

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Sagveien 13

8286 Nordfold

Gnr: 107 Bnr: 14



Bygningssakkyndig
Alexander Gørtz

Rapport kode: 931866
Opprettet: 09.05.2026
Utskrift: 18.05.2026



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 håndverkertjenester
- § 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 konsekvens 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
- manglende 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

Bygningssakkyndig

Jeg er utdannet takstingeniør gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF) i Oslo, og er sertifisert innen boligtakst, næringstakst og utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Med solid erfaring fra skadetaksering og naturskadetaksering har jeg over tid opparbeidet høy kompetanse innen vurdering av skader og verdifastsettelse. Jeg legger stor vekt på grundighet, kvalitet og pålitelighet i alle oppdrag.

Som tømrermester med over 30 års erfaring i byggebransjen har jeg inngående kunnskap om materialer, konstruksjoner og praktiske byggeløsninger. I tillegg har jeg utdanning innen bedriftsøkonomi og landbrukstakst, noe som gir meg et helhetlig perspektiv – både teknisk og økonomisk.

Mitt mål er å levere faglig solide, nøyaktige og objektive vurderinger, basert på lang erfaring, høy kompetanse og sterk faglig integritet.



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

Hytta

TG 0 3 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 28 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Bad

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Radon

Radon

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Frittstående byggverk - Uthus/anneks

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Frittstående byggverk - Naust

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

TG 2
5 stk**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 3
2 stk**Bad**

Overflater - Gulv

150 000,-

Overflater - Vegger

30 000,-

Estimerte kostnader på TG3 180 000,-

TG IU
0 stk

Meget godt vedlikeholdt eiendom hvor absolutt alt fremstår som velholdt og gjennomført. Eiendommen består av hytte, anneks, uthus, egen innkjørsel med utebelysning, stor attraktiv tomt med fantastisk utsikt samt stort naust med skinneanlegg for båtutsett.

Hytta: Yttervegger er oppført i bindingsverk med 10 cm isolasjonstykkelse, asfaltplater, vindspærre og lekter. Utvendig er veggene kledd med stående kledning på ytterveggene og liggende kledning i gavlveggene. Innvendig er hytta panelkledd. Utvendig kledning fremstår som godt vedlikeholdt. Hytta ble utvendig behandlet med beis i 2025.

Det er påvist lufting bak kledning, og musebånd er montert ved luftespalten.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra 1980, mens enkelte vinduer ble skiftet i 1997 i forbindelse med utbygging av spisestue.

Terrasse på 48 m² oppført med impregnerte material, samt fundamentert med søyler og pilarer mot terreng. Terrassen ligger delvis under tak. Rekkverket er malt og festet til trebjelker. Gelenderet på terrassen har en høyde på ca. 60 cm. Det er montert to markiser på terrassen.

Takkonstruksjonen er utført i tre. Eier opplyser at takkonstruksjonen er isolert med 20 cm isolasjon.

Taket er tekket med Rydab aluminiumtak. Eier opplyser at tekkingen ble lagt i 2007. Tekkingen er etablert på sløfye og lekter på eksisterende pappshindel. Det ble stedvis registrert noe bulker og lakkskader i overflatene. For øvrig er det ikke kjent skader eller lekkasjer. Takrenner og nedløpsrør er utført i plast.

Baderom: Badet har vinylbelegg på gulvet og panel av ubehandlet bjørk på veggene. Badet er innredet med dusjkabinett, liten servant med speilskap og belysning samt gulvmontert toalett. Gulvet er horisontalt uten fall mot sluk. Hulltaking i våtsonen er utført fra tilstøtende lagerrom mot badet. Vannrørene føres opp gjennom gulvet, og sett fra området under baderomsgulvet ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasje.

Vegger, gulv og himlinger er utført med trepanel fra byggeåret. Enkelte overflater er behandlet med transparent hvit maling.

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med profilerte fronter i massivtre. Kjøkkenet er utstyrt med vask, stekeovn med platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, samt ventilator over platetoppen. Benkeplate av respatex. Det ble registrert godt vanntrykk på kjøkkenet.

Etasjeskillere består av trebjelkelag. Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble kontrollmålt med instrument for å avdekke eventuelle avvik eller skjevheter i overflatene. På visuelt grunnlag fremstår vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand ut fra alder og byggeskikk. Eier opplyser at isolasjonsstandarden er 15 cm.

Vedovn i stue er montert på plate av stein. Ovn er tilkoblet Jøtul stålpipa.

Rør og avløp er fra 1980, og rørleggerarbeidet ble utført av rørlegger Jan Hansen.

Innvendige vannrør er av kobber fra byggeåret. Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 115 liter fra 1992.

Eldre sikringsskap med 10 stk. automatsikringer. Skapet er ikke tettet rundt sikringene innvendig. Det er registrert åpent elektrisk anlegg. Ferdigattest foreligger ikke.

