


# Verditakst

 Fritidsbolig

 Kilnesveien 38, 8276 ULVSVÅG

 HAMARØY kommune

 gnr. 8, bnr. 80

## Markedsverdi

**700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2026

Rapportdato: 06.06.2026

Oppdragsnr.: 12815-1603

Eiendomsverdi ref nr: OE3299

Autorisert foretak: Stian Steffensen AS



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

Gyldig rapport  
06.06.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

Vi er sertifisert medlem i Norsk Takst.

Vårt kontorsted er på Oppeid i Hamarøy, men vi tar oppdrag i hele Salten og områdene rundt.

Vi har drevet med taksering siden 2015 og har erfaring fra byggebransjen fra tidlig 2000-tallet.

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

## Rapportansvarlig

Stian Steffensen

Uavhengig Takstingeniør

stian@stiansteffensen.no

482 30 850



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

46 m<sup>2</sup>/46 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig: 2 Soverom, Gang, Stue/kjøkken*

*Andre bygg: Naust*

*Bruksareal andre bygg: 14 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 700 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 150 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

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

## Markedsverdi

700 000

## Konklusjon markedsverdi

700 000

## Markedsvurdering

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

Hytte med naust.

Eiendommen ligger ved Kilvannet ca 3 km øst for Sørkil i Hamarøy kommune. Tomta er eiet og ligger i et område med spredt bebyggelse sammen med andre hytte/fritidseiendommer.

Kilvannet ligger ca 6 km fra tettstedet Ulsvåg der man finner dagligvarebutikk, bensinstasjon/bilverksted, treningssenter og gjestegård. Adkomst fra E6 i Sørkil via ca 3 km privat grusvei frem til parkeringsplass ved vestenden av Kilvannet. Ca 10-15 min gåtur eller båttur herfra og frem til hytta.

Eiendommen ligger østvendt, og har gode sol og lysforhold. Fiske og turterreng i umiddelbar nærhet. Tomten er flat og hellende mot øst og fremstår som naturtomt med lyng og noe spredt vegetasjon.

Hytta er fra hyttelieferandøren Saltdalshytta og er oppført i kjente konstruksjoner.

I 2023 ble det lagt ny shingel på taket, montert nye takrenner og hytta ble malt utvendig. Ellers er det meste i hytta fra byggeåret.

Hytta fremstår som godt tatt vare på, alder å regne, men noe videre vedlikehold må allikevel påregnes med bakgrunn i alder på bygningen og på enkelte bygningsdeler.

I tillegg til hytta er det et naust på eiendommen. Naustet er felles med Bnr 54 som ligger like nord for eiendommen.

Utedo som eiendommen benytter er også felles med samme nabo.

Bruk og vedlikehold av bygningene må avklares nærmere med nabo.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kilnesveien 28 ,8276 ULVSVÅG 0 m <sup>2</sup> 0 0 sov	04-11-2025		<b>500 000</b>		500 000	
2 Korsnesveien 160 ,8275 STORJORDA I TYSFJORDEN 37 m <sup>2</sup> 1974 2 sov	07-03-2023	1 050 000	<b>750 000</b>		750 000	<b>20 270</b>
3 Kaldvågveien 252 ,8276 ULVSVÅG 43 m <sup>2</sup> 1986 2 sov	14-04-2025	1 090 000	<b>850 000</b>		850 000	<b>19 767</b>
4 Tysnesveien 74 ,8275 STORJORDA I TYSFJORDEN 50 m <sup>2</sup> 1981 3 sov	06-06-2025	900 000	<b>950 000</b>		950 000	<b>19 000</b>
5 1875-263/70/0/0 ,8275 STORJORDA I TYSFJORDEN 43 m <sup>2</sup> 2012 1 sov	13-11-2025	890 000	<b>700 000</b>		700 000	<b>16 279</b>
6 Østvikveien 70 ,8275 STORJORDA I TYSFJORDEN 48 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	20-12-2021	950 000	<b>740 000</b>		740 000	<b>15 417</b>
7 Nevervikveien 101 ,8273 NEVERVIKA 46 m <sup>2</sup> 2010 2 sov	28-02-2021	550 000	<b>685 000</b>		685 000	<b>14 891</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### 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

Feiing, eiendomsskatt, renovasjon og forsikring. Estimerte kostnader.	Kr.	12 000
--	-----	--------

<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>12 000</b>
--	------------	---------------

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
--	-----	-----------

<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>
---	------------	----------------

### Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
--	-----	----------

<b>Sum teknisk verdi - Naust</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>
----------------------------------	------------	---------------

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>950 000</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.	200 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</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

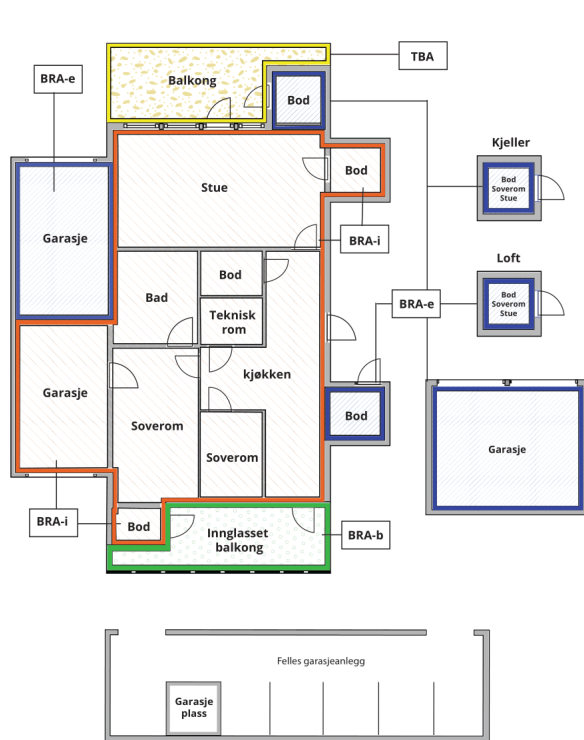
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 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)		
1. Etasje	46			46	11
<b>SUM</b>	<b>46</b>				<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, gang, stue/kjøkken		

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Fremviste og vedlagte tegninger er ikke stemplet av kommunen, og det er ukjent om de er benyttet ved byggesøknaden. Tegningen har avvik fra hvordan bygningen fremsto på befaringen i blant annet vinduer og takoverbygg over inngang. Ukjent om endringene er meldt inn til kommunen. Nærmere undersøkelser anbefales.

## Naust

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Naustrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger av bygningen er ikke fremvist.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Stian Steffensen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1875 HAMARØY	8	80		0	2230 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kilnesveien 38

### Hjemmelshaver

Winther Jan-Gunnar

### Kommentar

Opplysninger om arealet ovenfor er hentet fra grunnboken. Arealet på eiendommen er i følge vedlagte målebrev 1998 m<sup>2</sup>. Eiendommen er ikke oppmålt og inntegnet i kartet.

Korrekt areal på eiendommen er ukjent, og eiendommen må oppmåles for å fastsette korrekt areal. Nærmere undersøkelser anbefales.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Kilvannet ca 3 km øst for Sørkil i Hamarøy kommune. Tomta er eiet og ligger i et område med spredt bebyggelse sammen med andre hytte/fritidseiendommer. Eiendommen ligger østvendt, og har gode sol og lysforhold. Fiske og turterreng i umiddelbar nærhet.

Kilvannet ligger ca 6 km fra tettstedet Ulvsvåg der man finner dagligvarebutikk, bensinstasjon/bilverksted, treningssenter og gjestegård.

Adkomst fra E6 i Sørkil via ca 3 km privat grusvei frem til parkeringsplass ved vestenden av Kilvannet. Ca 10-15 min gåtur eller båttur herfra og frem til hytta.

Eiendommen ligger ca 22 km fra Oppeid som er kommunesenteret i Hamarøy kommune.

### Adkomstvei

Adkomst fra E6 i Sørkil via ca 3 km privat grusvei frem til parkeringsplass ved vestenden av Kilvannet. Ca 10-15 min gåtur eller båttur herfra og frem til hytta.

Eier opplyser at eiendommen disponerer landingsplass for båt på vestenden av vannet. Videre bruk av denne må avklares med nabo og grunneier.

### Tilknytning vann

Vann hentes fra Kilvannet.

Enkel pumpe i hytta med slange ut i vannet. Eier opplyser at tilstand på pumpe og slange er ukjent.

### Tilknytning avløp

Utedo som tømmes ved behov.

Avløp fra vask i hytta går til terreng.

Utedoet er felles med nabo mot nord.

Bygningen er oppført i enkle konstruksjoner og er ikke nærmere beskrevet. Se bilde bak i rapporten.

