

Tilstandsrapport - NS 3600

Vestøyvegen 50

8412 Vestbygd

Gnr: 16 Bnr: 97



Bygningssakkyndig

Alexander Gørtz

Rapport kode: 271290

Opprettet: 24.08.2024

Utskrift: 01.09.2024



Saltentakst

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 håndverker tjenester
- § 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 utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. 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 Byggforskerien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhenger 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

Bygningsansvarlig

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



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Salg

Forutsetninger

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

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

Oppsummering av bygningens tilstand

Bolig

TG 0
1 stk

Bad

TG 1
11 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Yttertak

Utstyr på tak

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 2
32 stk

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Bad

Overflater - Vegger

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

TG 3
2 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

100 000,-

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

20 000,-

Estimerte kostnader på TG3

120 000,-

TG IU
3 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Drenering

Drenering og fuktsikring

Vaskerom

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:

Britt Myrvang

Rekvirert dato:

24.08.2024

Besiktigelse

Til stede:

Britt Myrvang
Takstmann Alexander

Besiktigelsesdato:

24.08.2024

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
1851	16	97

Adresse: Vestøyvegen 50, 8412 Vestbygd

Kommune: Lødingen

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):

Britt Myrvang

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 bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnbok utskrift	24.08.2024	innhentet
Egenerklæring	24.08.2024	framlagt
EI-Kontroll	26.08.2024	framlagt

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	5499
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Kartverket

Tomtebeskrivelse

Tomten er delvis flatt og har delvis skrånende terreng og fremstår i hovedsak som naturtomt. Byggegrunn er av jord og delvis fjell. Tomten er delvis opparbeidet med plen og gruslagt adkomstvei og parkeringsmulighet for flere biler foran hus og fjøs. Området har flere flotte turområder i umiddelbar nærhet.

Eiendommen ligger ved enden av veien ved siden av snuplassen. Tomten tilhører et nausttomt på 900m²

Bygninger på eiendommen

Bolig

Byggeår

1885

Kommentar til andre tiltak

Flere tilbygg over tid.



Fjøs

Byggeår

ukjent



Garasjen tilbygg på ca. 40m² med takterrasse.



Fjøsen har ei grunnflate på ca 90m².

Kommentar til bygning

Fjøs av ukjent alder. Fundamenter av naturstein og betong. Fjøsen er oppført i reisverk med stående panel utvendig. Saltakkonstruksjonen av tre utvendig tekkede med stålplater. Fjøsen har en tilbygg av betong som kan benyttes som garasje. På dette tilbygget ble det etablert terrasse med gelender. Fjøsen brukes som lagerrom. En del slitasje i byggesubstansen.

Arealopplysninger - NS3940:2012

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

Bolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Kjeller	37	2	35
1.etasje	78	74	4
2.etasje	30	14	16
Kaldloft	35		35
Sum:	180	90	90

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller	Bad/dusjrom	Lagerrom, Vaskerom, Potetkjeller
1.etasje	Gang, Trapperom, Entré/vindfang, Kjøkken, Stue, Toalett, Soverom, Lagerrom	Lagerrom, Boder
2.etasje	Soverom	Lagerrom
Kaldloft		Lagerrom

Fjøs med tilbygg

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Fjøs	90		90
Fjøstilbygg/Garasje	40		40
Sum:	130		130

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Fjøs		Lagerrom
Fjøstilbygg/Garasje		Garasje, Lagerrom

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
Bolig	180	90	90
Fjøs med tilbygg	130		130
Sum:	310	90	220

Kommentarer til arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940:2023. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Det finnes 3 Stk rom + hemsen på soverom i andre etasje som er ikke med i målbart areal pga for lavt takhøyde.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Kjeller	37			
1.etasje	78			
2.etasje	30			
Kaldloft	35			
Sum:	180			
Sum BRA:	180			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	Bad/dusjrom, Vaskerom, Lagerrom, Potetkjeller			
1.etasje	Boder, Gang, Kjøkken, Lagerrom, Stue, Soverom/ mene, Trapperom, Vedlager, Toalett, Entré/ vindfang			
2.etasje	Soverom/mene, Gang, Lagerrom, Trapperom			
Kaldloft	Lagerrom			

Fjøs med tilbygg

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Fjøs		90		
Fjøstilbygg/ garasje		40		40
Sum:		130		40
Sum BRA:	130			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Fjøs		Lagerrom		
Fjøstilbygg/ garasje		Garasje, Lagerrom		Tak terrasse

Kommentar til arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940:2023. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Det finnes 3 Stk rom + hemsen på soverom i andre etasje som er ikke med i målbar areal pga for lavt takhøyde.

