

Tilstandsrapport - NS 3600

Kjerrvika 1875-240/4

8590 Kjøpsvik

Gnr: 240 Bnr: 4



Bygningssakkyndig

Alexander Gørtz

Rapport kode: 105325

Opprettet: 06.06.2025

Utskrift: 17.06.2025



Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRAUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Alexander Gørtz

Bygningsansvarlig

Takstmester utdannet i Byggmestrenes Takseringsforbund BMTF i Oslo.
Sertifisert Takstmann for boligtakst, næringstakst og tilstandsrapport.
Forsikringsordninger for skadetaksering av byggverk og
naturskadetaksering.
Tømrermester med over 30 år erfaring i byggebransjen.
Utdanning i bedriftsøkonomi.
Utdanning i landbrukstakst.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Salg

Forutsetninger

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fukt søk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av bygningens tilstand

Bygning 1

TG 0
1 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1
17 stk

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Bad

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Varmtvannsbereider

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)
Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

TG 2 15 stk

Yttervegg

Konstruksjon
Kledning

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)
Tilleggs punkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Utstyr på tak

Bad

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller
Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

TG 3
0 stkTG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Boligen er opprinnelig oppført som et laftehus i 1868. Laftekonstruksjonen består av kraftig og solid tømmer, som representerer tradisjonell byggeteknikk med gode bæreevnemessige egenskaper. Lafteverk anses som en robust konstruksjonsmetode og har vist god slitestyrke over tid.

Veggene er oppført i fullt tømmer, noe som innebærer at konstruksjonen vil være utsatt for naturlige bevegelser, spesielt i de første årene etter oppføring eller etter eventuell ombygging/rehabilitering. Slike bevegelser er en naturlig del av tørke- og svinnsprosessen i treverket.

Over tid kan dette resultere i noe skjevhet i vegger og gulv. Dette er vanlig for bygninger av denne typen og alder, og regnes normalt ikke som et tegn på svekket stabilitet, så lenge det ikke forekommer setningsskader eller tegn på konstruksjonssvikt. Stabiliteten til bygget anses som tilfredsstillende, med forbehold om alder og byggeskikk.

Oppdragsopplysninger

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Alexander
Marianne Benonisen
Britt Beathe Benonisen

Besiktigelsesdato: 07.06.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kjerrvika 1875-240/4, 8590 Kjøpsvik

Kommunnr: 1875

Kommune: Hamarøy

Gnr
240

Bnr
4

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Britt Beathe Benonisen

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnbok utskrift	04.06.2025	innhentet
Egenerklæring	06.06.2025	framlagt

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Fuktmåler	Protimeter MMS 2

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	252 373
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	PropCloud

Tomtebeskrivelse

Landbrukseiendom

Eiendommen er en landbrukseiendom med relativt stort areal og egen strandlinje. Den totale eiendommen omfatter 252,4 dekar, og er sammensatt av følgende arealtyper:

Fulldyrka jord: 2,7 dekar

Innmarksbeite: 7,4 dekar

Skog: 224,5 dekar

Annet fast mark: 17,3 dekar

Bebyggd område/samfunns areal: 0,5 dekar

Bygninger på eiendommen

Bolig

Byggeår

1868/69



redskapshus

Byggeår

2010



Kommentar til bygning

Redskapshus brukt som garasje for ATV og plenetraktor.

Bygget har betongplate som fundament, samt en oppkjøringsrampe i betong foran inngangen. Veggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er en saltakkkonstruksjon i tre, tekket med Decra ståltak eller tilsvarende. Det er installert strøm og belysning i bygget.

Stabbur / vedbod

Byggeår

1900



Stabbur / vedbod



Tilbygget utedo

Kommentar til bygning

Stabbur av trekonstruksjon, utvendig kledd med stående kledning. Saltakkkonstruksjon er tekkede med bølgeblekk.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Bolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etasje	37	37	
Loft	31	31	
Sum:	68	68	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etasje	Inngangen, Kjøkken, Stue, Gang, Baderom	
Loft	Gang og 3 soverom	

Kommentar til arealopplysninger

Oppmåling og arealangivelse:

Eiendommen består av et eldre laftehus. Det gjøres oppmerksom på at bygget ikke er oppmålt i henhold til gjeldende norsk standard (NS 3940), da det på grunn av alder og konstruksjon ikke er mulig å gjennomføre standardisert måling.