### Om tomten

Tomten er flat og hellende mot øst og fremstår som naturtomt med lyng og noe spredt vegetasjon.

Eiendommen er ikke oppmålt, og arealet på eiendommen er usikkert. Nærmere undersøkelser anbefales. Eiendommen må oppmåles for å fastsette korrekt areal.

I tillegg til hytta er det et naust på eiendommen. Naustet er felles med Bnr 54 som ligger like nord for eiendommen.

Bruk og vedlikehold av bygningen må avklares nærmere.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser er tinglyst på eiendommen.

Opplysninger er hentet fra innhentet grunnboksutskrift.

### Kommuneplan

Området eiendommen ligger i er i kommuneplanen avsatt til LNF-område.

For nærmere info henvises det til kommuneplanen til Hamarøy kommune.

### Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse sammen med andre hytter og fritidsboliger.

Eiendommen grenser mot Kilvannet.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
380 000	2024	Opplysninger er hentet fra Hamarøy kommunes hjemmesider.

# Bygninger på eiendommen

## Fritidsbolig



### Anvendelse

Hytte

### Byggeår

1994

### Kommentar

Opplyst av eier.

### Standard

Enkel normal standard. Det meste i bygningen er fra byggeåret.

### Vedlikehold

Stedvis noe bruksslitasje på enkelte overflater, men hytta fremstår for det meste som godt tatt vare på, alder å regne.

Noe vedlikehold og oppgraderinger må allikevel kunne påregnes med tanke på alder på bygningen og på enkelte bygningsdeler.

## Bygningsstruktur

Hytta er fra hytteleverandøren Saltdalshytta og er oppført i kjente konstruksjoner.

I 2023 ble det lagt ny shingel på taket, montert nye takrenner og hytta ble malt utvendig. Ellers er det meste i hytta fra byggeåret.

Hytta fremstår som godt tatt vare på, alder å regne, men noe videre vedlikehold må allikevel påregnes med bakgrunn i alder på bygningen og på enkelte bygningsdeler.

## Utvendige forhold

Hytta er bygd på søyler av Leca og betong.  
Ukjent fundamentering.

Over søyler er hytta bygd i tre i kjente konstruksjoner fra hytteleverandøren.  
Hytta ble satt opp av elementer.

Trebjelkelag med stubbloft og vegger i bindingsverk.  
Ytterveggene er kledd med stående falset bordkledning.  
Vinduer og dører i tre med 2-lags isolerglass.

Saltak med pappshingel som tekking. Takrenner i stål med nedløp til terreng.  
Pipe i stål over tak. Takstige er ikke montert.

Veranda i tre foran inngang. Veranda er delvis overbygget med tak.



## Innvendige forhold

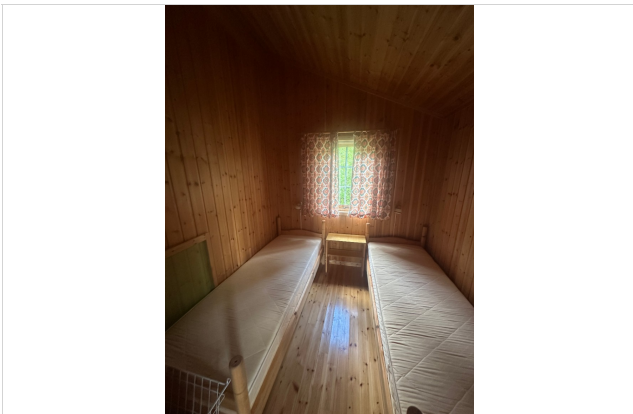
HIMLING: Trepanel.

VEGGER: Trepanel.

GULV: Heltregulv.

DØRER: Heltredører med fyllinger.

Alt innvendig i bygningen er fra byggeåret.



### **Tekniske installasjoner**

Bygningen har ikke innlagt strøm eller elektrisk oppvarming.

Oppvarming med Jøtul peisovn med stålpipe ført ut over tak.

Koketopp og kjøleskap i kjøkken er på gass. Gassflaske er plassert i kjøkkenbenk.

Eier opplyser at tilstand på kjøleskapet er ukjent. Nærmere undersøkelser av gassanlegget anbefales før det tas i bruk.

Vann til kjøkkenvask er via slange fra vannet og elektrisk pumpe i benk. Tilstand på pumpe, slange og batteri er ukjent. Noe oppgraderinger må trolig påregnes.