Bygningsbeskrivelse

Bolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen har varierende fall fra grunnmuren og for det meste fall fra grunnmur rundt hele bygget. Fall på terreng fra grunnmur skal medvirke til at det ikke blir merbelastning av vann mot grunnmur og dermed sikre mot fuktinntrengning. Fall på terreng fra grunnmur skal være 1 : 50 i en lengde på 3 m fra grunnmur.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

TG IU

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Septiktank i betong på egen tomt.

Bilder



Septiktank på egen tomt.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Fundament laget av på plass støpte betongplate og støpte betongvegger og stein i sokkeletasje. Fundamentveggen er delvis pusset, delvis malt. Veggene viser noen sprekker og avskallet puss eller maling.

Tilbygget har grunnmur i lecastein.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Ukjent

TG 2

Fundamenter

Fundament på den eldste delen av huset i betong og stein.

Tilbygget har grunnmur i lecastein.

Årsak / Konsekvens:

Det er oppdaget noen sprekke i den gamle fundamentmuren.

Anbefalt tiltak:

Sprekken bør fylles med mørtel og observeres for å se om den stivner over tid.

Bilder



Sprekk i muren.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det er ikke etablert drenering for dette bygget. Det er helt vanlig for bygninger i denne alderen.

Vurdering / Avvik

TG IU

Drenering og fuktsikring

Det er ikke etablert drenering for dette bygget. Det er helt vanlig for bygninger i denne alderen.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Husets yttervegger er oppført i laftetømmer og er utvendig kledd med stående kledning. Kledning er av ukjent alder. Kledningen har behov for vedlikehold. Isolasjonsstandarden er ukjent. En del skjevhet i veggene, spesielt på røstveggen mot vest.

Vurdering / Avvik

TG 2

Konstruksjon

Laftetømmer

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 2

Kledning

Stående kledning av ukjent alder.

Årsak / Konsekvens:

Utvendig kledning er av ukjent alder og har nådd eller passert over halvparten av byggedelens levetid.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold av utvendig kledning må påregnes.
Utskifting av kledning må påregnes over tid.

Levetider

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

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

Bilder



Noe tørkesprekker på endene av kledningsbord.



Noe slitt i overflaten.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Det ble montert nye vinduer i 2024 i gang, første etasje, kjøkken i første etasje og et lite vindu i kjellernedgangen. Skiftet glass i 2024 til 2 lag energigass med argon på 4 vinduer i stuen og to vinduer i andre etasjen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer er av forskjellige aldre. Delvis ble vinduene byttet i 2024. Noen vinduer har fått nytt 2 lag energigass med argon i 2024. Det finnes også eldre treindustri med kobbet glass i huset. Generelt er noen vinduer tunggående og har behov for vedlikehold.

Huset har 3 stk ytterdører av forskjellige alder og tilstand.

Årsak / Konsekvens:

Delvis eldre vinduer av ukjent alder. Vinduer oppfyller ikke dagens krav om isolasjon.

Anbefalt tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling, og mindre reparasjoner er nødvendig. Delvis utskifting av vinduer og ytterdører må påregnes over tid.

Levetider

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Bilder



Vindu av ukjent alder med nytt glass fra 2024



Vindu av ukjent alder med nytt glass fra 2024



Nytt vindu fra 2024



Nytt vindu fra 2024

Vestøyvegen 50

8412 Vestbygd

Gnr.: 16 Bnr.: 97

Bygningsansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 24.08.2024

Utskrift: 01.09.2024

Saltentakst

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRÅUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080

Saltentakst



Eldre kobblervindu.



Eldre ytterdør.



Eldre ytterdør.



Nåværende Ytterdør.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltakkonstruksjonen av tre med ukjent alder.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjonen av tre med ukjent alder.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig. Konstruksjonen virker stabilt.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taktekke med stålplater av eldre dato. Deler av takplatene glipper i skjøtene, stedvis bongler, og ujevn ikke faglig montering. Pipebeslag i stål. Varierende alder på beslagene. Mønebeslagene er stedvis med glipper. Taktekke er gamle, og bør skiftes ut over tid. Det er etablert takstige på tak. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Taket er tekkede med malte stålplater av ukjent alder.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Utskifting av taktekke må påregnes over tid.

