

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Sandnesdalen 16, 9162 SØRSTRAUMEN  
 KVÆNANGEN kommune  
 gnr. 39, bnr. 17

**Markedsverdi**

**1 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 18902-1471

Referansenummer: ZF3094

Autorisert foretak: Rejos AS

Sertifisert Takstingeniør: Reidar Josefsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Rejos Takst er en del av Rejosgruppen og tilbyr tjenester innen takst og boligkontroll i Troms og Finnmark. Våre kunder er privatpersoner, eiendomsめglere, forsikringsselskap, advokater og bedrifter.

Reidar Josefsen er godkjent takstmann siden 1994 og medlem av Norges Takseringsforbund. Rejos AS er et av de ledende takstfirma i regionen og har vurdert tusenvis av eiendommer. Vi samarbeider med en rekke finans- og forsikringsinstitusjoner i tillegg til privat- og bedriftskunder.

Vi utfører:

- verditakst
- e-takst
- tilstandsrapport
- landbrukstakst
- skadetakst
- taksering etter naturskade
- lekkasjetest av bolig

### Rapportansvarlig

Reidar Josefsen

Uavhengig Takstingeniør

reidar@rejos.no

900 68 850



# 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 bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.



### 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.



### 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytte uten innlagt strøm og vann fra 2004.  
Noe vedlikehold må påregnes.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Papptekke fra byggeår.  
Nedløp og beslag av plast fra byggeår.  
Bindingsverkskonstruksjon 98 mm. med stående kledning.  
Fabrikkproduserte w-takstoler i tre fra byggeår.  
Isolert med 200 mm. med papir.  
Takkonstruksjonen er godt luftet.  
Malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår.  
Fabrikkmalte vinduer med 3-lags glass i tilbygg fra 2019.  
Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Balkonger i tre med dekke av trykkimpregnert.  
Tretrapp til balkong  
Tomt er snødekt, tomten må underskes når det er snøfritt.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater av furu gulv, trepanel på vegger og i himling.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Element pipe, ildsted vedovn og feieluke.  
Malte furu speildører  
Hytta har ikke innlagt strøm og vann.  
Vann medbringes i dunk.  
Strøm er 12 volt fra batteri og solcellepanel på 300 AMP.  
Det er installert en 220 volts stikk kontakt innvendig med påkoblingspunkt for aggregat utvendig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad uten innlagt vann . Vann er kun fra dunk med fotpumpe.  
Det er panel/tømmer på veggene og panel i innvendig tak.  
Tregulv.  
Avløp rett fra dusj ut i det fri. Våtrommet har ikke innlagt vann.  
Dusjkabinett og toalett porta potti.  
Våtrommet har naturlig ventilering.  
Hytta har ikke innlagt vann.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredet med gass komfyr og vask med avløp rett ut.  
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

### SPEIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med cinderella forbrenningstoalett på gass og 12 volt strøm.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har naturlig ventilering med ventiler i vegg.  
Elektrisk anlegg er solcellepanel og batteri på ca 300 amp.  
Brannvarslere og slukkeapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytta er reetablert med løsmasser og duk over myrlendt område i 2012.  
Grunnmur av lecastein over såleblokker.  
Hele flate under hytta er det etablert isopor xps 100 mm med duk over innfylte masser.

Eget dokument er vedlagt.

Hytta er plassert i ett lett skrånende terreng, området er myrlendt .  
Hytta har fått reetablert grunnforhold under. Se vedlegg i dokumenter og beskrivelse grunnmur.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 61 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 53 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 300 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Tegninger er vedlagt denne rapport.

### Bod

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

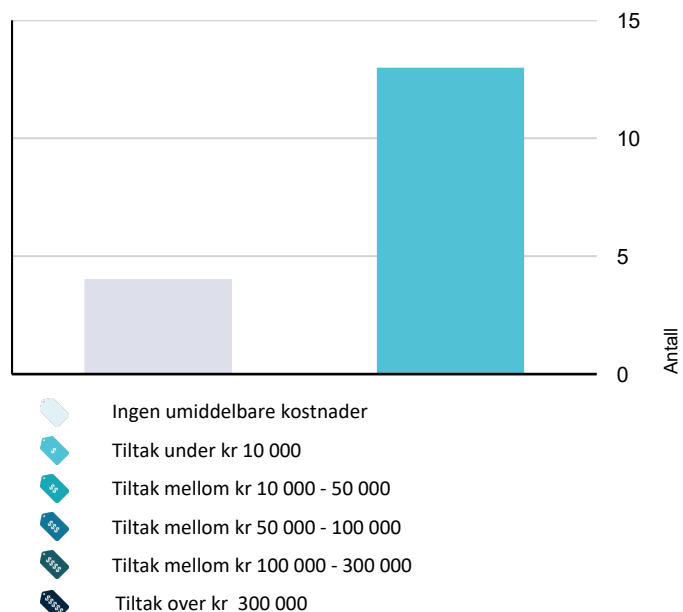
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [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](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2004

### Standard

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

### Vedlikehold

Noe vedlikehold må påregnes.