Loftsetasje:

Arealet i loftsetasjen regnes ikke som måleverdig på grunn av utilstrekkelig takhøyde. Høyden er målt til under 190 cm, og arealet inkluderes derfor ikke i beregningen av bruksareal (BRA) i henhold til gjeldende regelverk.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1.etasje	37		25
Loft	31		
Stabbur		16	
Utedo		2	
Redskapshus		16	
Sum:	68	34	25
Sum BRA:	102		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje	BRA-i: Inngang, Bad/dusjrom, Kjøkken, Gang, Stue
Loft	BRA-i: Gang og 3 soverom
Stabbur	BRA-e: Lagerrom, Vedlager
Utedo	BRA-e: Utedo
Redskapshus	BRA-e: Lagerrom

Kommentar til arealopplysninger

Oppmåling og arealangivelse:

Eiendommen består av et eldre laftehus. Det gjøres oppmerksom på at bygget ikke er oppmålt i henhold til gjeldende norsk standard (NS 3940), da det på grunn av alder og konstruksjon ikke er mulig å gjennomføre standardisert måling.

Loftsetasje:

Arealet i loftsetasjen regnes ikke som måleverdig på grunn av utilstrekkelig takhøyde. Høyden er målt til under 190 cm, og arealet inkluderes derfor ikke i beregningen av bruksareal (BRA) i henhold til gjeldende regelverk.

Bygningsbeskrivelse

Bygning 1

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 2

Terrengforhold

Grunn består av jord og leire.

Der er oppdrevet et minimalt fall mot huset i hjørnene ved kjøkken / stue. Ellers er terrenget flatt eller har fall bort fra huset.

Årsak / Konsekvens:

Terrenget har stedvis fall inn mot bygning.

Det vil ikke være problematisk på grunn av at det ikke eksisterer kjeller og dersom fundamenter er av naturstein.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren.

Fall fra grunnmur må etableres for å lukke avvik.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Sommervann kommer fra brønn som deles med andre naboer.

Det er sommervann.

TG 1

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Septiktank på egen eiendom ble etablert i 2006.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Grunn består av jord og leire.

Fundamenter

Fundamenter er av naturstein.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det er ikke etablert drenering i denne bygningen.

Vurdering / Avvik

Drenering og fuktsikring

Det er ikke etablert drenering i denne bygningen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vegger er av laftetømmer: Boligen er opprinnelig oppført som et laftehus i 1868. Laftekonstruksjonen består av kraftig og solid tømmer, som representerer tradisjonell byggeteknikk med gode bæreevnemessige egenskaper. Lafteverk anses som en robust konstruksjonsmetode og har vist god slitestyrke over tid.

Veggene er oppført i fullt tømmer, noe som innebærer at konstruksjonen vil være utsatt for naturlige bevegelser, spesielt i de første årene etter oppføring eller etter eventuell ombygging/rehabilitering. Slike bevegelser er en naturlig del av tørke- og svinprosessen i treverket.

Over tid kan dette resultere i noe skjevhet i vegger og gulv. Dette er vanlig for bygninger av denne typen og alder, og regnes normalt ikke som et tegn på svekket stabilitet, så lenge det ikke forekommer setningsskader eller tegn på konstruksjonssvikt. Stabiliteten til bygget anses som tilfredsstillende, med forbehold om alder og byggeskikk.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Veggene er oppført i tømmer.
Veggene viser en del skjevhet.

Årsak / Konsekvens:

TG2 pga mer en halvparten av forventet levetid fra veggkonstruksjonen er nådd eller passert.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig. Dette er vanlig for bygninger av denne typen og alder.

TG 2

Kledning

Ytterveggene er kledd med liggende trekledning fra 2010. Eierne opplyser at boligen er etterisolert både innvendig og utvendig. Kledningen vurderes å være i generelt god stand og godt vedlikeholdt. Boligen ble sist malt utvendig i 2021. Normalt, periodisk vedlikehold må påregnes.

Det er påvist enkelte deformasjoner i ytterveggenes konstruksjon.

Det er ikke påvist avvik ved vannbord over og under vinduer, i overgangen mellom grunnmur og fasade, eller ved etasjeskillene.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting bak kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske risikoområder, som nedkant av panel og rundt vinduer.

Det er ikke observert materialvalg i ytterveggene som kan medføre forkortet levetid.

Musebånd eller lusinger bak kledningen er ikke registrert.

Årsak / Konsekvens:

TG 2 pga det er ikke påvist musebånd/lusinger bak kledning.

Det ble ikke påvist tilstrekkelig lufting bak kledningen.