Uthus, annek og vedbod oppført i 1997. Bygget står på pilarer. Veggene er oppført i bindingsverk med 10 cm isolasjon. Utvendig er veggene kledd med liggende kledning. Saltakkonstruksjonen er utført i tre og tekket med aluminiumsplater. Takrenner og nedløpsrør er av plast. Vinduer og dør er av tre med 2-lags isolerglass. Ventil er montert i gavlveggen.

Stort naust oppført i 1983 med et areal på 27 m² og utbygget i 1997, samt en like stor uteplass belagt med brostein ved siden av naustet. I forlengelsen av naustet finnes et lagerrom på 11 m². Videre er det etablert en «lukket uteplass» på 11 m² i tilknytning til brosteinsplassen. Rommet har skyvedør mot sjøen. Veggene er fullisolerte og innvendig kledd med laftepanel. Alle rom har innlagt strøm, og det er montert utvendig belysning.

Naustet er oppført i trekonstruksjon med utvendig stående kledning. Saltaket er utført i tre og tekket med aluminiumsplater. Innvendig gulv i naustet er belagt med brostein. Foran naustet er det støpt en betongplate hvor det er montert et 40 meter langt skinnesystem i aluminium for utsetting av båt. Båttutsett er utstyrt med elektrisk vinsj som betjenes med fjernkontroll. Båtvognen er tilpasset eksisterende båt. Alt fremstår klart til bruk.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til selve boligen. Andre bygg på eiendommen er enkelt beskrevet uten nærmere tilstandsvurdering.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: SVERRE SEIVAAG

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Takstmann Alexander
SVERRE SEIVAAG

Besiktigelsesdato: 09.05.2026

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Sagveien 13 , 8286 Nordfold

Kommunnr: 1848

Kommune: Steigen

Gnr	Bnr
107	14

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): SVERRE SEIVAAG

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	09.05.2026	innhentet
Risikorapport	09.05.2026	innhentet
Målebrev fra 1986	09.05.2026	Kopi av målebrev fra 1986

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	4 263
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Skjøte

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende mot sjøen og fremstår i hovedsak som naturtomt. Tomtearealet er på 3948 m². Grunnen består av sand og stein. På tomten finnes flere trær, busker, lyng, spredt vegetasjon og plen. Tomten har flott utsikt over Foldfjorden. Her finnes gode fiskemuligheter og flere flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Eiendommen har egen gruset oppkjørsel og parkeringsplass like ved hytta. Eiendommen omfatter også havbunn på 315 m², som er tillagt privat eiendomsrett.

Tomtearealet oppgitt av Kartverket er 3948,6 m². Historisk oppgitt areal er 4263 m², noe som samsvarer med arealet oppgitt i skjøtet. Differansen mellom de to verdiene utgjør tilhørende havgrunn på 315 m².

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår Årstall for
andre tiltak

1980

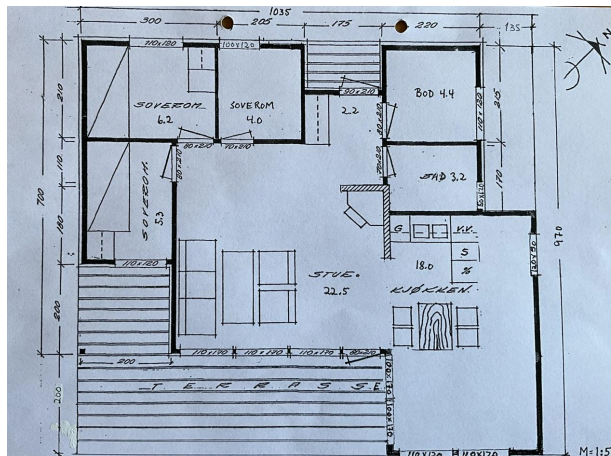
1997

1997

Utbygg av spisestue i 1997



Ansikt fra sjøsiden.



Plantegning.

Kommentar til bygning

Se nærmere i tilstandsrapporten.

Uthus/anneks

Byggeår

1997



Bilde av anneks utvendig.



Bilde uthus/anneks med vedbod.

Sagveien 13

8286 Nordfold

Gnr.: 107 Bnr.: 14

Rapportansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 09.05.2026

Utskrift: 18.05.2026

Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRÅUMEN

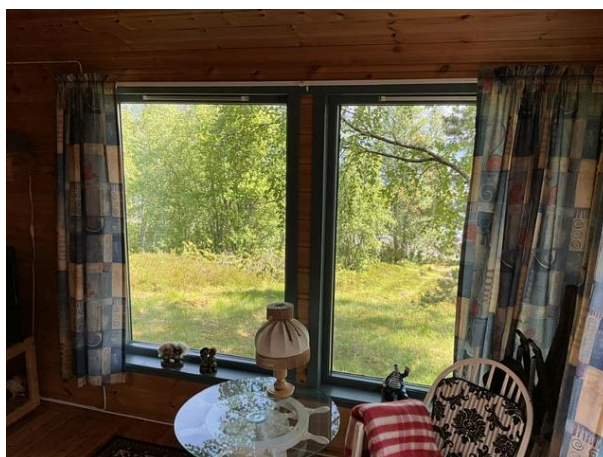
E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080

Saltentakst



Vedbod på 8 m².