### Tilbygg / modernisering

|      |           |                                                                                            |
|------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019 | Tilbygg   | tilbygg i stue med balkongdør                                                              |
| 2013 | Tilbygg   | tilbygg med gang, teknisk rom og toalett                                                   |
| 2012 | Ombygging | Grunnen i hytta er reetablert, se nærmere beskrivelse i grunnmur og eget vedlagt dokument. |

## UTVENDIG

### ! TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Papptekke fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av plast fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon 98 mm. med stående kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledningen er litt avflasset. Kledning bør skrapes og males.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

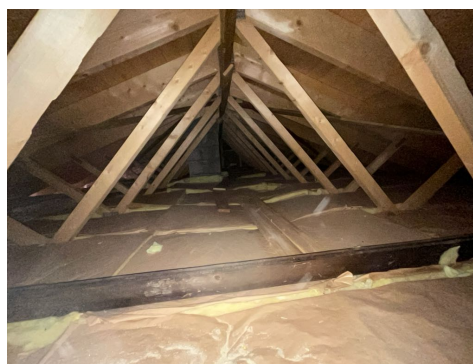
# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Fabrikkproduserte w-takstoler i tre fra byggeår.  
Isolert med 200 mm. med papir.  
Takkonstruksjonen er godt luftet.



## ! TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår.  
Fabrikkmalte vinduer med 3-lags glass i tilbygg fra 2019.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Maling i vinduer er noe avflasket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer bør skrapes og males.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Dører

Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Maling i dører er litt avflasket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører bør skrapes og males.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i tre med dekke av trykkimpregnert.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG IU Utvendige trapper

Tretrapp til balkong

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Andre utvendige forhold

Tomt er snødekt, tomten må undersøkes når det er snøfritt.

Det er etablert parkeringsplass på tomten.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

Overflater av furu gulv, trepanel på vegger og i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

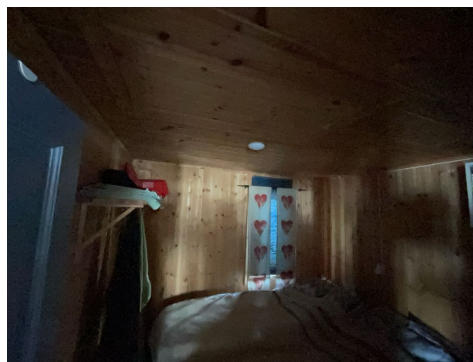
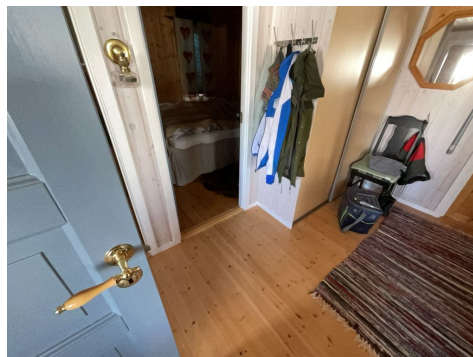
Gulv i stue/kjøkken har noe skjolder av fuktighet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet bør slipes og lakkeres. Ubehandlete gulv kan svulle av fuktighet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å lukke avviket, men eiendommen ligger i ett område med moderat til lavt radonnivå.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 3 Pipe og ildsted

Element pipe, ildsted vedovn og feieluke.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 1 Innvendige dører

Malte furu speildører



## ! TG 1 Andre innvendige forhold

Hytta har ikke innlagt strøm og vann.  
Vann medbringes i dunk.  
Strøm er 12 volt fra batteri og solcellepanel på 300 AMP.

Det er installert gassalarm i forbindelse med komfyr.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Bad uten innlagt vann . Vann er kun fra dunk med fotpumpe.

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er panel/tømmer på veggene og panel i innvendig tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er fuktmerker rundt ventil i himling, fuktmåling er foretatt uten å påvise fukt. 11 %

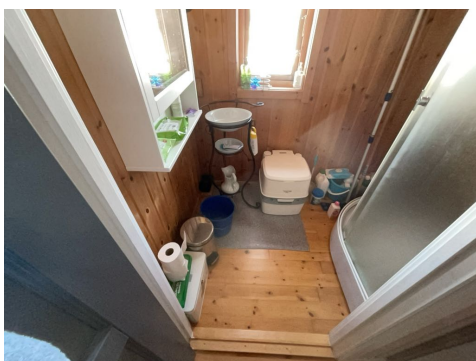
### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Ventilasjons løsning er kun naturlig ventilering, kondens oppstår da fuktighet blir gjenstående i kanal.

Ventilasjonsløsning må utbedres og skadet panel må skiftes.

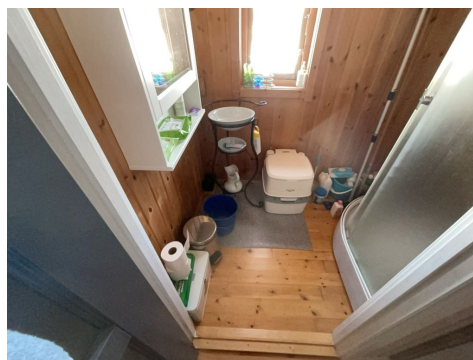
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

Tregulv.



ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Avløp rett fra dusj ut i det fri. Våtrommet har ikke innlagt vann.