Det er delvis påvist for lavt avstand mellom kledning og bakken.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Lufting bak kledning må etableres for å lukke avvik.

Musebånd må etableres for å lukke avvik.

Avstand må etableres for å lukke avvik.

Levetider

Normal tid før reparasjon av trekledning er 40 - 60 år.

Bilder



Sør-vest veggen viser stor skjevhet.



Kledning ha delvis for lite avstand til bunn.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

De fleste vinduene i huset ble byttet i 2004-2005. Vinduene er av forskjellig alder og tilstand.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Vinduene og dører er av forskjellig alder og forskjellig tilstand. Det går fra enkle glass og koblede vinduer til 2-lags isolerglass.

Vindusflatene viser tegn til naturlig slitasje. På grunn av alder må det påregnes jevnlig vedlikehold, som smøring og justering av hengsler, samt maling og vedlikehold av karmen og rammen.

Det er ikke behov for andre tiltak enn normalt vedlikehold, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstår på eldre deler av bygget.

Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Bilder



Vindu loft.



Ytterdør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Altan på 15m² fra 2009 på sør-vest siden av huset. Platting på 10m² foran inngangsdøren.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Altan på 15m² med utgang fra kjøkken. Altan har fundamenter av betong søyler.

Årsak / Konsekvens:

TG 2 pga mer en halvparten av forventet levetid er nådd eller passert.

TG 2 pga rekkverkshøyden er lavere enn 100 cm.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstå på eldre deler av bygget.

Gelender høyde må tilpasses for å lukke avvik.

TG 2

Tilleggpunkter for terrasser og inntrukken balkong over innvendige rom

Platting på 10m² foran inngangsdøren.

Årsak / Konsekvens:

TG 2 pga mer en halvparten av forventet levetid er nådd eller passert.

Anbefalt tiltak:

Overflatene har behov for vedlikehold.

Levetider

Normal utskifting av balkong/terrasser i tre er 15 - 30 år.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Bilder



Platting på 10 m².



Altan på 15m².

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er en saltakkonstruksjon med arker på begge sider.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjonen med ark på begge sider.

Årsak / Konsekvens:

Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig. Konstruksjonen virker stabilt på befaringsdagen. Pga alder kan det plutselig oppstår behov for tiltak.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekkingen består av bølgeblikkplater, som er en type metalltecking med god holdbarhet og motstand mot værpåkjenninger.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertecking)

Taktekkingen består av bølgeblikkplater, en type metalltecking som er kjent for god holdbarhet og høy motstand mot vær- og klimabelastninger. Taket er visuelt innsisert både fra taknivå og ved hjelp av drone. Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, og taket vurderes som tett på befaringstidspunktet. Det bemerkes imidlertid at tekkingen har høy alder. På grunn av normal elde og materialtretthet må det påregnes at behov for utbedringer eller full utskifting av tekkingen kan oppstå på relativt kort varsel.

Årsak / Konsekvens:

TG 2 pga mer en halvparten av forventet levetid er nådd eller passert.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstår på eldre deler av bygget.

TG 2

Utstyr på tak

Det er etablert takstige på tak.

Årsak / Konsekvens:

Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstår på eldre deler av bygget.

TG 1

Skorsteiner over tak

Skorstein beslag av metall over tak fra 2003.

Levetider

Normal levetid for bølgeblikkplater er 30 til 50 år.

Normal levetid for skorsteinsbeslag i metall (ofte aluminium, sink, stål eller galvanisert/foliert stål) er 20 til 40 år.

Bilder



Vannbor har behov for vedlikehold eller utskifting.



Oversiktsbilde tak.



Skorsteinbeslag av metall over taktekke.



Bølgeblekk fra 60 tallet.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av metall.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner og nedløpsrør av metall fra 2010.
Takvann fra nedløpsrør bør føres bort fra bolig for å unngår skade på fundamentet.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Bilder



Takrenner og nedløpsrør av metal.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Hyttebad fra 2008. Baderom oppfyller ikke krav om våtroms standard.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Belegg i bad og i dusjsonen.

Årsak / Konsekvens:

Det er belegg på gulvet i badet, inkludert i dusjsonen. I dusjsonen er belegget ført 10 cm opp på veggene. Hjørnene er tettet med silikon. Det er sluk plassert i dusjsonen.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstå på eldre deler av bygget.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger av tre panel.