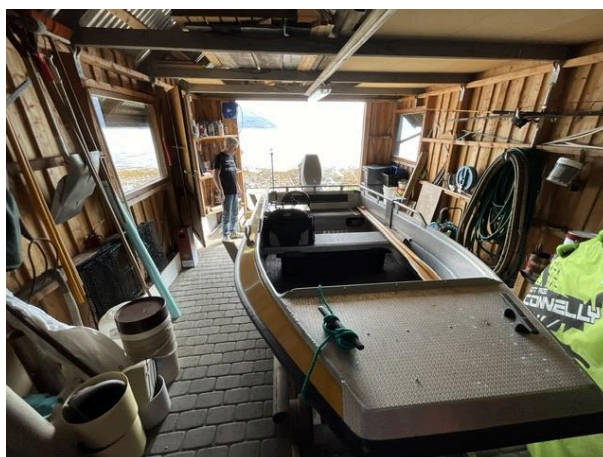
Anneks innvendig på 8,7 m².

Naust

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1983	1997	Utbygget



Naust med lukked uteplass og lagerrom.



Naust på 27 m². Vågner for skinner som er tilpasset denne booster båten.

Sagveien 13

8286 Nordfold

Gnr.: 107 Bnr.: 14

Rapportansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 09.05.2026

Utskrift: 18.05.2026

Salentakst AS

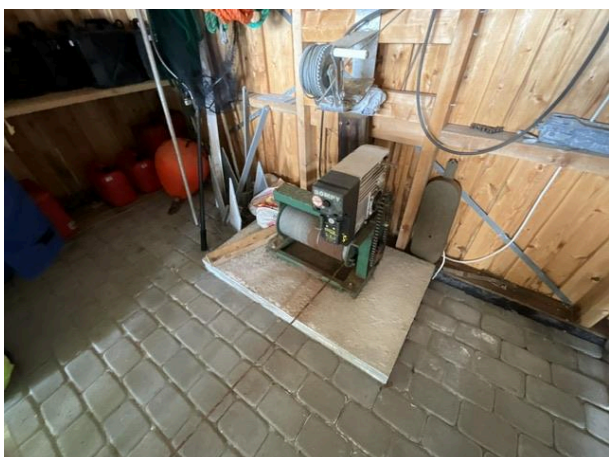
Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRÅUMEN

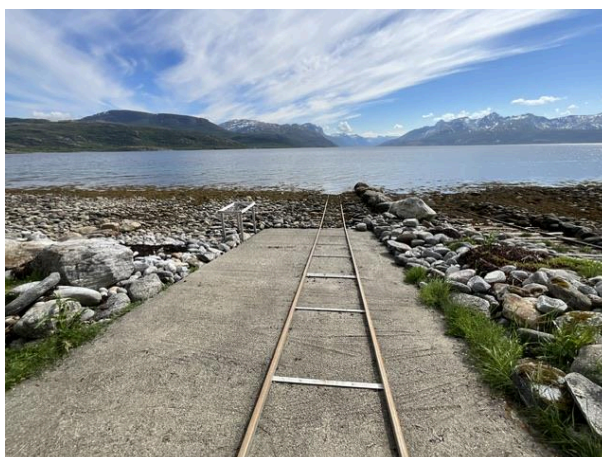
E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080

Salentakst



Elektrisk vinsj med fjernkontroll til utsettelse av båten.



Skinne opplegg av aluminium.

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.

Hytta

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
første etasje	62	48
	Sum BRA:	62

Romfordeling

Etasje	Romtype
første etasje	BRA-i: Bad/dusjrom, Entré/vindfang, Lagerrom, Stue, Soverom/mene, Kjøkken, Spisestue TBA: Terrasse

Uthus/anneks

Arealskjema

Etasje	BRA-e
Anneks	9
Uthus	9
Vedbod	8
	Sum:
	26
	Sum BRA:
	26

Romfordeling

Etasje	Romtype
Anneks	BRA-i: Soverom/mene
Uthus	BRA-i: Lagerrom
Vedbod	BRA-i: Vedlager

Naust

Arealskjema

Etasje	BRA-e
Naust	28
Lukkede uteplass	11
Lagerrom	12
	Sum:
	51
	Sum BRA:
	51

Sagveien 13

8286 Nordfold

Gnr.: 107 Bnr.: 14

Rapportansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 09.05.2026

Utskrift: 18.05.2026

Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRAUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080



Romfordeling

Etasje	Romtype
Naust	BRA-i: Lagerrom
Lukkede uteplass	BRA-i: Utestue
Lagerrom	BRA-i: Lagerrom

Bygningsbeskrivelse

Hytta

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Tomten er skrående mot sjøen.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Tomten er skrående mot sjøen.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Private vannledning fra vannkilden deles med Sagveien 11.