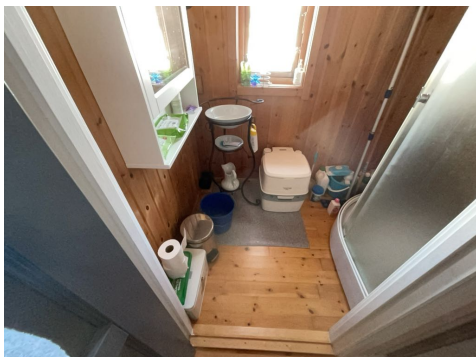


ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett og toalett porta potti.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Våtrommet har naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er oppdaget noe fuktsjolder i forbindelse med ventil lufting i himling. Fuktmåling viser 10%

#### Konsekvens/tiltak

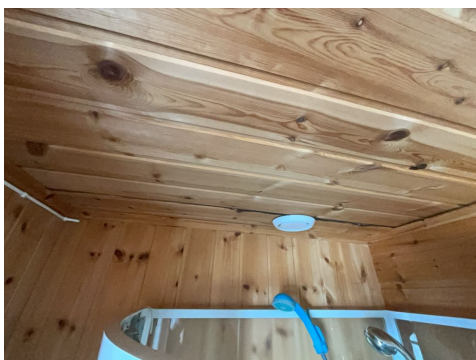
- Tiltak:
- Andre tiltak:

Hytta har ikke strøm for ventilasjons løsning.

Ventilasjons løsning er kun naturlig ventilering, kondens oppstår da fuktighet blir gjenstående i kanal.

Ventilasjonsløsning må utbedres og skadet panel må skiftes.

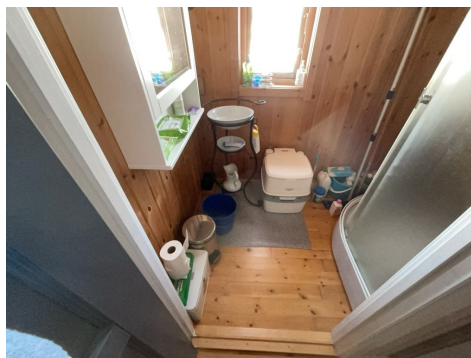
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hytta har ikke innlagt vann.



## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredet med gass komfyr og vask med avløp rett ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Gulv kjøkken/ stue har litt skjolder etter fuktighet.

Ende av benkeplate mangler dekkside.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet har overfladiske sjolder, gulvet bør slipes og lakkres.

Ende av benkeplate må dekkes til med dekklist laminat. Benkeplate som ikke er dekket vil svelle opp av fuktighet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

## ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med cinderella forbrenningstoalett på gass og 12 volt strøm

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



ETASJE > TOALETROM

## ! TG 1 Teknisk anlegg

Toalettrom med cinderella forbrenningstoalett på gass og 12 volt strøm



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilering med ventiler i vegg.

### Vurdering av avvik:

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

Hytta har noe svak ventilasjonsløsning.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres flere ventiler i hytta. Svak ventilering skaper dårlig inneklima.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Elektrisk anlegg

*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 forenklete 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.*

Elektrisk anlegg er solcellepanel og batteri på ca 300 amp.

Det er installert en 220 volts stikk kontakt innvendig med på koblingspunkt for aggregat utvendig.

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.  
**2015 12 volt elektrisk anlegg med solcellepanel og batteri på 300 amp**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
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**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

## Ukjent

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

## 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?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Hytta har ikke innlagt strøm med 12 volts anlegg med batteri på ca. 300 amp. og solcellepanel.



## **TG 0** Branntekniske forhold

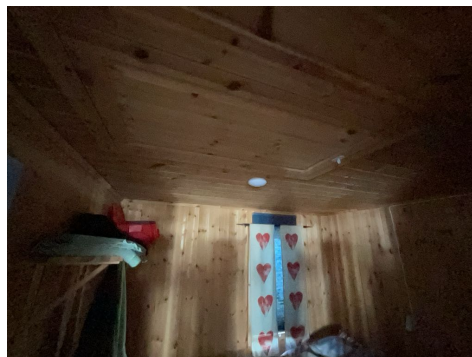
# Tilstandsrapport

*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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Brannvarslere og slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei** Brannslukkeutstyr fra 2025 og brannvarsler i soverom og stue.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Hytta er reetablert med løsmasser og duk over myrlendt område i 2010.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lecastein over såleblokker.  
Hele flate under hytta er det etablert isopor xps 100 mm med duk over innfylte masser.

Eget dokument er vedlagt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

### TG IU Terrenghold

Hytta er plassert i ett lett skrånende terreng, området er myrlendt. Hytta har fått reetablert grunnforhold under. Se vedlegg i dokumenter og beskrivelse grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier opplyser om at hytta har fått reetablert grunnen i hytta i 2012 der hytta er flyttet av grunnen for reetablering av grunnforhold.

Eget dokument med beskrivelse er vedlagt som dokument.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

#### Byggeår

2024

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod av enkelt bindingsverk med stående panel. Takverk pult tak med papptekke over sperrer med taktro. Bjelkelag over pæler / steinfundament.

Boden har 2 bod rom.

En dobbel dør og en enkel dør.