### Kjøkken

Kjøkkeninnredning med fronter i furu heltre med fyllinger og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og gasskoketopp. Plass for kjøleskap i benk. Innredningen er fra byggeåret og har normal slitasje ut fra alder og bruk.



### Tilbygg / modernisering

2023    Modernisering    I 2023 ble det lagt ny shingel på taket, montert nye takrenner og hytta ble malt utvendig.

## Naust



### Anvendelse

Naust

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår, men antatt oppført på 1950/60-tallet.

### Standard

Enkel nøktern standard. Naustet er oppført i enkle konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygningen har en del slitte overflater, enkelte skjevheter og små råteskader rundt om. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

### Beskrivelse

Naustet er bygd på terrenget/enkel mur av stein.  
Gulv av grus. Gulvet heller mot vannet.

Vegger i enkelt bindingsverk med stående bordkledning utvendig.  
Enkel dør i tre i gavl mot vannet.

Saltak med stålplater som tekking. Takrenner mangler.

Bygningen er felles med naboeiendommen mot nord.  
Vedlikehold må påregnes.



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	05.06.2026	Opplysninger om eiendommen, byggeår og oppgraderinger gitt av eier på befaring.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	06.06.2026	Elektronisk utskrift.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Plan- og fasadetegninger av hytta. Tegningene har enkelte avvik fra hvordan bygningen fremsto på befaringen.	Gjennomgått	3	Ja
Statens Kartverk	06.06.2026	Utskrift fra <a href="http://www.gardskart.nibio.no">www.gardskart.nibio.no</a>	Gjennomgått	1	Ja
Målebrev		Målebrev fra 1984.	Gjennomgått	2	Ja

# Verditakstens avgrensninger

## Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

## Personvern

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

## Forutsetning

Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

## Arealberegning for boenheter

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 ren 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.

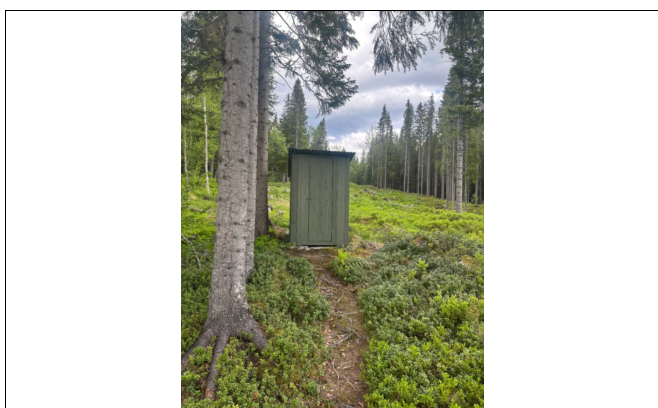
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen 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.

## Egne forutsetninger

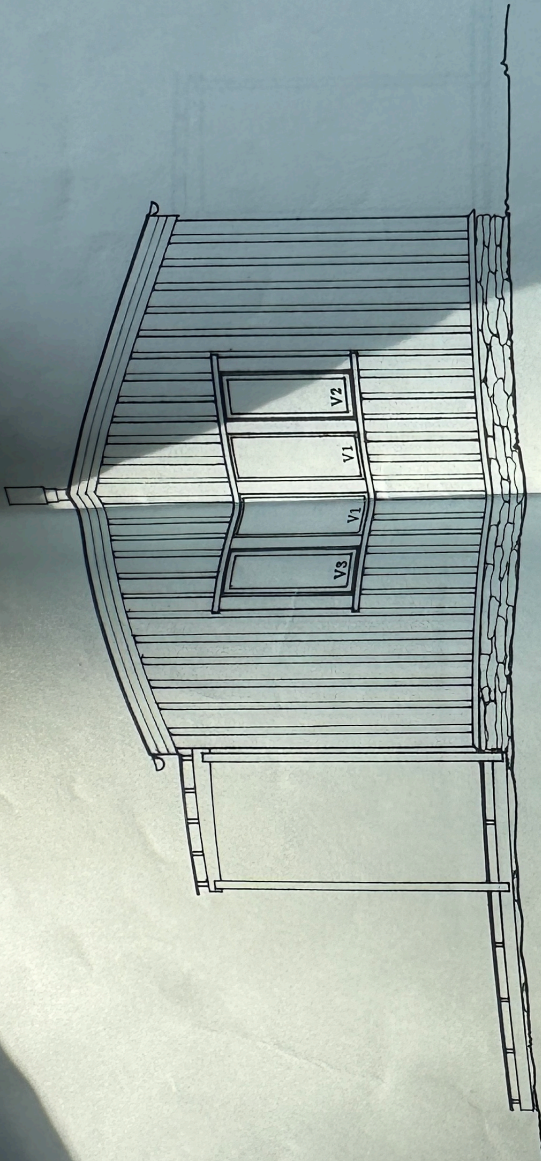
Tekniske anlegg er ikke nærmere kontrollert. Det er kun lagd en enkel beskrivelse ut fra observasjoner på befaring og fra opplysninger gitt av eier.