TG 1

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Egen septiktank er etablert på tomten.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Byggegrunn er av sand og stein.

TG 1

Fundamenter

Fundamenter er av pilarer. Eieren opplyser at pilarer er nedgravde rund 1,5m helt til frostfritt dybde. Selve pilarene er kreosot impregnert.

Bilder



Pillarer.



Stubbgulv med asfaltflate.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Hytta står på pillarer og hele massen under hytta virker som drenerende masse.

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Hytta står på pillarer og hele massen under hytta virker som drenerende masse.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverk med 10 cm isolasjonstykkelse, asfaltplater, vindspærre og lekter. Veggene kledd med stående kledning på ytterveggene og liggende kledning i gavlveggene. Utvendig kledning fremstår som godt vedlikeholdt. Det er påvist lufting bak kledning, og musebånd er montert ved luftespalten. Hytta ble malt utvendig i 2025.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk med 10 cm isolasjonstykkelse, asfaltplater, vindspærre og lekter.

TG 1

Kledning

Hytta er utvendig kledd med stående kledning på ytterveggene, og liggende kledning i gavlveggene. Innvendig er panelkledd. Utvendig kledning er godt vedlikeholdt. Det er påvist lufting bak kledning og musebånd. Hytta ble malt utvendig i 2025.

Levetider

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.

Bilder



Stående og liggende kledning.



Lufting bak kledning og musebånd.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra 1980, mens enkelte vinduer ble skiftet i 1997 i forbindelse med utbygging av spisestue.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra 1980, mens enkelte vinduer ble skiftet i 1997 i forbindelse med utbygging av spisestue. Vinduene er funksjonstestet. Eier opplyser at alle dører og vinduer ble smurt i 2024.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Vinduene har oppnådd høy alder, hovedsakelig fra 1980, med enkelte utskiftninger utført i 1997. Eldre trevinduer med 2-lags isolerglass vil naturlig være utsatt for slitasje, redusert isolasjonsevne og aldring av pakninger og overflatebehandling over tid.

Risiko:

Det er risiko for redusert tetthet, kondens mellom glassene, trekk og økt varmetap som følge av alder og normal slitasje. Det kan også oppstå behov for utskifting av enkelte komponenter eller hele vinduer over tid.

Konsekvens:

Dersom vedlikehold ikke opprettholdes, kan dette medføre redusert komfort, høyere energitap og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Ingen vesentlige funksjonsavvik ble registrert ved funksjonstest på befaringstidspunktet.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales fortsatt jevnlig vedlikehold og ettersyn av overflatebehandling, beslag, pakninger og bevegelige deler for å opprettholde funksjon og levetid. Eier opplyser at dører og vinduer ble smurt i 2024, noe som vurderes som et positivt vedlikeholdstiltak. På sikt må det påregnes behov for oppgradering eller utskifting av eldre vinduer.

Levetider

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

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Bilder



Vinduene innvendig.



Bilde av ytterdør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Terrasse på 48 m² oppført med impregnerte materialer og festet til vegg, samt fundamentert med søyler og pilarer mot terreng. Terrassen ligger delvis under tak. Rekkverket er malt og festet til trebjelker. Gelenderet på terrassen har en høyde på ca. 60 cm. Det er montert to markiser på terrassen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrasse på 48 m² oppført med impregnerte materialer og festet til vegg, samt fundamentert med søyler og pilarer mot terreng. Terrassen ligger delvis under tak. Rekkverket er malt og festet til trebjelker. Gelenderet på terrassen har en høyde på ca. 60 cm.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Gelender ved terrassen har en høyde på ca. 60 cm. Rekkverket er ikke barnesikkert og tilfredsstillende ikke dagens krav til rekkverkshøyde og åpninger mellom spilene.

Risiko:

For lavt rekkverk og for store åpninger medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn.

Konsekvens:

Manglende tilfredsstillende sikring kan føre til personskader ved fall fra terrassen eller at barn kan komme seg gjennom åpningene i rekkverket.

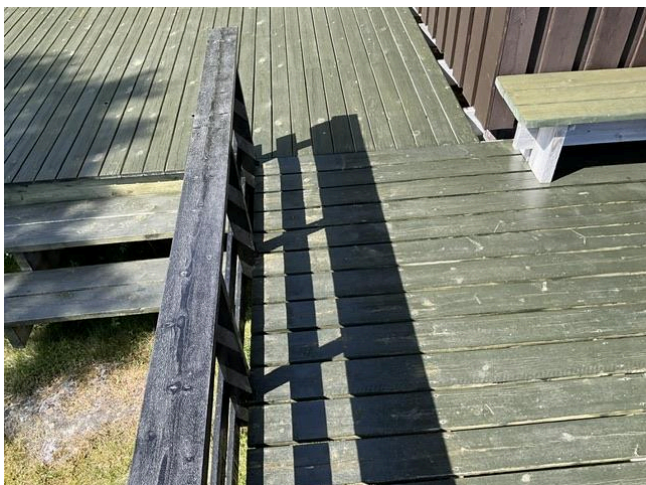
Anbefalt tiltak:

Det anbefales å forhøye rekkverket og redusere åpningene mellom spilene slik at konstruksjonen tilfredsstillende dagens krav til sikkerhet og barnesikring.