Enkelt trevindu i den ene boden

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**53 m<sup>2</sup>/50 m<sup>2</sup>**

*Fritidsbolig:* Stue/kjøkken, 2 Soverom, Vindfang,  
Teknisk rom, Toalettrom, Bad

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 8 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 300 000**

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 1 800 000**

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

**1 300 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 300 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                             | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS           | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------|----------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Sandnesdalen 85 ,9162 SØRSTRAUMEN<br>56 m <sup>2</sup> 1996 2 sov | 05-07-2021 | 1 090 000 | <b>850 000</b> |           | 850 000   | <b>15 179</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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |              |
|----------------------------------------|------------|--------------|
| Renovasjon Avfallservice               | Kr.        | 1 355        |
| Kommunale avgifter                     | Kr.        | 818          |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 2 150 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 520 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>                                                                    | <b>Kr.</b> | <b>1 650 000</b> |

### Bod

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 60 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 20 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Bod</b>                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>40 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 690 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## 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.        | 90 000         |
| Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet | Kr.        | + 20 000       |
| <b>Beregnet tomteverdi</b>                        | <b>Kr.</b> | <b>110 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 800 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# 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

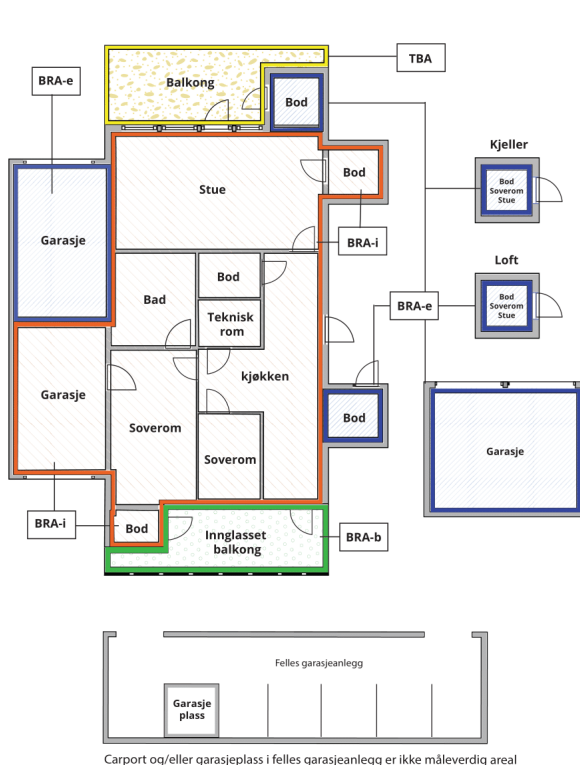
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## 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

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 50                            | 3                           |                            | 53  | 30                              |
| <b>SUM</b>     | <b>50</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>30</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>53</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Vindfang, Teknisk rom, Toalettrom, Bad |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegninger er vedlagt denne rapport.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>8</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>8</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod, Bod 2                  |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## 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) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 50         | 3          |
| Bod          | 0          | 8          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle           |
|-----------|-----------------|-----------------|
| 30.4.2025 | Reidar Josefsen | Takstingeniør   |
|           | Viktor Johnsen  | Kunde           |
|           | Arild Reiersen  | Takstfullmektig |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5546 KVÆNANGEN | 39   | 17   |      | 0    | 1478.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Sandnesdalen 16

### Hjemmelshaver

Søvik Britt Karin, Johnsen Viktor

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sandnesdalen ca. 30 km. fra Burfjord som er kommunesenteret i Kvæningen.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, men hytta ligger ca. 110 meter fra veien.

### Tilknytning vann

Ikke tilknyttet vann.

### Tilknytning avløp

Ikke tilknyttet avløp.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 150 000  | 2010 |

## Forsikring

| Selskap               | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|-----------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Storebrand Forsikring |          | Fullverdi |                | 1 865        |
| Kommentar             |          |           |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                          | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     |            | Sendt kunde, ikke vedlagt rapport. | Fremvist         |       | Nei     |
| Egenerklæring        | 29.04.2025 | Fylt ut av eier.                   | Gjennomgått      | 9     | Ja      |
| Norges Eiendommer    | 28.04.2025 | Kilde: Ambita                      | Gjennomgått      | 3     | Ja      |
| Arealoversikt        | 28.04.2025 | Kilde: Nibio                       | Gjennomgått      | 1     | Ja      |
| Eier                 |            |                                    | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger            | 15.07.2002 |                                    | Ingen            | 3     | Ja      |
| Bilder/ opplysninger | 06.05.2025 |                                    | Gjennomgått      | 2     | Ja      |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.05.2025 |           |
| 2       | 20.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