TG 1

Utstyr på tak

Det er etablert takstige på tak.

TG 2

Skorsteiner over tak

Huset har 2 stk piper. En av dem er i bruk. Skorstein har beslag av metall over taktekke.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig. Men utskifting av skorsteinbeslag må påregnes over tid.

TG 2

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Årsak / Konsekvens:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Anbefalt tiltak:

Snøfangere bør monteres der dette utgjør risiko. Bruk av snøfangere er funksjonsbasert og bør monteres der snø- og isfall utgjør fare for personer, husdyr, byggverk/ bygningsdeler og installasjoner. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. Faren for takras og dermed behovet for snøfangere, avhenger av typen takteking, takvinkelen, takformen, oppbygningen av taket, snøforholdene på stedet og orienteringen av bygningen mot dominerende vindretning. Sikring av arealer mot nedfall av snø og is må planlegges og prosjekteres i hvert tilfelle.

Levetider

Normal levetid for papptekking er 10 til 30 år.

Normal levetid for plastbelagte stålplater er 10 til 45 år.

Bilder



Tak bolig.



Tak på tilbygget med asfaltpapp.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av plast av ukjent alder.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Takrenner er av plast av ukjent alder.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Utskifting av byggedelen må påregnes over tid.

TG 2

Beslag

Vannbordene har en del slitasje/grå belegg/mose.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Årsak / Konsekvens:

Vannbordene har nådd vedlikeholdsintervallen.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Anbefalt tiltak:

Vannbordene må skiftes for å lukke avvik.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Levetider

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

Bilder



Takrenner og nedløp i plast av ukjent alder.



Vannbordene har behov for utskifting.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kjelleren er uinnredet og har vegger og gulv i rå-betong. Stedvis enkelte områder med fuktskjolder på overflatene på gulv og vegger mot terreng. Ventilert i mur er etablert. Ved befaringen var det økt fuktighet mot bunn og på nederste delen av veggene. Det er vanlig på hus i denne alderen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Gulv av rå-betong

Årsak / Konsekvens:

TG2 pga mer en halvparten av forventet levertid er nådd.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger av rå-betong

Årsak / Konsekvens:

TG2 pga mer en halvparten av forventet levertid er nådd.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 2

Overflater - Himling

Av porøsplater

Årsak / Konsekvens:

TG2 pga mer en halvparten av forventet levertid er nådd.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Det er etablert ventiler i veggen.

Bilder



Trapp ned til kjeller.



Potetkjeller.

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Beskrivelse

Krypkjeller under boligen med adkomst via luke i mur. Ventilering er ikke påvist. Ved befaringen var det en del bygningsavfall og materialer lagret i krypkjelleren. Stubbegolv med bord uten synlig isolasjon. Fuktsperre på grunnen er ikke etablert.

Bilder



Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Oppusset dusjrom i kjeller fra 2023.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Malt betonggulv med varmekabler. Fall på gulv ble kontrollert med kryslaser. Fall på gulv er 2cm per meter.

TG 2

Overflater - Vegger

Våtromsplater på vegg. Våtromsplatene er uten avslutting nedre og uten fugemassen i hjørnene.

Årsak / Konsekvens:

Våtromsplatene er uten sokkellist nedre.

Anbefalt tiltak:

Nedre sokkellist på våtromsplater må etableres for å lukke avvik.

TG 1

Overflater - Himling

Malte platehimling.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Malte membranen på betong.

TG 1

Avløp og vannrør

Rør i kobber og avløp i plast

Ventilasjon

Ventilasjon er ikke etablert.

Badet har ingen form for ventilering. Avtrekksventil med luftespalte i døren, og mekanisk avtrekk bør monteres.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vegghengt dusjarmatur.

TG 3

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Fuktmåling: Hulltaking er foretatt og det ble påvist fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er utført fra trapperommet mot våt sone på badet.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 60%.

I dette tilfellet er det mulig at fuktigheten i bunnsvill kommer fra fukt i veggen eller fra fuktighet i bunnen.

Likevel må settes Tilstandsgrad 3 dersom det er målt fukt i bunnsvill.

Årsak / Konsekvens:

Skadelig fukt i bunnsvill fra i tilliggende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Membranen i rommet må fornyes for å lukke avvik.

Estimert kostnad:

100 000,-

TG 0

Bilder



Bade i kjeller.