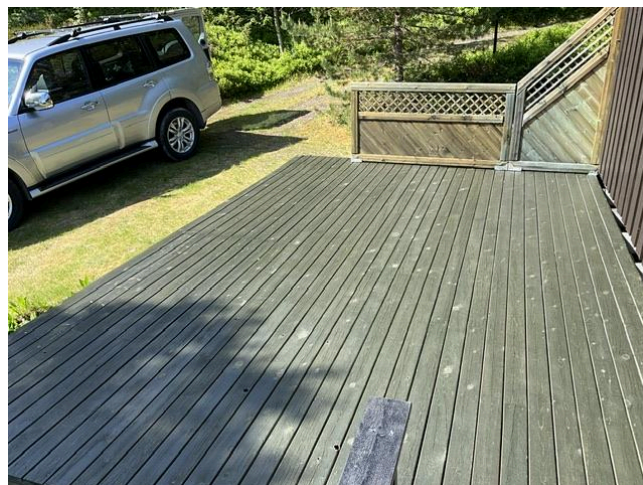
Rekkverks høyde må endres for å lukke avvik.

Åpninger i rekkverk må endres for å lukke avvik.

Bilder



Gelenderhøyde på 60cm.



Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Eier opplyser at takkonstruksjonen er isolert med 20 cm isolasjon.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Eieren opplyser at takkonstruksjonen er isolert med 20cm isolasjon.

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takarbeid ble utført av ARNE H.HANSEN

Taket er tekket med Rydab aluminiumtak. Eier opplyser at tekkingen ble lagt i 2007. Tekkingen er etablert på sløyfe og lekter på eksisterende pappshindel. Det ble stedvis registrert noe bulker og lakk skader i overflatene. For øvrig er det ikke kjent skader eller lekkasjer.

Vurdering / Avvik**TG 1****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Takarbeid ble utført av ARNE H.HANSEN

Taket er tekket med Rydab aluminiumtak. Eier opplyser at tekkingen ble lagt i 1997. Tekkingen er etablert på sløyfe og lekter på eksisterende pappshindel. Stedvis noe bulker og lakkskader i overflatene. Ellers ingen kjente skader eller lekkasjer.

TG 2**Utstyr på tak**

Det er ikke montert takstige på tak.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Det er ikke montert takstige på byggets takflate.

Risiko:

Manglende takstige medfører økt risiko for fallulykker ved ferdsel på tak i forbindelse med tilsyn, vedlikehold, feiing eller snørydding.

Konsekvens:

Utilstrekkelig sikring for adkomst til tak kan føre til personskader og vanskeliggjøre sikkert vedlikeholdsarbeid på taket.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere godkjent takstige i henhold til gjeldende krav for sikker adkomst til tak og feierplattform der dette er påkrevd. Takstige må etableres for å lukke avvik.

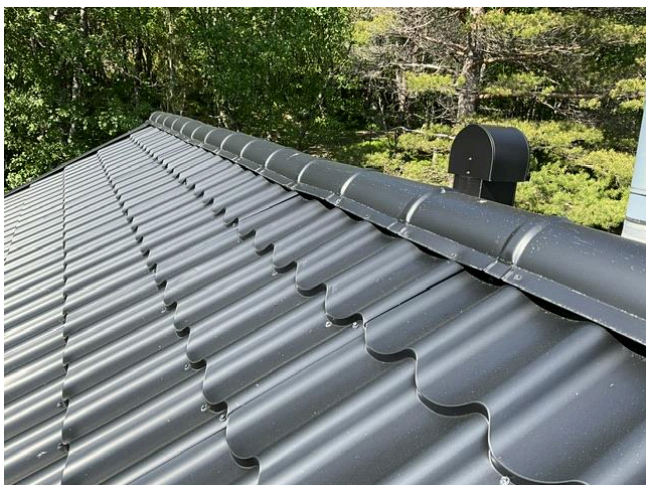
TG 1**Skorsteiner over tak**

Skorstein har beslag av metall over taktekke.

Levetider

Normal levetid for aluminium takpanner er 30 til 40 år.

Bilder



Rydab takpanner i aluminiumtak.



Noen bulker og lakkskader.



Pipebeslag



Oversiktsbilde

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av plast.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner og nedløpsrør er av plast fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Takrenner og nedløpsrør er utført i plast og er fra byggets opprinnelige byggeår. Materialene har nå passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Risiko:

Økt risiko for lekkasjer, sprekkdannelser og redusert funksjon ved aldring av plastmaterialer.

Konsekvens:

Dersom tiltak ikke gjennomføres kan dette føre til utilstrekkelig bortledning av overvann, med påfølgende risiko for fuktskader på fasade, grunnmur og nærliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag takrenner og nedløpsrørene ser fortsatt bra ut, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstå på eldre deler av bygget.