iVerdi AS, 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

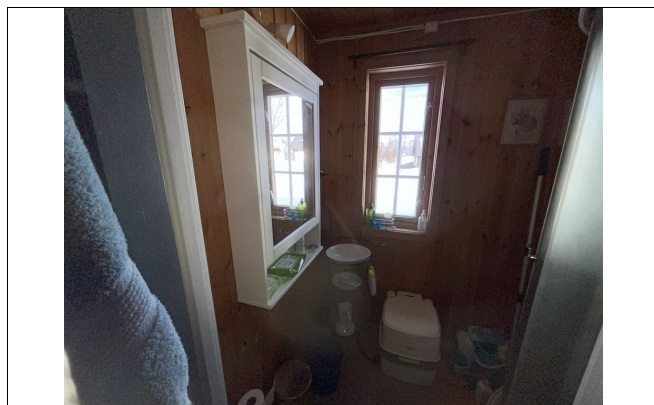
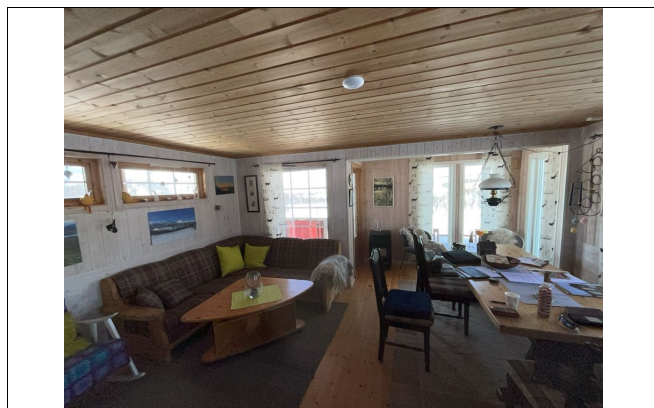
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZF3094>

## 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



5546/39/17/0/0  
Sandnesdalen 16  
9162 SØRSTRAUMEN

Oppsummering

- Eiere (2)
- Siste omsetning
- Matrikelopplysninger
- Ikke tinglyst eierforhold (0)
- Kulturminner på matrikkelen (0)
- Grunnforurensing (0)
- Klage på vedtak i Matrikkelen (0)
- Forretninger (3)
- Matrikelens adresser (1)
- Bolig- og bygningsopplysninger (1)

Eiere

| ID | Født       | Navn              | Andel | Adresse                      | Rolle         |
|----|------------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|
|    | 15/12-1953 | Søvik Britt Karin | 1 / 2 | Blokkebærveien 71, 9514 ALTA | HJEMMELSHAVER |
|    | 01/02-1948 | Johnsen Viktor    | 1 / 2 | Blokkebærveien 71, 9514 ALTA | HJEMMELSHAVER |

Siste omsetning

| Tinglyst dato | Kjøpesum | Omsetningstype | Dokumenttype             | Gjelder hele eiendommen | Gjelder flere eiendommer |
|---------------|----------|----------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 15/11-2010    | 150 000  | FRITT SALG     | Hjemmel til eiendomsrett | Ja                      | Nei                      |

Matrikelopplysninger

|                 |                    |                |     |               |                |
|-----------------|--------------------|----------------|-----|---------------|----------------|
| Type            | BEST. GRUNNEIENDOM | Matrikelført   | Ja  | Antall teiger | 1              |
| Bruksnavn       |                    | Har festegrunn | Nei | Seksjonert    | Nei            |
| Etableringsdato | 24/11-1993         | Skyld          |     | Areal         | 1478.2 m²      |
| Tinglyst        | Ja                 | Landbruk       | Nei | Arealkilde    | BEREGNET AREAL |
| Arealmerknad    |                    | Næringsgruppe  |     |               |                |

Ikke tinglyst eierforhold

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger

01/01-2024 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2024  
Matrikkelført 01/01-2024

| Rolle    | Matrikkel      | Arealendring |
|----------|----------------|--------------|
| MOTTAKER | 5546/39/17/0/0 | 0            |

01/01-2020 OMNUMMERERING

Forretning 01/01-2020  
Matrikkelført 01/01-2020

| Rolle    | Matrikkel      | Arealendring |
|----------|----------------|--------------|
| MOTTAKER | 5546/39/17/0/0 | 0            |

24/11-1993 KART- OG DELINGSFORRETNING

Forretning 24/11-1993  
Matrikkelført

| Rolle    | Matrikkel      | Arealendring |
|----------|----------------|--------------|
| AVGIVER  | 5546/39/3/0/0  | -1476        |
| MOTTAKER | 5546/39/17/0/0 | 1476         |

Matrikkelens adresser

Kommune 5546 KVÆNANGEN  
Grunnkrets 102 Valanhamn-Skorpa Valgkrets 5 Badderen  
Kirkesogn 11040601 Kvæningen

| Adresser                                          | Oppdatert  | Koord.sys.nr | Koordinat X | Koordinat Y |
|---------------------------------------------------|------------|--------------|-------------|-------------|
| Sandnesdalen 16, gatenr 1057, 9162<br>SØRSTRAUMEN | 01/01-2024 | 23           | 7766374     | 756126      |

Bolia- og bvaninasoppplvsninger

Bygning 1 av 1: FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

| Adresse         | Nr    | Type         | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|-----------------|-------|--------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Sandnesdalen 16 | H0101 | FRITIDSBOLIG |     |             | 0          | 0   | 0  |

Bygningsopplysninger:

|                |                          |              |      |                   |            |
|----------------|--------------------------|--------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe  | ANNET SOM IKKE ER NÆRING | Bebygd areal |      | Rammetillatelse   | 14/07-2002 |
| Bygningsstatus | TATT I BRUK              | BRA bolig    |      | Igangset.till     | 14/07-2002 |
| Energikilde    | BIOBRENSSEL              | BRA annet    | 60,0 | Ferdigattest      |            |
| Oppvarming     | ANNEN OPPVARMING         | BRA totalt   | 60,0 | Midl.brukstill.   |            |
| Avløp          |                          | Har heis     | Nei  | Tatt i bruk (GAB) | 01/08-2004 |
| Vannforsyning  | PRIVAT IKKE INNLAGT      |              |      | Antall boliger    | 1          |
| Bygningsnummer | 22888994                 |              |      | Antall etasjer    | 1          |