Årsak / Konsekvens:

Materialet oppfyller ikke krav for våtrom.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig. Utskifting av bygningsdelen kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingen av trepanel.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er belegg på gulvet i badet, inkludert i dusjsonen. I dusjsonen er belegget ført 10 cm opp på veggene. Hjørnene er tettet med silikon. Det er sluk plassert i dusjsonen.

Årsak / Konsekvens:

Belegghjørnene er tette med silikon.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig. Badet fungerer for sitt bruk.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

TG 1

Ventilasjon

Ventil i veggen med naturlig lufting.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Badet er innredet med gulv montert wc, vask med skap og speil, dusj med vegg montert blandings armatur.

TG 0

Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Det ble boret hull i et tilstøtende rom og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten at det ble registrert fuktverdier ut over det normale. Badet fremstår tørt på befaringsdagen. Ingen tegn til fukt i tilstøtende/underliggende konstruksjoner.

Levetider

Normal levetid for avløpsrør i plast 25 – 75 år.

Normal levetid for kobber rør 25 – 75 år.

Normal tid for utskifting av vinylbelegg er 15 – 25 år.

Bilder

Oversiktsbilde baderom.



Det ble boret hull i et tilstøtende rom og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten at det ble registrert fuktverdier ut over det normale. Badet fremstår tørt på befaringsdagen.

Ingen tegn til fukt i tilstøtende/underliggende konstruksjoner.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater viser vanlige bruksslitasje i forhold til alderen.

Bilder



Soverom loft.



Soverom loft.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken med komfyrer med platetopp, arbeidsbenk med vask og utslagsvask. Vedovn.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Laminatgulv fra 2020

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger av tømmer og panel.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingen av trepanel.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrør i kobber og avløpsrør i plast

TG 2

Innredning

Kjøkken med komfyrer med platetopp, arbeidsbenk med vask og utslagsvask. Vedovn.

Årsak / Konsekvens:

Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Utskifting av innredning kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

Bilder

Oversiktsbilde kjøkken komfyr.



Oversiktsbilde kjøkken vas, vedovn.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere har rundt 30mm høydeforskjell. Dette er helt vanlig for et tømmerhus som er over 100 år gammelt.

Vurdering / Avvik**TG 2****Etasjeskiller**

Etasjeskillere består av trebjelkelag. Det opplyses at etasjeskillere og veggene ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Isolasjonsstandart er ukjent. Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr. Det er ikke hensyntatt kosmetiske forhold, høydedifferensen er vanlig for bolig i denne alder. Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom.

Årsak / Konsekvens:

Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstår på eldre deler av bygget.

TG 2**Gulv på grunn**

Stubbgulv av trebjelkelag. Isolasjonsstandart er ukjent.

Årsak / Konsekvens:

Byggdelen har nådd eller passert mer en halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstår på eldre deler av bygget.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Trapp av tre mellom 1. etasje og 2. etasje.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapp av tre mellom 1. etasje og 2. etasje

Årsak / Konsekvens:

Tg2 på grunn av:

Rekkverket har for lav høyde, og avstanden mellom spilene overskrider dagens forskriftskrav.

Det mangler også håndløper på veggen langs trappen, noe som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet og tilgjengelighet.

Anbefalt tiltak:

Gelender og rekkverk må tilpasses/etableres for å lukke avvik.

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Vedovn med glassplate under ovn. Pipe av stål.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn fra 2003 med glassplate under ovn.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Pipe av stål fra 2003

Levetider

Normal levetid for skorsteinsbeslag i metall (ofte aluminium, sink, stål eller galvanisert/foliert stål) er 20 til 40 år.

Normal levetid for vedovn er 20 til 40 år.

Bilder



Vedovn fra 2003 med glassplate under ovn.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Vurdering / Avvik

Radon

Moderat til lavt.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Kvikkleireskred:

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Vurdering / Avvik

Skredfare

Kvikkleire - Aktsomhetsområde.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Innlagt strøm og innlagt sommervann.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vann ble innlagt i 2006. Kun sommervann.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør i plast.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Det er ikke opplyst om problemer med anlegget.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra 2007.

Levetider

Normal levetid for varmvannsbereder kobber/stål 10 – 20 år.

Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Avløpsrør Plast, har en forventet levetid på 25 – 75 år.

Normal levetid for kobberrør 25 – 100 år.

Bilder

Varmtvannsbereder på gass fra 2007.



Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Frittstående byggverk Redskapsbod

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Redskapshus brukt som garasje for ATV og plenetraktor.

Bygget har betongplate som fundament, samt en oppkjøringsrampe i betong foran inngangen.

Veggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er en saltakkonstruksjon i tre, tekket med Decra ståltak eller tilsvarende. Det er installert strøm og belysning i bygget.

Frittstående byggverk Stabbur/vedbod

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Stabbur av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående kledning. Saltakkonstruksjonen som er tekkede med bølgeblekk.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Digital strømmåler og 6 skrusikringer i gangen i 2. etasje.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til 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.

Med eierskifte anbefales det gjennomgang av autorisert elektro fagbedrift.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2006	Åpen anlegg
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Nei	-
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	-
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		-
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2017	Dokumentasjon foreligger i
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	-
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	-
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei	-

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	-

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	-
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		-
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	-

Bilder



Digital strømmåler og 6 skrusikringer.

Samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler				
Felles for prosjekterende og utførende virksomhet				
Installasjon AMS-måler				✓
Installasjon (antenne)				
Retningslinjer fra REN blad 4000-serien er fulgt				✓
Arbeidet er i henhold til:	FEL		V	NEK 400:2014
Prosjekterende virksomhet: Nettselskapet				
Utførende virksomhet: Nord-Salten Kraft AS			Dato for utførelse: 11/7-18	
Signatur: <i>Romy Brøten</i>				
Merknader:				

Samsvarserklæring fra 2018

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	-
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	Brannslukker har merke fra 2002 og må erstattes

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	-
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	-
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	-

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	-
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	-
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	-

Bilder



Røykvarsler i gangen.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Bygning 1	2 425 921,-	968 334,-	0,-	1 457 587,-
Redskapsbod	164 158,-	22 408,-	0,-	141 750,-
Stabbur/vedbod	167 796,-	127 064,-	0,-	40 732,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Fulldyrka jord 2,7 dekar	6 750,-			6 750,-
Innmarksbeite 7,4 dekar	14 800,-			14 800,-
Skog med høy bonitet 124,3 dekar	111 870,-			111 870,-
Skog med mid. bonitet 40,1 dekar	24 660,-			24 660,-
Skog med lav bonitet 51 dekar	15 300,-			15 300,-
Uproduktiv skog 9,1 dekar	400,-			400,-
Myr 9,5 dekar	380,-			380,-
Jorddekt fastmark 7,7 dekar	300,-			300,-
Skrinn fastmark 0,1 dekar	50,-			50,-
Bebyddt samf. 0,5 dekar	80 000,-			80 000,-
Sum	3 012 385,-	1 117 806,-	0,-	1 894 579,-

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beskrivelse av markedsverdi:

Etterspørselen etter fritidsbolig i området er stabilt bra, og hytta anses som kurant og omsettelig.

Markedsverdi - Beløp som takstmannen anser at eiendommen normalt kan omsettes for på takseringstidspunktet. I verddivurderingen tas det blant annet hensyn til beliggenhet, standard, tilstand, størrelse, vedlikehold, eventuelle servitutter, festeforhold, fellesgjeld og en rekke andre forhold.

Områdebeskrivelse

Kjerrvika er en naturskjønn og lun naturhavn beliggende på østsiden av Tysfjorden, like utenfor Kjøpsvik i tidligere Tysfjord kommune. Her finner du det sjarmerende eiendom "Stranda" med livlig og hyggelig atmosfære i sommerhalvåret – med direkte sjølinje og en unik beliggenhet i et dramatisk og vakkert kystlandskap, preget av bratte fjellsider og tett, beskyttende vegetasjon. Dette gir en sjelden ro og en følelse av å være tett på naturen. Fra brygga fører en idyllisk gangsti deg opp til huset – en spasertur på omtrent ti minutter. Veien kan også kjøres med ATV eller tilsvarende kjøretøy.

Kjerrvika 1875-240/4

8590 Kjøpsvik

Gnr.: 240 Bnr.: 4

Bygningsansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 06.06.2025

Utskrift: 17.06.2025

Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRAUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080

Saltentakst

Området byr på rike naturopplevelser året rundt og er et eldorado for friluftsentusiaster. Her kan du nyte kajakkture, sjøfiske og fjellturer med start rett utenfor døren. Selv om det ikke er bilvei helt frem til eiendommen, går veien nært nok til at adkomsten er både praktisk og enkel og tilgjengelig med ATV.

I Kjerrvika er det anlagt en solid brygge kai med anløp for hurtigbåt, som gjør reisen hit både komfortabel og naturskjønn. Hurtigbåten anløper Kjerrvika 2-3 dager i uka, så tilgjengeligheten med offentlig transport er jo noe begrenset. Har du egen båt er du helt uavhengig av hurtigbåten.