## Andre bilder

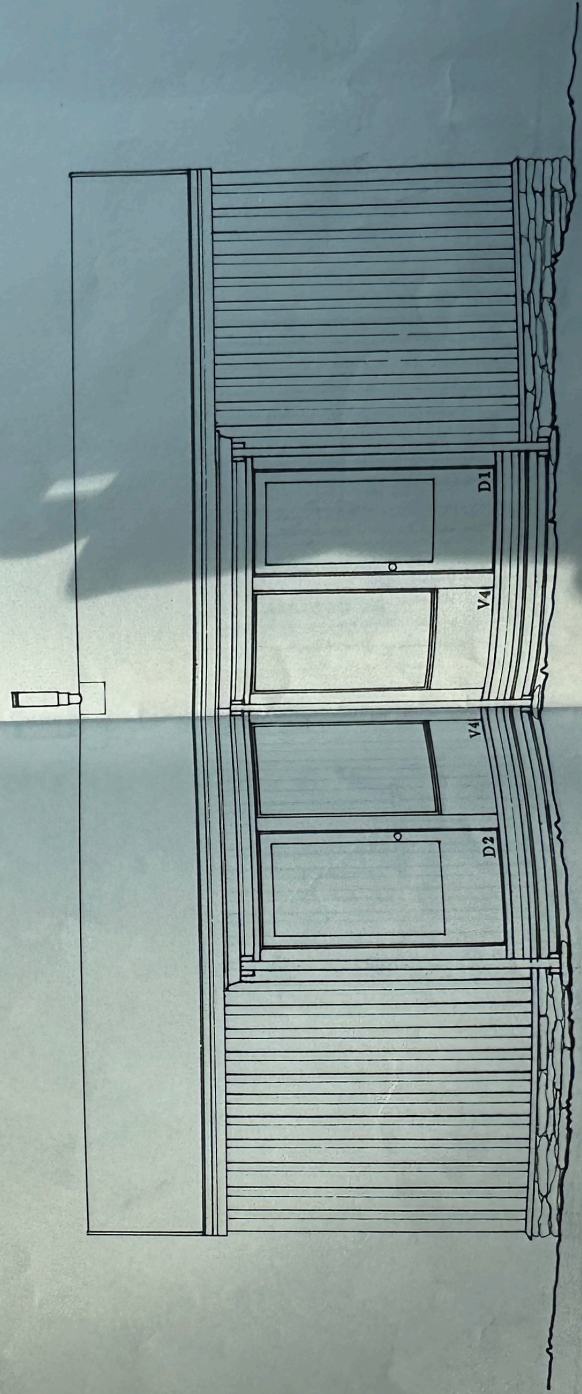




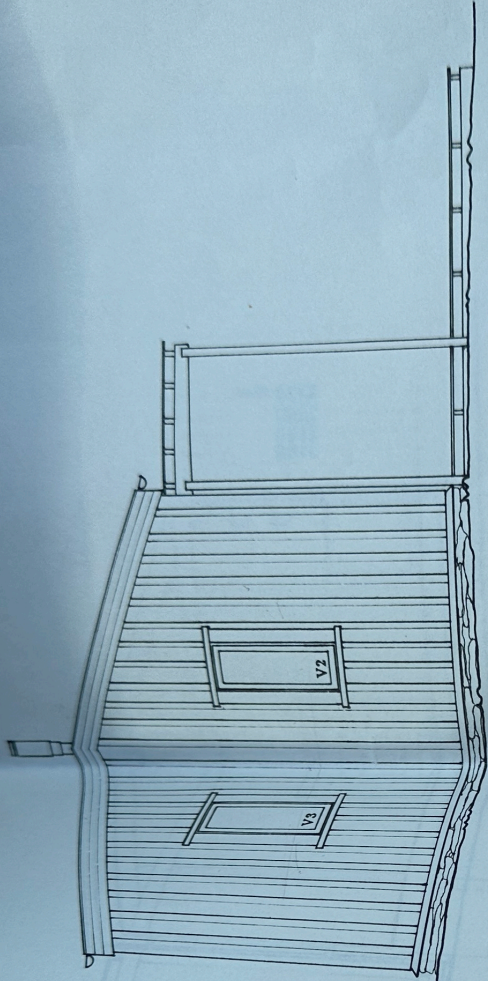




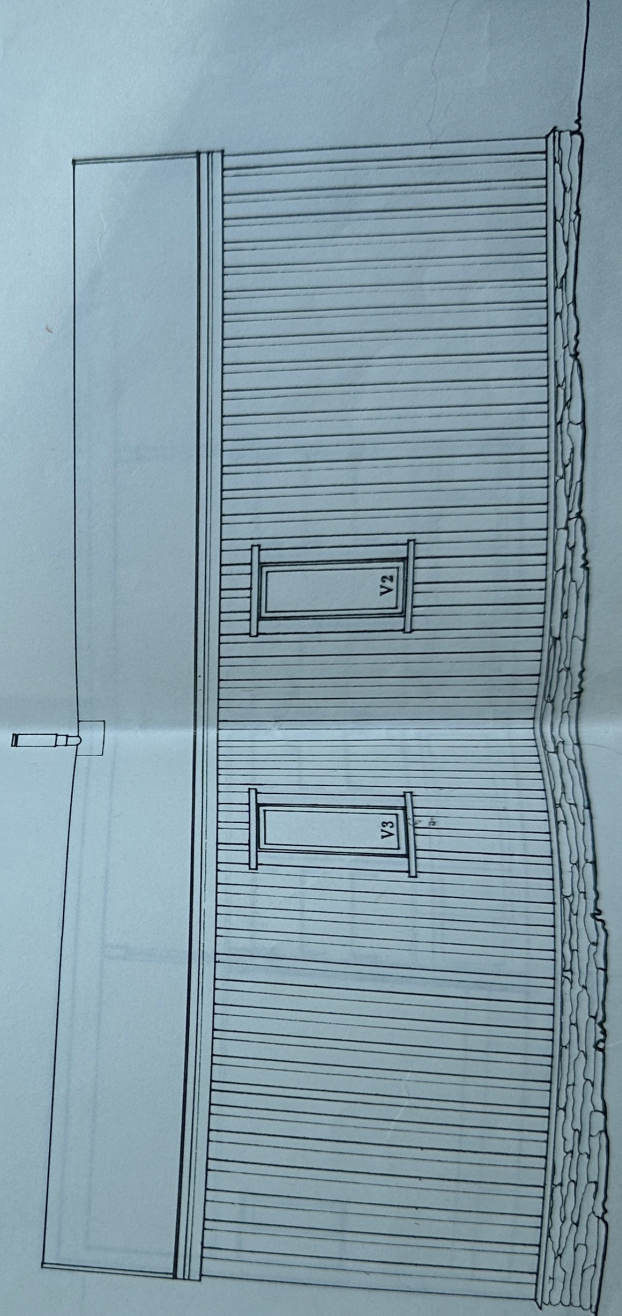
Fasade øst, 1:50