Etasjeopplysninger:

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 60,0  | 60,0   |      |       |       |        |

Kulturminner:

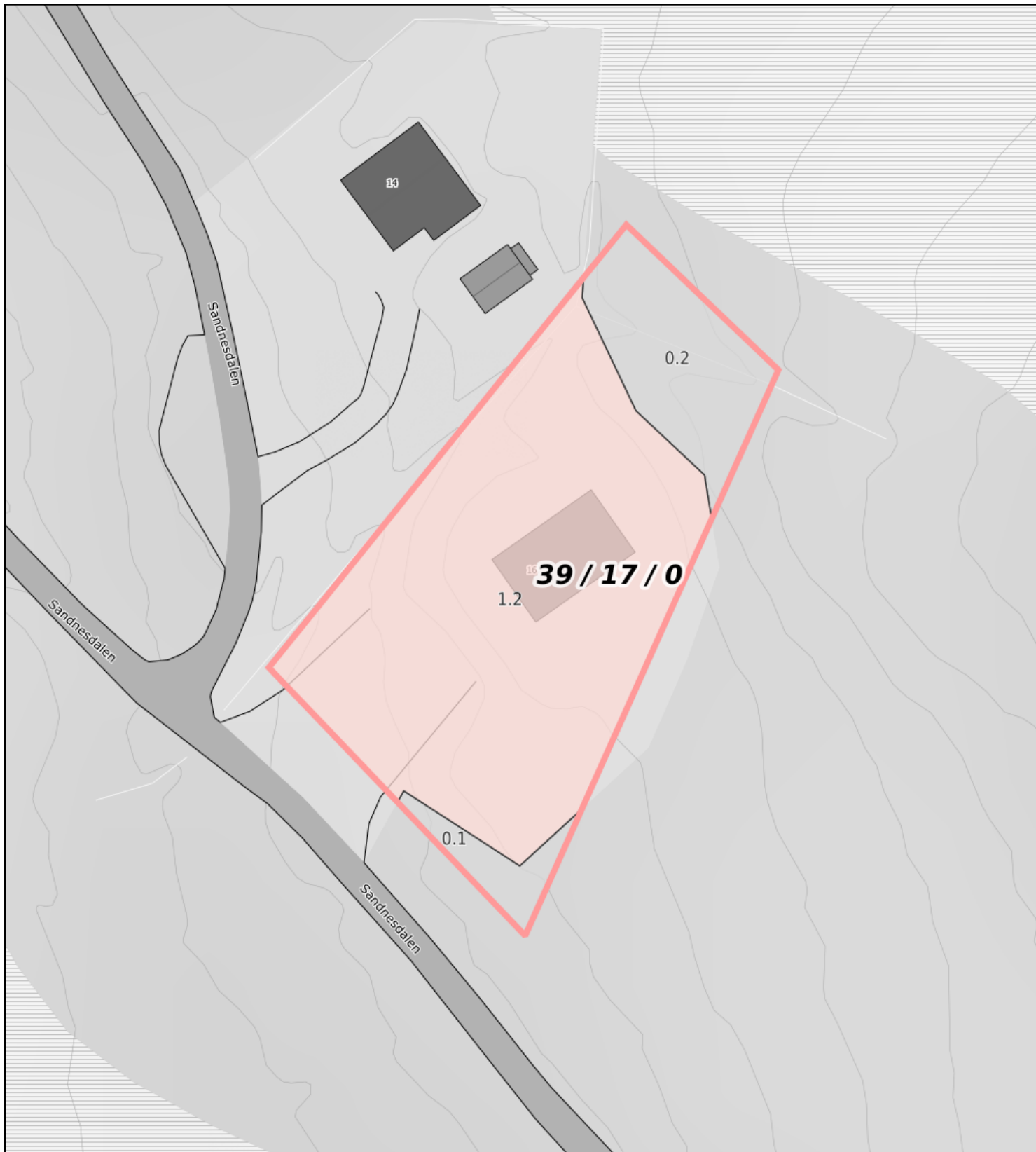
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningskoodinater:

| Koord.sys.nr | Koordinat X | Koordinat Y |
|--------------|-------------|-------------|
| 23           | 7766373.804 | 756126.251  |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.