Plastsluk med smøremembran.



Hulltaking i tilliggende konstruksjoner.
Til venstre er kjellerens ute vegg.
Nedre er betongplate mot bunn.



Fuktmåling viser 60% fuktighet.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Betonggulv.

Årsak / Konsekvens:

Tg2 pga mer en halvparten av forventet levetid er nådd.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 2

Overflater - Vegger

Betongvegger.

Årsak / Konsekvens:

Tg2 pga mer en halvparten av forventet levetid er nådd.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 2

Overflater - Himling

Plateledd

Årsak / Konsekvens:

Tg2 pga mer en halvparten av forventet levetid er nådd.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ikke etablert

Avløp og vannrør

Støpjernsluk i betonggulv.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det ble ikke boret hull i veggene pga alle tilstøtende vegger er av betong.

Levetider

Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Bilder



Vaskemaskin med støpejerns sluk til høyre.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert toalett og vegghengt vask.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Vinylgulv

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 2

Overflater - Vegger

Vegger er halvhøy kledd med våtromsbelegg

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 2

Overflater - Himling

Himlingen er platekledd

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 1

Ventilasjon

Det er etablert ventil i veggen.

TG 2

Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett og vegghengt vask

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Levetider

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Bilder



Gulvmonter toalett.



Vegghengt vask.

Innvendige overflater

Beskrivelse

De fleste overflater er platekledd enten med koreaplater, malte plater eller panelkledd. Gulvoverflaten varierer fra tregulv over vinyl til nylagt laminatgulv. Himlinger varierer fra bjelkelag med bord over platekledd til panelkledd. Overflatene viser vanlige bruksslitasje i henhold til alderen.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Eldre kjøkken som viser bruksslitasje i forhold til alder.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Vinylgulv

Årsak / Konsekvens:

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

TG 2

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Utskifting av gulv kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

Overflater - Vegger

Koreaplater

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Utskifting av vegger kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

TG 2

Overflater - Himling

Malte bjelkekonstruksjon

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Utskifting av himling kan vurderes i forbindelse med neste oppussing.

TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør av kobber og avløp av plast

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 2

Avtrekk

Elektrisk avtrekksvifte over keramiske platetopp

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Innredning

Kjøkkeninnredning er av ukjent alder.

Bilder



Eldre kjøkken.



Eldre kjøkken.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskiller og gulv på grunn viser en del skjevhet. Dette er helt vanlig for tømmerhus i denne alderen.

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Etasjeskiller er av bjelkelagkonstruksjoner.

Årsak / Konsekvens:

Gulv viser en del skjevhet. Spesiell på kjøkken og i gangen i andre etasje.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 2

Gulv på grunn

Gulv på grunn er av betong

Årsak / Konsekvens:

Gulv på grunn viser en del skjevhet.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Trapper: Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad på 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises til konstruksjonsbeskrivelser.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Trapper fra første til andre etasje.

Trapper mangler håndløp på høyre side av trappen.

Lysåpningen til gelenderstavene på venstre side er for stor.

Gelenderøyde er 90cm og oppfyller ikke dagens krav.

Trapp fra andre etasje til loft.

Trapper mangler gelender på høyre side.

Tapp i soverom til hems.

Trapper mangler gelender på venstre side.

Trapper ned til kjeller mangler håndløp på veggen.

Årsak / Konsekvens:

TG2 pga opplistede avvik.

Anbefalt tiltak:

Gelender og rekkverk må etableres for å lukke avvik.

Bilder



Trapper fra første til andre etasje.
Trappen mangler håndløp på høyre siden av trapp.
Avstand va gelenderstaver på venstre side er for bred.



Gelenderøyde er 90cm og oppfyller ikke dagens krav.



Trapper fra andre etasje til loft.
Trappen mangler gelender på høyre side.



Tapper i soverom til hems.
Trappen mangler gelender på venstre side.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Vedovn i stue i første etasje og på soverom i andre etasje. Metallplate under ovn. Brannmur bak begge ovnene.

Muret pipe fra byggeåret. Pipe har beslag av metall over taktekke.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn i stue i første etasje og på soverom i andre etasje. Metallplate under ovnen. Brannmur bak begge ovnene.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Muret pipe fra byggeåret. Piper har beslag av metall over taktekke.

Årsak / Konsekvens:

Skorstein er av ukjent alder.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Rehabilitering av pipe bør vurderes.