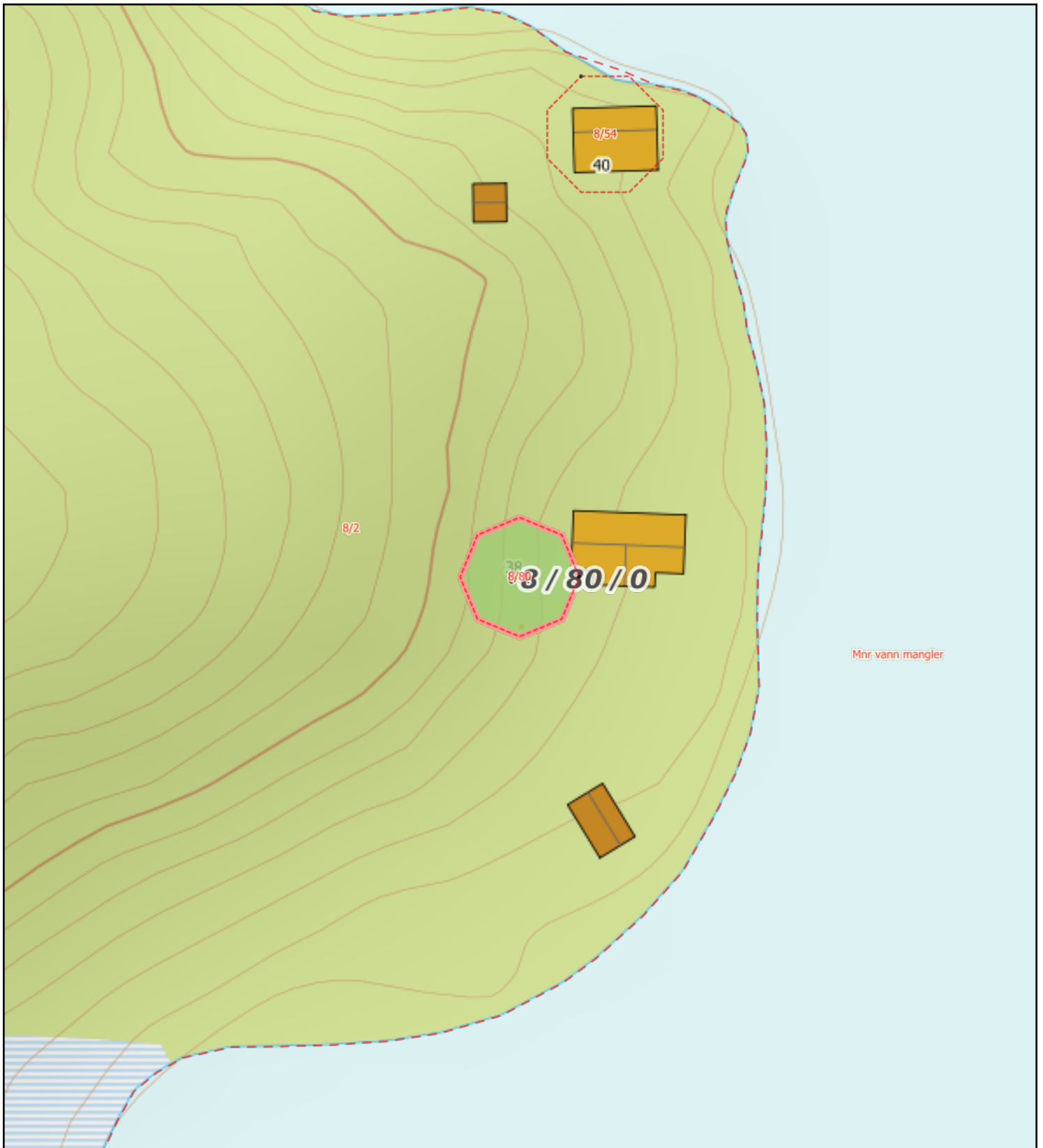
Fasade sør, 1:50



Fasade vest, 1:50



Fasade nord, 1:50



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 06.06.2026 08:37

Eiendomsdata verifisert: 06.06.2026 08:37

GÅRDSKART 1875-8/80/0

Tilknyttede grunneiendommer:

8/80/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.1	0.1
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.1	0.1