051015m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 28.04.2025 07:49

Eiendomsdata verifisert: 28.04.2025 07:49

GÅRDSKART 5546-39/17/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
39/17/0

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

Fulldyrka jord

0.0

5

Overflatedyrka jord

0.0

6

Innmarksbeite

0.00.0

w

Produktiv skog \*

0.00.0

Annet markslag

0.3

Bebygd, samf., vann, bre

1.21.5

Ikke kartlagt

0.00.0

Sum

1.51.5

\* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

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 checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig                                       |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser):                                            |                                                                                        |

|         |                      |             |                                        |                             |                                         |
|---------|----------------------|-------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Gnr.    | Bnr.                 | Seksjonsnr. | Andelsnr.                              | Aksjenr.                    | Festenr.                                |
| 39      | 17                   |             |                                        |                             |                                         |
| Adresse | test Sandnesdalen 16 |             | Byggeår                                | 2022/23                     |                                         |
|         |                      |             | Når kjøpte du boligen                  |                             | 2010                                    |
| Postnr. | 9162 Sørstraumen     |             | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |

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

Storebrand

|                          |                                   |                                         |                |                    |
|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|----------------|--------------------|
| Type villa/husforsikring | <input type="checkbox"/> Standard | <input type="checkbox"/> Utvidet        | Polise-/avtale | 50060240 (Kundenr) |
| Er det dødsbo?           | <input type="checkbox"/> Ja       | <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                |                    |
| Avdødes navn             |                                   |                                         |                |                    |
| Hjemmelshaver            |                                   |                                         |                |                    |

## SELGER 1

|            |                           |            |                    |
|------------|---------------------------|------------|--------------------|
| Etternavn  | <del>Viktor</del> JOHNSEN | Fornavn    | Viktor             |
| Ny adresse | Blokkbarveien 71          | E-post     | viktor-j@online.no |
|            |                           | Tel. priv. |                    |
| Postnr.    | 9514                      | Sted       | Alta               |
|            |                           | Mobil      |                    |

## SELGER 2

|            |                  |            |                           |
|------------|------------------|------------|---------------------------|
| Etternavn  | Søvik            | Fornavn    | Britt KARIN               |
| Ny adresse | Blokkbarveien 71 | E-post     | brittkarinsøvik@gmail.com |
|            |                  | Tel. priv. |                           |
| Postnr.    | 9514             | Sted       | Alta                      |
|            |                  | Mobil      | 41632542                  |

## BAD/VASKEROM:

Uaktuelt

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. 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:

Uaktuelt

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

**KJELLER/UNDERETASJE:** *Uaktuelt*

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

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

Firmanavn/beskriv: \_\_\_\_\_

**ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:** *Uaktuelt*

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

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

Firmanavn/beskriv: \_\_\_\_\_

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

**LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:** *Uaktuelt*

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? \_\_\_\_\_

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

**SKADEDYR/SOPP/MUGG:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: \_\_\_\_\_

**ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Bygd på vindfang og en utvidelse av stua.

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

**PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TILLEGGSKOMMENTARER**

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

Er det varmepumpe(r) i boligen?

Når ble de(n) installert?

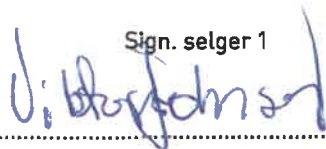
Når er sist service utført?

Tilleggs kommentar se vedlegg av 29.04.25.

Sted / dato

29.04.2025

Sign. selger 1



Sign. selger 2



Vedlegg til egenerklæringsskjema

Sandnesdalen 16

9162 Sør-Straumen

Gnr 39 bnr 17

Hytta ble kjøpt av oss, Britt Søvik og Viktor Johnsen, i november 2010 som  
«Hyttetomt med hytte i Sandnesdalen /Kvænangsfjellet til salgs.

Selges p.g.a. dårlige grunnforhold

Stampes bort for kr .....

Ring tlf -----«

#### Redningsaksjon

Hytta «Viking Hytte» fra Steinvik Matrial- lager , den ble oppført i 2002/2003. Dessverre for daværendeeier ble det gjort for dårlig grunnarbeid, den ble satt opp på stolper på dårlig grunn. Eieren fikk dårlige opplevelse med den nye hytta, da stolpene/hytta ble presset opp ved telehiv hver vår og la den ut til salgs i 2009. Tilfeldigvis kom vi over annonsen i august 2010 og kjøpte den der den sto «skeiv og skakk».

I 2011 begynte arbeidet med å redde hytta. Først ble det gravd ut parkeringsplass til kranbil og fylt opp med nye, stabile masser fra Kjækan. Alle masser som ble gravd ut ble lagt ved siden av og slettet ut. Så ble hytta løftet av med kranbil og parkert midlertid på den for vinteren. Så ble hyttetomten gravd ut og massene ble lagt i ring rundt «hullet». Den ble fylt opp med nye masser fra Kjækan. I alt gikk det med ca 450 kubikk.

I 2012 fortsatte arbeidet , med mark-isolering av tomta, murt ring-muro og 18 september ble hytta løftet på muren.

#### Perioden 2013-2024

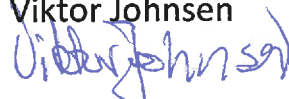
- Vindfang
- Cinderella do (gass)
- Ute-bod på bakveggen
- Fotpumpe dusj
- Solcellepanel 12 volt med 11 lyspunkt
- Utvidet terrassen
- Påbygg i front med 3 nye vindu
- Ny ovn
- Ny utebod 2024