TG 1

Beslag

Bortledning av vann fra nedløp er tilfredsstillende.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 – 30 år.

Bilder



Renner og nedløpsrør av plast.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulvet og panel av ubehandlet bjørk på veggene. Badet er innredet med dusjkabinett, liten servant med speilskap og belysning samt gulvmontert toalett. Gulvet er horisontalt uten fall mot sluk. Gulvbelegget er festet med plastvinkel mot veggene, og ved vannlekkasje vil ikke belegget som tettesjikt være tett. Badet tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav til våtrom. Hulltaking i våtsonen er utført fra tilstøtende lagerrom mot badet. Vannrørene føres opp gjennom gulvet, og sett fra området under baderomsgulvet ble det ikke registrert synlige tegn til lekkasje. Per i dag fungerer badet til sitt bruk.

Vurdering / Avvik**TG 3****Overflater - Gulv**

Badet har vinylbelegg på gulvet. Gulvet er horisontalt uten fall mot sluk. Gulvbelegget er festet med plastvinkel mot veggene, og ved vannlekkasje vil ikke belegget som tettesjikt være tett. Badet tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav til våtrom.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Badet har vinylbelegg på gulvet som er ført opp mot vegg og festet med plastvinkel. Gulvet er utført horisontalt uten fall mot sluk, og løsningen tilfredsstillende ikke dagens krav til membran- og våtromsutførelse.

Risiko:

Manglende fall mot sluk og utilstrekkelig tettesjikt gir økt risiko for vannansamling på gulvet og fuktinntrengning i konstruksjoner ved lekkasje eller søl.

Konsekvens:

Ved vannlekkasje eller oversvømmelse kan fukt trenge inn bak gulvbelegg og videre inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktskader, sopp- og råteutvikling samt redusert levetid på bygningsdeler. Badet tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav til våtrom.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales oppgradering av baderommet til dagens krav, inkludert etablering av korrekt fall mot sluk og godkjent membransystem. På sikt må det påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilfredsstillende tetthet og funksjon.

Estimert kostnad:**150 000,-****TG 3****Overflater - Vegger**

Panel av ubehandlet bjørk på veggene.

Årsak / Konsekvens:**Årsak:**

Veggflater på baderom er kledd med panel av ubehandlet bjørk. Materialet er ikke egnet for bruk i våtrom hvor det forekommer fukt og vannpåkjenning.

Risiko:

Det er risiko for oppfukning av treverket, som kan føre til sopp- og råtedannelse samt nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Konsekvens:

Manglende fuktbestandighet kan medføre skader på veggkonstruksjoner, redusert levetid på materialer og behov for omfattende utbedringer ved eventuelle fuktskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å erstatte eksisterende veggpanel med godkjente og fuktbestandige materialer egnet for våtrom, samt sikre at konstruksjonen tilfredsstiller krav til tetthet og fuktsikring for å lukke avvik.

Estimert kostnad:

30 000,-

TG 1

Overflater - Himling

Himlingen av trepanel

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Se på punkt Overflater - Gulv

TG 1

Avløp og vannrør

Avløpsrør av plast. Vannrør av kobber.

TG 1

Ventilasjon

Det er ventiler som kan åpnes.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Sanitærutstyr med vanlig bruksslitasje i forhold til alderen.

TG 0

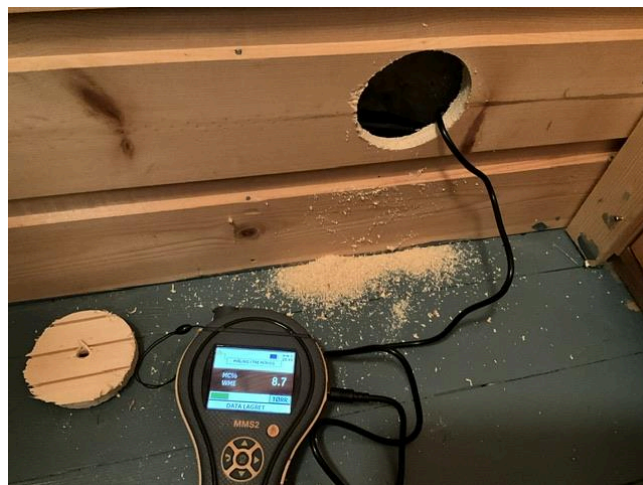
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

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.

Bilder



Baderom med hovedstoppekran imellom dusjkabinett og wc.



Det ble boret hull i et tilstøtende rom og fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy uten at det ble registrert fuktverdier ut over det normale

Innvendige overflater

Beskrivelse

Vegger, gulv og himlinger er utført med trepanel fra byggeåret. Enkelte overflater er behandlet med transparent hvit maling.

Innvendige overflater viser vanlige bruksslitasje i forhold til alderen.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med profilerte fronter i massivtre. Kjøkkenet er utstyrt med vask, stekeovn med platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, samt ventilator over platetoppen. Benkeplate av respatex. Det ble registrert godt vanntrykk på kjøkkenet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv av trebord.