Bilder



Vedoven i stue i første etasje.



Murte pipe på kaldloft. Det er preget av tidligere lekkasje rundt pipe. Det ble målt etter fuktighet på befaringsdagen uten at det var for økte fuktverdier ut over det normale. Og det regner hele dagen på befaringsdagen.

Vestøyvegen 50

8412 Vestbygd

Gnr.: 16 Bnr.: 97

Bygningsansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 24.08.2024

Utskrift: 01.09.2024

Salentakst

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRÅUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080

Salentakst



Vedovn på soverom i andre etasje.



Den gamle vedkomfyr på kjøkken har fyringsfordudd.



Skorsteiner har beslag av metall over taktekke.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Uinnredet loft.

Det er påvist tidligere lekkasje rundt skorstein.

Det er påvist biologiske skadegjørere rundt skorstein.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Tregulv

Overflater - Himling

Bjelker og tro

Bilder



Kaldloft rom 1.



Kaldloft rom 2.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Romhøyden under 190 cm er ikke målbart areal som inngår i P-rom eller intern bruksareal.

Vurdering / Avvik

Takhøyde

Andre etasje gangen: 184cm

Andre etasje soverom 1: 187cm

Andre etasje soverom 2: 188cm

Andre etasje bod: 206cm

Andre etasje soverom 3: over 2m

Høyde i første etasje er 209cm under bjelkelag.

Det er en del skjevhet i gulv og vegger, spesielt på kjøkkenet og i gangen i andre etasje. Dette er helt normalt for hus i denne alderen.

Bilder



Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Arealet er ikke utvist som Radon aktsomhetsområde

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Kvikkleire - Aktsomhetsområde

Om kartlaget:

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.

Kjekt å vite:

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Vurdering / Avvik

Skredfare

Kvikkleire - Aktsomhetsområde kategorisert av Norges vassdrags- og energidirektorat.

Andre forhold (som ikke inngår i de andre punktene)

NS 3600 - Pkt. 15

Beskrivelse

Trapper til tilbygg mangler.

Vurdering / Avvik

TG 3

Trapper til tilbygget mangler

Årsak / Konsekvens:

Trapper til tilbygget mangler. Fare for liv og helse.

Anbefalt tiltak:

Trapper må etableres for å lukke avvik

Estimert kostnad:

20 000,-

Bilder



Trapper til tilbygget mangler.



Trapper til tilbygget mangler

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Vannforsyning av kommunalt vann. Egen septiktank i betong på tomten.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vannrør (stoppekran)

Vannrør er av kobber.
Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet.

Årsak / Konsekvens:

Byggdelen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.

TG 2

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

Avløpsrør i plast.

Årsak / Konsekvens:

Byggdelen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig.

TG 1

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

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

Det er vedovnen i stue og ett av soverommene. På kjøkkenet er det en gammeldags vedkomfyr som har fått fyringsforbud.

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjon gjennom ventiler.

Levetider

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

Normal levetid for rørdeler for kobber rør 25 – 100 år.

Normal levetid for varmvannsbereder rustfritt stål 15 – 30 år.

Bilder



Ventiler i veggen.



Varmtvannsbereder fra 2022



Hovedstoppekran med plassering i kjeller.

Frittstående byggverk Fjøs

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Fjøs

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Eldre sikringssskap med skrusikkeringer. Åpent strømanlegg.
2 rom i andre etasje er ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen.

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?	Ukjent	Ukjent

Vestøyvegen 50

8412 Vestbygd

Gnr.: 16 Bnr.: 97

Bygningsansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 24.08.2024

Utskrift: 01.09.2024

Saltentakst

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRÅUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080



Saltentakst

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		Ukjent
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?		ukjent
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 2022	Kontroll blitt gjennomført i 2022 uten at det be påvist feil eller mangler.
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	

