Navn	Utskrift	Revisjon	Rev. dato
001			13.06.2020
002			13.06.2020
003			13.06.2020
004			14.02.2020
005			21.06.2019
006			11.05.2019
007			12.03.2019

**Saksbehandler**  
Med tilhørende reguleringsbestemmelser  
Saksbehandling etter Plan- og Bygningssloven

**Prosjektinformasjon**

Navn	Utskrift	Revisjon	Rev. dato
001			13.06.2020
002			13.06.2020
003			13.06.2020
004			14.02.2020
005			21.06.2019
006			11.05.2019
007			12.03.2019

**Prosjektinformasjon**

Navn	Utskrift	Revisjon	Rev. dato
001			13.06.2020
002			13.06.2020
003			13.06.2020
004			14.02.2020
005			21.06.2019
006			11.05.2019
007			12.03.2019

**Prosjektinformasjon**

Navn	Utskrift	Revisjon	Rev. dato
001			13.06.2020
002			13.06.2020
003			13.06.2020
004			14.02.2020
005			21.06.2019
006			11.05.2019
007			12.03.2019