TG 1

Overflater - Vegger

Vegger av liggende trepanel.

TG 1

Overflater - Himling

Himlingen av trepanel.

TG 1

Avløp og vannrør

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

TG 1

Avtrekk

Avtrekksvifter over stekeovn.

TG 1

Innredning

Kjøkkenet er utstyrt med vask, stekeovn med platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, samt ventilator over platetoppen. Benkeplate av respatex. Det ble registrert godt vanntrykk på kjøkkenet.

Bilder



Kjøkken fra byggeåret.



Kjøkken fra byggeåret.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere består av trebjelkelag. Det opplyses at etasjeskillere og vegger ikke ble kontrollmålt med instrument for å avdekke eventuelle avvik eller skjevheter i overflatene. På visuelt grunnlag fremstår vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand ut fra alder og byggeskikk. Eier opplyser at isolasjonsstandarden er 15 cm.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskillere består av trebjelkelag. Det er stubbgulv med internitt og delvis asfaltplate mot bunn.

Bilder



Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Vedovn i stue montert på plate av stein. Ovn er tilkoblet Jotun stålpipes.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn Jøtul P6 i stue montert på plate av stein.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Ovn har stålpipes fra Jøtul.

Bilder



Vedovnen Jøtul P6 på stue.



Stålpipe fra Jøtul.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

TG 1

Radon

Moderat til lav

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Fra Georange 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. (se vedlagt risikorapport)

Vurdering / Avvik

Skredfare

Kvikkleire - Aktsomhetsområde kategorisert av Norges vassdrags- og energidirektorat.

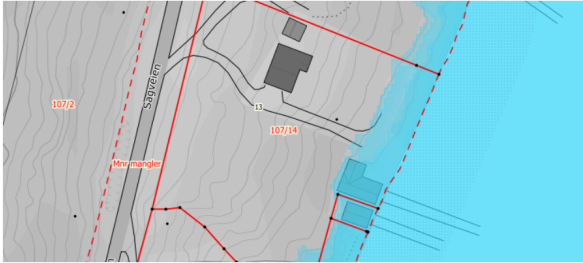
Flomfare

Georange og Kartverket: Datasettet viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen. Framskivingene tar hensyn til landhevning og andre prosessor som påvirker havnivå lokalt. Stormflo oppstår når endringer i lufttrykk og vind endrer vannstanden betraktelig. Sammenfaller stormflo med en springperiode kan dette resultere i ekstra høy vannstand. En springperiode er en periode hvor tidevannet vil være høyere da krefter fra måne og sol virker i samme retninger rundt ny- og fullmåne. Målinger viser at globalt havnivå stiger. Dette skyldes i stor grad smeltevann fra ismassene og termisk ekspansjon av vann. Framskivingene viser at store deler av norgeskysten vil oppleve en havnivåstigning i løpet av dette århundre til tross for landhevning.

Bilder

Stormflo

Kartverket



Stormflo

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Rør og avløp er fra 1980, og rørleggerarbeidet ble utført av rørlegger Jan Hansen. Innvendige vannrør er av kobber fra byggeåret. Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann- og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand. Varmtvannsbereder på 115 liter fra 1992.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Innvendige vannrør er av kobber fra byggeåret. Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

TG 1

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

Avløpsrørene er av plast.

TG 2

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder på 115 liter fra 1992.

Varmtvannsberederen er plassert i lagerrom, og det er ikke etablert sluk i dette rommet.

Årsak / Konsekvens:

Årsak:

Varmtvannsbereder på 115 liter er fra 1992. Berederen er plassert i lagerrom uten sluk i rommet.

Risiko:

Eldre varmtvannsbereder har økt risiko for lekkasje eller havari på grunn av alder og slitasje. Manglende sluk medfører at eventuelle lekkasjer ikke ledes kontrollert bort.

Konsekvens:

Ved lekkasje kan dette føre til betydelige vannskader på omkringliggende konstruksjoner, inventar og gulv, da vann ikke har etablert avrenningsmulighet. Skader kan utvikle seg over tid før de oppdages.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales utskifting av varmtvannsberederen på grunn av alder. I tillegg anbefales det å etablere sluk eller annen godkjent lekkasjesikring i rommet, eventuelt kombinert med vannstoppventil eller lekkasjesensor.

Vannbåren varme

-

Varmesentral (fyrkjel, innvendig oljetank, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel osv.)

-

Levetider

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

Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.

Normal levetid for varmtvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Bilder



Varmtvannsbereder 115 liter fra 1992.

Frittstående byggverk Uthus/anneks

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Uthus, anneks og vedbod ble oppført i 1997. Bygningen består av uthus på 9 m², anneks på 9 m² og vedbod på 8 m², og står fundamentert på pilarer. Veggene er oppført i bindingsverk med 10 cm isolasjon og er utvendig kledd med liggende trekledning. Saltakkonstruksjonen er utført i tre og tekket med aluminiumsplater. Takrenner og nedløpsrør er laget av plast. Vinduer og dør er i tre med 2-lags isolerglass, og ventiler er montert i gavlveggene.

