



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst



Utsikt.



Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
Valbergsveien 981, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O. Johansen
Fygleheia 1 8370 Leknes
NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no
Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232



Utsikt.



Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
Valbergsveien 981, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
**Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O.
Johansen**

Fygleheia 1 8370 Leknes
NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no
Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232



Utsikt.



Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
Valbergsveien 981, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O. Johansen

Fygleheia 1 8370 Leknes
NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no
Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232



Bolig fasade syd

Valbergsveien 981

8370 LEKNES

Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
VESTVÅGØY KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

AUTORISERT FORETAK

Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O. Johansen

Fygleheia 1 8370 Leknes
NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no
Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
23.03.2009

Side:
4 av 23

Ettertrykk forbudt



Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
Valbergsveien 981, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK

**Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O.
Johansen**

Fygleheia 1 8370 Leknes

NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no

Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232



Oppdrag
3260

Bef.dato
23.03.2009

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
23.03.2009

Side:
5 av 23

Ettertrykk forbudt



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningsdeler hvor Tg 0 er registrert.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.



- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktafninger. Stikktafninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning 620.015 Intervaller for vedlikehold 1997. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres utfra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktafninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaringsmetode og oppdatering.

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen her en meget gunstig beliggenhet og egner seg meget bra til fritidseiendom, men også for fastboende.

Eiendommen ligger ved rv 815 og grenser mot sjøen mot nord, vest og syd.

Leknes som er kommunesenter: 17,8 km

Forretningssenter: 17,8 km Barneskole: 4,5 km Ungdomsskole: 15 km Videregående skole: 17 km

Tomten på vestsiden av off. vei har en meget pen beliggenhet og egner seg meget bra for hyttebygging og fritidseiendom.

Tomten på østsiden av off. vei har mindre verdi på grunn av vanskelig terreng og beliggenhet.



På eiendommen er det oppført boligbygg med kjeller og 1 1/2 etasje.
Det er et eldre bygg på eiendommen som ikke har noe verdi på grunn av elde og dårlig vedlikeholdt.

Boligen på eiendommen er av forholdsvis bra standard med det er mye som må renoveres og oppusses

***** OPPDRAGSGIVER BØR LESE GJENNOM TAKSTEN OG SE OM ALLE OPPLYSNINGER ER RIKTIG OPPFATTET.**

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen

Konklusjon tilstand

Boligen er bygget i 1954 og etter det skal byggeforskrifter fra 1949 være fulgt.

Det er ingen arbeider som er utført etter dagens forskrifter.

Når det gjelder yttervegger er det usikkert om de er isolert, ved kontroll virket det slik nede ved grunnmur at det var lagt isolasjon, men det er usikkert.

Dersom det er lagt isolasjon er det ikke mer enn 2 cm sydd glassvattmatter.

På loft var lagt 10 cm, men presset noe tett ute ved skråene og det må ordnes for å få bedre lufting.

Eiendommen og tomten er meget bra som det er mange muligheter med.

Ved utbygging av tomten må det søkes godkjenning av Vestvågøy kommune.

Område fra eldre bolig og til nordre del av tomten er utlagt til friluftsområde og den odden mot syd må det søkes dispensasjon dersom det er noen som ønsker å bygge der.

Kjøper må være oppmerksom på at dette er en bolig fra 50- tallet og det kan dukke opp ting som ikke er nevnt i takst, som det må tas høyde for.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Beregning av markedsverdi er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder teknisk tilstand. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 050 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	850 000

8370 Leknes, 02.04.2009

Asbjørn O. Johansen

.....
Asbjørn O. Johansen

Ingeniør M NITO Takstmann M NTF
Byggmester



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Jan Bakken

Besiktigelse, tilstede

Dato: 23.03.2009

- Jan Bakken
- Asbjørn O. Johansen Takstmann Tlf.: 76082833 Mob. 90726333

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:

- Grunnbokutskrift
- Situasjonskart
- Reguleringsplaner
- Tegninger
- Forsikringsavtale
- Kvitt. off. avgifter

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Joakim J. Bakken "Arvinger"
Tomt: Eiet tomt. Areal 119 587 m² Utmarkteig på 93018 m²
Konsesjonsplikt: Konsesjonspliktig.
Adkomst: Off vei.
Vann: Privat brønn med vannledning til bolig.
Avløp: Privat kloakk
Regulering: Området er ikke regulert.
Offentl. avg. pr. år: Kr 3 765

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: if... skadeforsikring. Avtalenummer: 7695950
Forsikringstype: Fullverdiforsikring
Premiebeløp: Kr 5 001

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår: 1954. Ved befarings-
Anvendelse: Ikke i bruk for tiden.



Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Eiet bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	51	40	23	17	Kjellerstue, bad/wc, kjellerrom/lager
1. etasje	63	50	50		Gang, bad/wc, kjøkken, stue
Loft	51	40	40		Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4
Sum bygning	165	130	113	17	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Kjellerstue, bad/wc	Kjellerrom/lager
1. etasje	Gang, bad/wc, kjøkken, stue	
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	

Beskrivelser - Eiet bolig

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Boligen er oppført etter byggeforskrifter fra 1949 etter byggeår.

Vurderinger: Boligen trenger renovering og oppussing.

TG: 2



Overflater, generelt

- Beskrivelse: Invendig trengs det oppussing og kjeller renoveres.
Vurderinger: Kjeller må renoveres på grunn av fukt. TG: 3

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

- Beskrivelse: Fundament av betong.
Vurderinger: Ingen synlige mangler. TG: 1

Gulv på grunn

- Beskrivelse: Gulv i kjelle av betong som er avrettet. Pusset i kjellerstue og bad/wc hvor det også var lagt belegg.
Vurderinger: Det var fukt i gulv og av den grunn må belegg på kjellerstue og bad/wc utskiftes. TG: 3
Gulv trenger god tid for uttørking. Gulv i kjeller må det gjøres noe med omlegging av sluk i gulv.

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

- Beskrivelse: Dreneringen er ikke tilfredsstillende.
Vurderinger: Drenering må utskiftes da det er fukt i vegger og gulv kjeller. TG: 3

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

- Beskrivelse: Kjeller er oppført av betong som er utvendig malt.
Innvendige vegger i kjellerstue og bad/wc var utforet og kledd med plater.
4" bindingsverk, med rupanel eller asfaltplater, papp, leltre og utvendig kledning tømmermannspanel.
Påkostninger: Etter det som kunne kontrolleres var det utført vanlig vedlikeholdt.
Vurderinger: Innvendige utforete vegger i kjeller må rives på grunn av fukt og dårlig drenering. Må en del flikking og oppmaling av kjellermur. TG: 2
Borkledninger var tilfredsstillende og vil vare noen år til ved at den blir godt vedlikeholdt. Trepanel har en levetid fra 40 - 60 år etter hvorledes det blir vedlikeholdt.



Bærende innervegger

Beskrivelse: Bindingsverk som er kledd med plater. Vegger er plater amlt, plater tapetsert og i stue koreapanel malt.

Vurderinger: Noe nedslitt og trenger oppussing. TG: 2

Utvendige overflater

Beskrivelse: Utvendig kledning virker tilfredsstillende

Vurderinger: En del skjønnhetsfeil. TG: 2

Det var skiftet en del kledning i forbindelse med at det ble skiftet vinduer ca. 1975/78.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer i kjeller var enkle vinduer.
I 1. etasje og loft var det vinduer av gran med isolerglass.

Påkostninger: Etter det som kunne kontrolleres har det vært normalt vedlikeholdt på vinduer.

Vurderinger: Etter opplysning er vinduer i 1. etasje og loft skiftet i 1975/78. Vinduer virket tilfredsstillende. Kjellervinduer må utskiftes. TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Finert ytterdør av tre.

Vurderinger: Virket tilfredsstillende. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Malte dører av tre.

Vurderinger: Ingen spesielle merknader. TG: 1

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Sperre av tre, tro, papp, lektre og tekket med eternitt og tilbygg tekket med bølgeblekk. .
Tak isolert.

Vurderinger: Eternitt på tak har lagt siden 1954 og må påregnes utskiftes over en tid. TG: 2



Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse: Trapp til kjeller og loft av tre.
Vurderinger: Ingen synlige mangler. TG: 1

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Pipe murt over tak og montert pipebeslag.
Vurderinger: Ingen merknader. TG: 2

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelse: Gulv trebjelkelag med 5/4" gulvbord 1/2 trefiberplater og beleg i 1. etasje.
Loft 5/4" gulvbord malt og 2 rom med heldekkende tepper. Dersom det er isolasjon er det 2 cm sydde glassvattmattor.
Vurderinger: Belegg i kjeller er defekt. TG: 2
1. etasje og heldekkende tepper på gul noe nedslitt.

Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Eldre innredning.
Kjøkkenbenk, overskap, arbeidsbenk, vifte med avtrekk,
Vurderinger: Ny eier bør selv vurdre innredningen. TG: 2

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: I kjeller var himling kledd i kjellerstue og bad/wc. Kjellerrom ikke kledd.
1. etasje og loft var himlinger kledd med plater som var malt.
Vurderinger: Ingen merknader. TG: 1
Må oppmales ved eierskifte.



VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereeder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Bunnledninger for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bunnledninger er noe usikkert. Men etter det som kan kontrollere er det fra nytt ba/wc 1. etasje lagt 4" pvc men fra kjeller er det soilrør.

Vurderinger: Ikke mulig å kontrollere. Soilrør har en forventet levetid på 30 - 50 år. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Til stoppekran i kjeller er det fra brønn lagt plastrør. Innvendig var det lagt opp kobberør.

Vurderinger: Kobberrør har en levetid fra 25 til 100 år. Rørøpplagg virket tilfredsstillende. TG: 2

Armaturer for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Eldre karaner, men på bad 1. etasje var det fra 1994.

Vurderinger: Ikke noe spesielle merknader. TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse: Oljekamin og elektrisk oppvarming.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Elektrisk anlegg var det etter opplysning ikke noe pålegg, men etter alder på anlegget bør det kontrolleres.

Vurderinger: Bør kontrolleres. TG: 2

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Fast inventar, generelt

Beskrivelse: Oljekamin på kjøkken

Vurderinger: Etter opplysning virket den tilfredsstillende. TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Bad/kjeller: Klosett, badekar og servant.
1. etasje: Klosett, servant, dusj og skap med speil.

Vurderinger: Kjeller er det eldre utstyr. TG: 3
1. etasje er det innredete bad og montert nytt utstyr i 1994.

Andre utendørs røranlegg

Beskrivelse: Tomten virker som en havøy og grenser mot sjøen på 3 sider og er beplantet med granskog og er meget bra.



Vurderinger: Tomten er meget bra.

TG: 1

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	3 765	
	Forsikring:	5 001	
	Administrasjon og div.:	400	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	4 082	
	Sum kostnader Kr:		13 248

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Eiet bolig		1 980 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):		900 000
	Teknisk verdi uten tomt :		1 080 000
	Tillegg for normal tomteverdi:		400 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 480 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:		1 050 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:		850 000



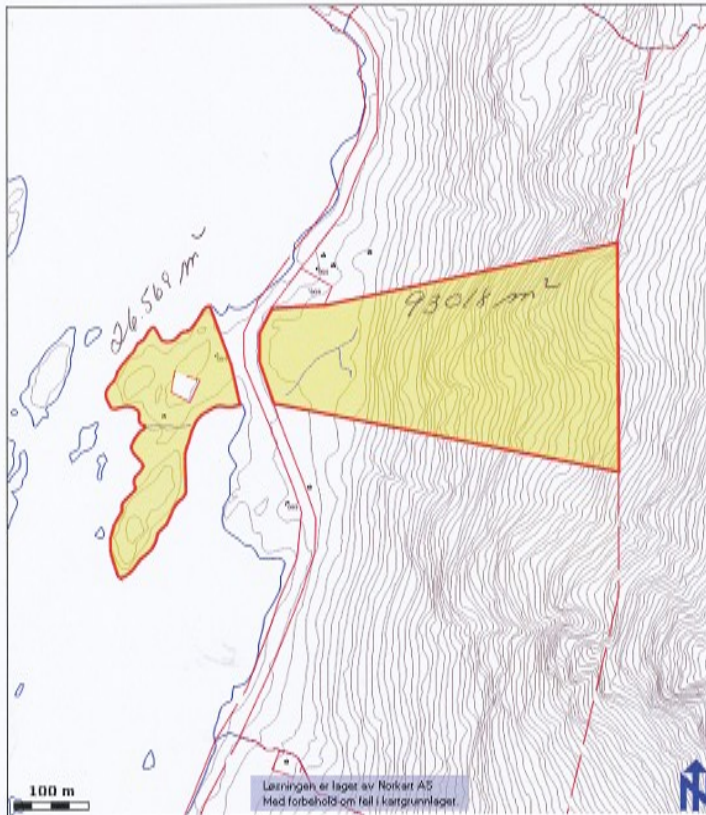
Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
Valbergsveien 981, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O. Johansen
Fygleheia 1 8370 Leknes
NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no
Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232



GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Page 1 of 1



Vestvågøy
kommune

Målestokk 1:5 377
Utskriftsdato 31.03.2009
Karttype Grunnkart

http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn_vestvagoy/PrintComponent/PrintForm.a... 31.03.2009

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
23.03.2009

Side:
16 av 23

Ettertrykk forbudt



Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
Valbergsveien 981, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O. Johansen
Fygleheia 1 8370 Leknes
NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no
Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232



Eiendomsdata

Page 1 of 2

eiendomsdata.no

Forståelsen | Bøker | Bøker | Bøker | Bøker | Logg ut

Sjutt ut | Via PDF-fil

Data fra www.eiendomsdata.no - 31.03.2009

Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Felt	Data
Kommunensnavn	1860 VESTVÅGØY
Gnr/bnr	128/3
Eiendomsstype	BEST. GRUNNEIENDOM
Bruksnavn	STRÅUMNES
Antall etasjer	2
OAS-reguliert	Ja
Tinglys	Ja
Areal total (m ²)	118.887,0
Kilde areal	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE
Fylke	1800 NORDLAND
Tettbebygg	Nei
Fugetal	0
Oppmålingsdato	24.03.1960
Oppmåling	IKKE UTFYLT

Bygningsdata

Felt	Data
Bygningstype	P11804bygg/hytter/overhett. of
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	01.01.1980
Bruksareal total	38,0
Bruksareal annet	38,0
Har leia	Nei
Antall etasjer	1
Oppmålings dato	20.04.2007
Etasjedata:	
Etasjenavn	HØVEDETASJE
Bruksareal total	38,0
Bruksareal annet bolig	38,0
Bygningstype	Enebolig
Status	Tatt i bruk
Tatt i bruk	01.01.1980
Bruksareal total	89,0
Bruksareal bolig	89,0
Antall boliger	1
Har leia	Nei
Antall etasjer	2
Oppmålings dato	20.04.2007
Boliginformasjon:	
Leilighetsnr	1
Boligens areal	89,0
Bruksareal type	Bolig
Etasjedata:	
Etasjenavn	HØVEDETASJE
Bruksareal total	49,0
Bruksareal bolig	49,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	LOFT
Bruksareal total	40,0
Bruksareal bolig	40,0

Adressedata for eiendom

Felt	Data
Adresse	VALBERGSVEIEN 981
Postnummer/streke	8370 LEKNES
Tettbebygg	Nei
Grunnrets	RÖLVSFJORD
Vegnavn	VALBERG
Kilensnavn	Valberg

Hjemmelsforhold

Felt	Data
Navn	BAKKEN JOAKIM J
Født	16.12.1913

<http://www.eiendomsdata.no/EDShowDetail.aspx?&Knr=1860&Gnr=128&Bnr=3&F...> 31.03.2009

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
23.03.2009

Side:
17 av 23

Ettertrykk forbudt



Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
Valbergsveien 981, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O. Johansen
Fygleheia 1 8370 Leknes
NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no
Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232



Kvist.



Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
Valbergsveien 981, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O. Johansen
Fygleheia 1 8370 Leknes
NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no
Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232



Kjøkken,



Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
Valbergsveien 981, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK

**Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O.
Johansen**

Fygleheia 1 8370 Leknes

NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no

Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232



Utsikt.

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
23.03.2009

Side:
20 av 23

Ettertrykk forbudt



Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
Valbergsveien 981, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK

**Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O.
Johansen**

Fygleheia 1 8370 Leknes

NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no

Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232



Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
23.03.2009

Side:
21 av 23

Ettertrykk forbudt



Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
Valbergsveien 981, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
**Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O.
Johansen**

Fygleheia 1 8370 Leknes
NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no
Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232



Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
23.03.2009

Side:
22 av 23

Ettertrykk forbudt



Gårdsnr. 128 Bruksnr. 3
Valbergsveien 981, 8370 LEKNES
VESTVÅGØY KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
**Ingeniør - Takstmann M NTF Asbjørn O.
Johansen**

Fygleheia 1 8370 Leknes
NO 955 797 299 epost: a-odjo@online.no
Tlf. 76082833 Mob. 907 26333 Fax: 760 89232



Bad/wc.