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

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



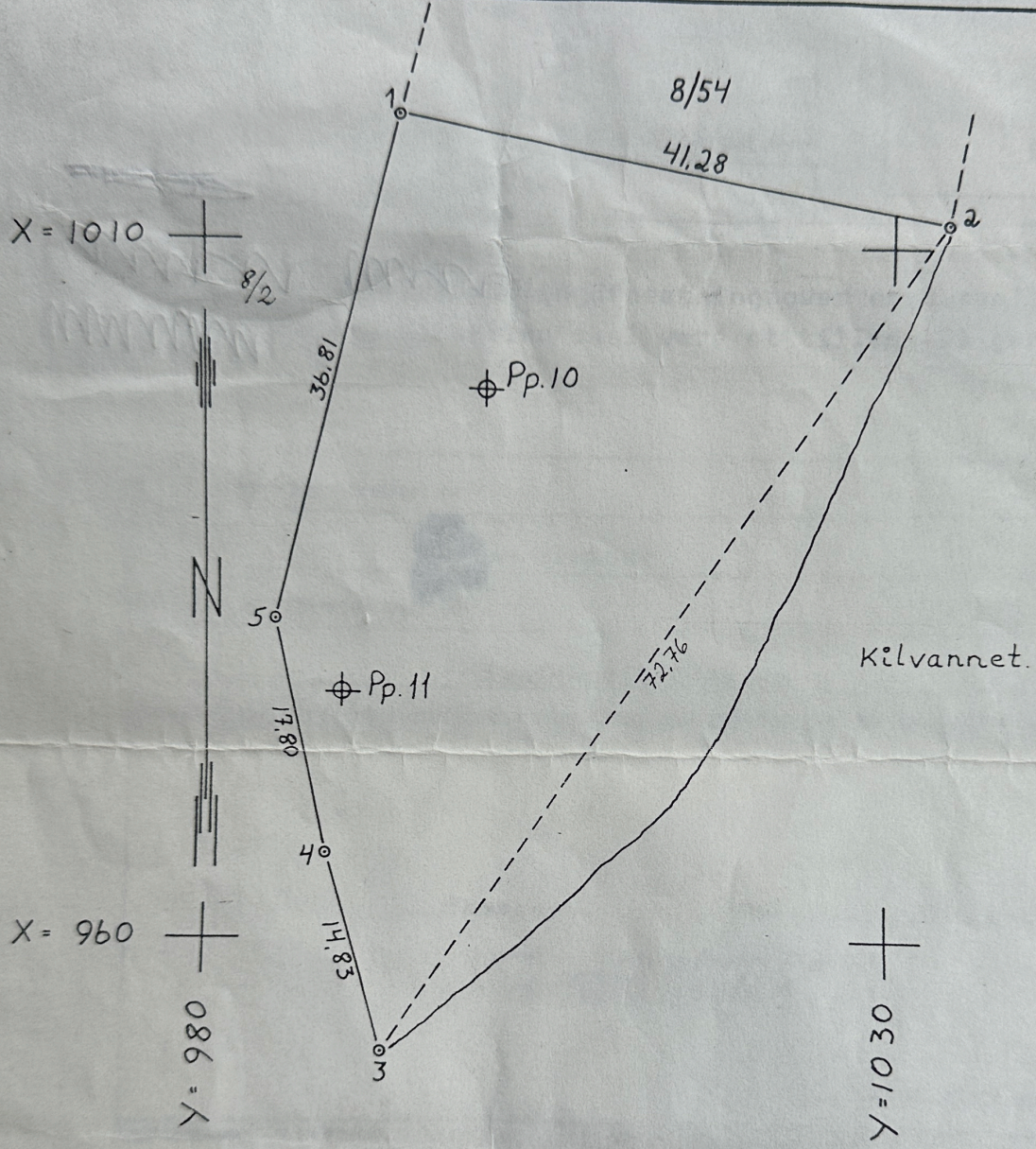
**NIBIO**

NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

Gnr 8 Bnr 80 Festenr

# MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt		Z	Jnr
X = 1130470	Y = -37140		34/1984
Koordinatsystem		Målestokk	Målebrev nr
NGO, Akse V		1:500	208
Kartblad	Areal		
EH 236 - 5 - 1 (ØK)	1998.0m <sup>2</sup>		



Koordinater i følge lokalt system for området.

Pkt.	X-koord.	Y-koord.	Merking.
Pp. 10	1000,000	1000,000	Polygonbolt
" 11	978,073	989,715	"
1	1019,048	993,580	Kryss i stein
2	1011,760	1034,210	"
3	951,787	993,004	Jordmerke
4	965,902	988,454	Fjellbolt
5	983,315	984,744	Jordmerke

K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

(19) 250,-

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett  
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

Hamarøy

# MÅLEBREV

J nr

34/1984

Målebrev nr

208

Målebrev over—

Gnr 8	Bnr 80	Festenr/Seksjonsnr
Bruksnavn eller adresse		

Dagbokstempel

AIII-348

DAGE FØRT

18. APR 85 1545

SØREN L. VÆREN I  
OFOTEN

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 7/9 - 1984	holdt—
--------------------	--------

Kart- og oppmålingsforetning over en parsel av gnr .8  
bnr.2. parsellen skal være et tilleg til gnr.8 bnr.54

Forretningen ble rekvirert av—

Jan Winther ✓

Bestyrer ved forretningen var—

Svein-erik Eriksen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Hamarøy den 17/10-1984

Kommuneingeniør i Hamarøy

*Jan Winther*

*Svein-Erik Eriksen*

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

DAGE FØRT

18. APR 85 1545

SØREN L. VÆREN I  
OFOTEN

TINGLYSING

Gjeld med kr. 250,-

~~...~~

...

*Olav St. Hest*

Anmerket på gnr. 8/80 i Hamarøy

Påtegninger (Rettelser o.l.)

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82  
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.