Frittstående byggverk Naust

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 1

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Stort naust oppført i 1997 med et areal på 27 m², samt en like stor uteplass belagt med brostein ved siden av naustet. I forlengelsen av naustet er det etablert et lagerrom på 11 m². Videre finnes en skjermet og «lukket uteplass» på 11 m² tilknyttet brosteinsplassen, med skyvedør vendt mot sjøen. Veggene er fullisolerte og innvendig kledd med laftepanel. Alle rom har innlagt strøm, og det er montert utvendig belysning.

Naustet er oppført i trekonstruksjon med utvendig stående kledning. Saltaket er utført i tre og tekket med aluminiumsplater. Gulvet i naustet er belagt med brostein. Foran naustet er det støpt en betongplate hvor det er montert et 40 meter langt skinnesystem i aluminium for utsetting av båt. Båttutsettet er utstyrt med elektrisk vinsj som betjenes med fjernkontroll, og båtvognen er tilpasset eksisterende båt. Alt fremstår klart til bruk.

Det er etablert sommervann ved siden av naustet, inkludert utedusj, og i tilknytning til båttutsettet finnes et avtagbart sløyebord.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Eldre sikringskap med 10 stk. automatsikringer og åpent strømnett.
De elektriske installasjonene ble utført av Haneseth, F. Knudsen.
Ferdigattest foreligger ikke.
Skapet er ikke tett rundt sikringene innvendig.

Dette er en forenklet kontroll, begrenset til spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (Tryggere Bolighandel) § 2-18 inneholder. Kontrollene 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 utføre en slik kontroll.

Ved eierskifte anbefales det gjennomgang av autorisert elektrofabedrift.

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?	1992	Haneseth
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	-
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	-
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	ukjent	-
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 1992	Eieren opplyser at det har vært EI-kontroll i 1992
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?	Ja	-

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	-
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?	Nei	-
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.	Nei	-

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget.

Bilder



Eldre sikringskap med 10 STK automatsikringer.



Åpen strømanlegg.

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 bygnings sakkyndig 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 Stk
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	1 Stk
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	-

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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 vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det er montert røykvarsler i hytta.

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
Hytta	2 706 624,-	1 120 208,-	180 000,-	1 406 416,-
Uthus/anneks	404 598,-	108 390,-	0,-	296 208,-
Naust	618 281,-	170 213,-	0,-	448 068,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	600 000,-			600 000,-
Sum	4 329 503,-	1 398 811,-	180 000,-	2 750 692,-

Lovlighet

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Tilbygg av hytta

Eier opplyser at det foreligger en muntlig tillatelse fra Steigen kommune for utbygging av spisestue.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beskrivelse av markedsverdi:

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

Flott fritidseiendom i naturskjønne og rolig omgivelser. Eiendommen ligger i Håkjerringvika i Nordfold i Steigen kommune. Tomten er eiet og har østvendt beliggenhet med utsikt mot Foldfjorden.

I tettstedet Nordfold, som ligger ca. 10 km unna, finnes blant annet dagligvarebutikk, ulike bedrifter, barnehage og skole.

Leinesfjord, som er kommunesenteret i Steigen kommune, ligger ca. 23 km fra eiendommen. I Leinesfjord finnes butikker, bensinstasjon, gjestegård, skoler, barnehage, idrettshall, lege, sykehjem og kommunehus med ulike servicetilbud.

Eiendommen har gode lys- og solforhold, og det er kort vei til både fiske- og turområder.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Nordfold	10,0 km
Leinesfjord	23,0 km
Innhavet	85,0 km

Rettigheter

Målebrev: Rett til vedhogst fra hovedbruk til eget forbruk på hytta.

Målebrev: Rett til vann fra kilden samt vannledning.

Målebrev: Rett til framføring av strøm og telefon.

Målebrev: Til eiendommen hører også sjøgrunn som er gitt privat eiendomsrett.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Bergsjyveien 33, 8289 ENGELØYA	48 m ²	18.04.2024	1 250 000,-	26 042,-	1960	2 stk
Forsan 23, 8288 BOGØY	38 m ²	03.07.2023	1 200 000,-	31 579,-	2000	0 stk
Engeløyveien 393, 8289 ENGELØYA	76 m ²	02.09.2023	2 250 000,-	29 605,-	2010	3 stk
Steigenveien 442 8288 BOGØY	49 m ²	10.06.2024	1 700 000,-	34 694,-	1991	2 stk
Kalvdalen 37, 8286 Nordfold	184 m ²	30.12.2022	3 200 000,-	20 779,-	2015	0 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 650 000,-

Signatur

Signatur

STRAUMEN - 18.05.2026

Sted - Dato



BYGNINGSSAKKYNDIG ALEXANDER GØRTZ

Bilder



Sommervann ved nauset.



Sløyebenken ved båtutsettet.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.