Alta 29. april 2025

Britt Søvik

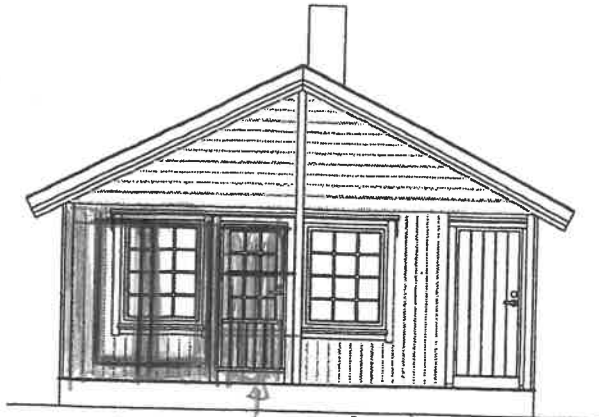


Viktor Johnsen

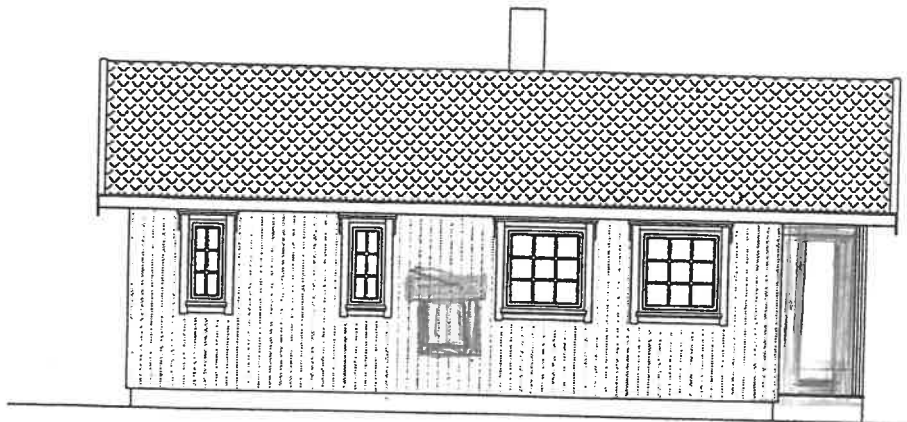




2018

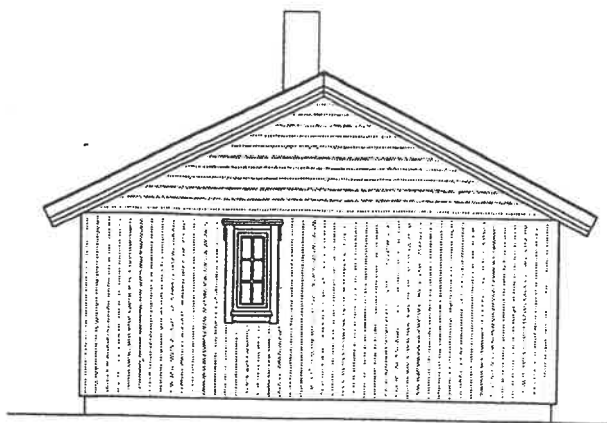


6x/80 90x/4 fly H us →  
90x/200  
FASADE 1

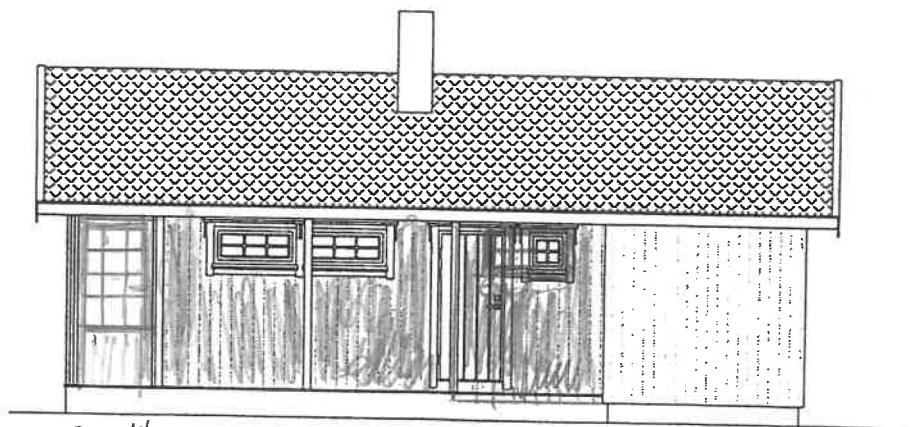


50x/80

FASADE 3



FASADE 2



90x140

FASADE 4

| REV. INDEX                                                                                                                                                                                                                                   | ANT.           | ENDRINGEN GJELDER |               |           | SIGN        | DATO |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------|-----------|-------------|------|
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div> <h1>Steinsvik Materiallager AS</h1> </div> <div>  </div> </div> |                |                   |               |           |             |      |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                         | Konstr./Tegnet | Kontroll          | Kontroll dato | Målestokk | Tegning nr. |      |
| 15.07.02                                                                                                                                                                                                                                     | O.R.Paulsen    |                   |               | 1:50      |             |      |
| <p>GUNN ANDERSEN<br/>VIKING-HYTTE "FRODE"<br/>FASADER</p>                                                                                                                                                                                    |                |                   |               |           |             |      |

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller brukes uten tillatelse.

Til Rejos ved Arild Reiersen.

Opplysninger til tilstandsrapport Sandnesdalen 16.

Utgifter:

- Avfallservice kr 1355
- Storebrand kr. 1865
- Kommunale avgifter kr 818

September 2010



Juni 2011



Oktober 2011



September 2012



Med hilsen  
Britt Søvik og Viktor Johnsen