Kjerrvika kombinerer det avsidesliggende og fredelige med det lett tilgjengelige – perfekt for deg som søker nærhet til naturen uten å være helt isolert. Her er det ikke uvanlig å få øye på både elg, havørn og et rikt dyreliv – rett fra stuevinduet.

Reguleringsmessige forhold

Spredt fritidsbebyggelse LNFR Fr

Rettigheter

904394
01.03.1889
Utsifting
Gjelder denne registerenheten med flere
900155
14.10.1896
Erklæring/avtale
Bestemmelse om enerett for uttak av marmor
Gjelder denne registerenheten med flere
11
18.05.1921
Utsifting
Gjelder denne registerenheten med flere
11
18.05.1921
Erklæring/avtale
Rett til å erverve og regulere sørfjordvassdraget
Rettighetshaver Nordland Portland Cementfabrikk A/S
1826
03.10.1959
Erklæring/avtale
AVSTÅELSE AV GRUNN
Elektriske kraftlinjer
761615
17.09.2012
Jordskifte
Grensegangs sak 1800-2010-0022 Kjær Østre
Gjelder denne registerenheten med flere

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Storåveien 83, 8278 STORÅ	116 m ²	02.10.2024	615 000,-	5 302,-	1891	4 stk
1875-240/15/0/0 8590 KJØPSVIK	48 m ²	27.01.2025	900 000,-	18 750,-	2011	0 stk
1875-261/43/0/0 8270 DRAG	91 m ²	12.07.2024	690 000,-	10 781,-	1930	3 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

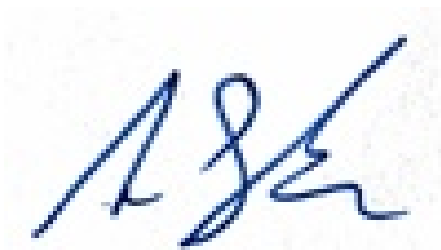
Kr 1 530 000,-

Signatur

Signatur

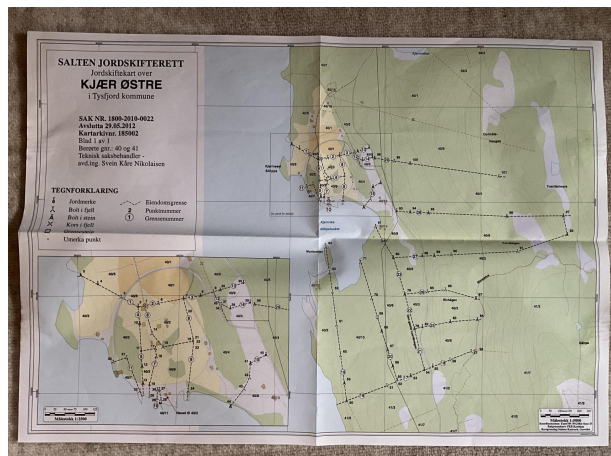
STRAUMEN - 17.06.2025

Sted - Dato



ALEXANDER GØRTZ

Bilder



Arealstatistikk på teignivå for landbrukseiendom 1875-240/4/0

Gårdskart:

Gårdskart:
Markslag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbruksregisteret (Landbrukseiendom: JA
Hovednummer: 1875 240/1/0

Hovednummer: 1875-240/4/0

Metallkubler (Kartuscher)

Matrikkelen (Kartverket)

Arealstatistikk (dekar):

Arealstatistik (dekar)															
Marknævn	Reg.-nummer	Føljetekna fag	Overflate fyrka jord	Innmaks hætte	Skog* sann fyr bontekt	Skog* fag bontekt	Skog* modell bontekt	Skog* lav bontekt	Upproduktiv skog*	Myr uten skog	Jordbruks utmark	Grønn bebyggelse	Bebyggelse kult., vann, bre	Ikke kategorisert	Sum grønnebrandom
1875-2040/0 Landbruksselemdom															
240/40/4	1 av 3	M	2,7	0,0	7,4	0,0	7,8	0,0	8,5	0,0	7,7	0,1	0,5	0,0	34
240/40/4	2 av 3	M	0,0	0,0	0,0	115,8	40,1	51,0	0,6	9,5	0,0	0,0	0,0	0,0	217
240/40/4	3 av 3	M	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Sum	3		2,7	0,0	7,4	0,0	124,3	40,1	51,0	9,1	9,5	7,7	0,1	0,5	262

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