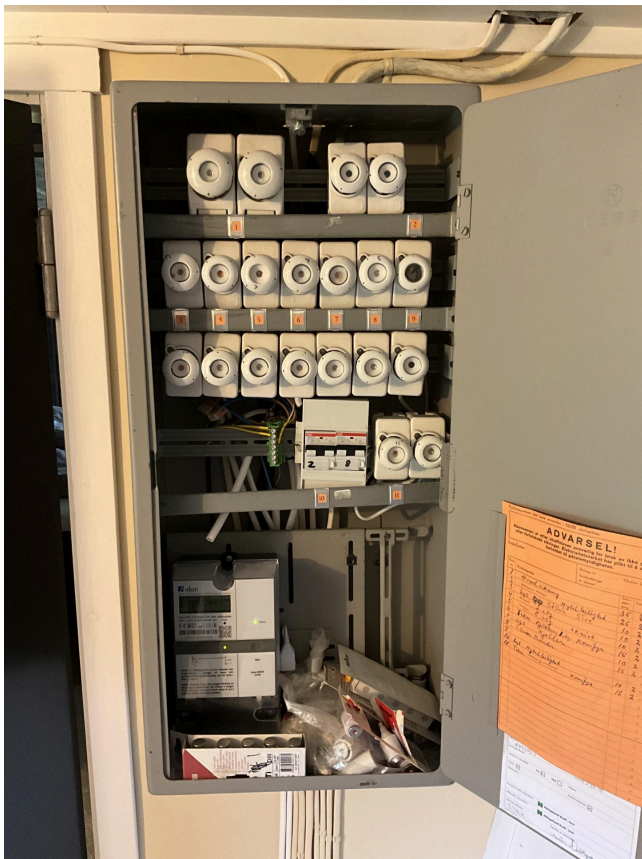
NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

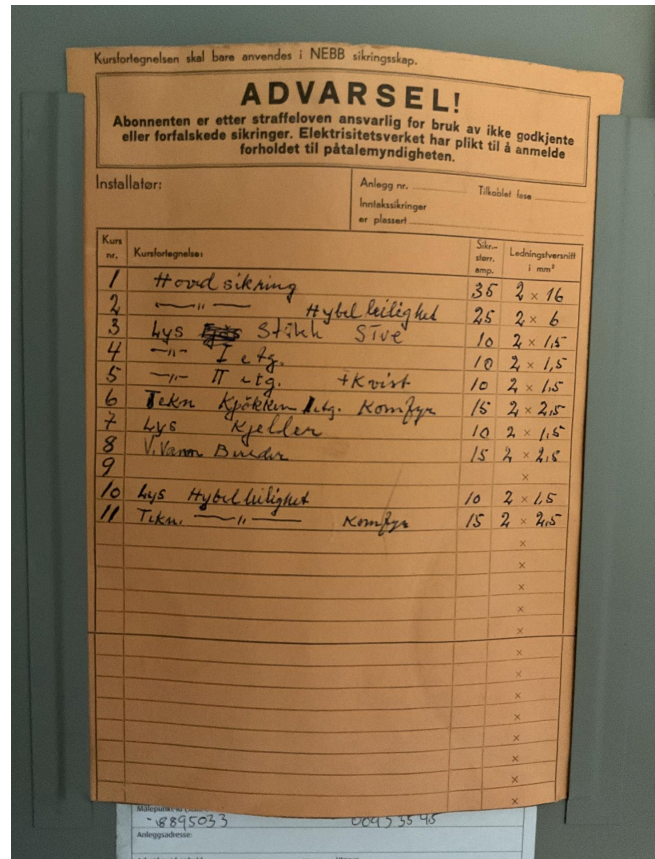
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Dette er en forenklet kontroll begrenset til spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Bilder



Sikringsapp med skrusikringer.



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukkerapparat er montert.

Det må være minst én røykvarsler per etasje. Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Brannslukkerapparat. For å opprettholde brannsikkerheten må det foretas regelmessig kvalifisert kontroll, ettersyn og vedlikehold av det manuelle slukkeutstyret, og dette må kunne dokumenteres. Kontroll av håndslukkere og brannslanger utføres hvert 5. år hos private.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

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

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

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

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
Bolig	4 274 165,-	3 186 519,-	120 000,-	967 646,-
Fjøs	1 232 710,-	898 953,-	0,-	333 757,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	200 000,-			200 000,-
Sum	5 706 875,-	4 085 472,-	120 000,-	1 501 403,-

Kommentarer til teknisk beregning

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 rå-tomt, infrastruktur på tomten, samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, bransceller 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 bransceller 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.

Bygning

Det ble ikke framlagt godjente tegninger av bygget.

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

Eiendommen ligger i et fredfullt og naturskjønt område på Offersøy i Lødingen kommune med tilgang til havet rett over haugen. Tur og mark er også bare et stenkast unna. I Krysset Offersøy og Vestbygda er det også nærbutikk og det er et veletablert ferisesenter som byr på ytterligere rekreasjonsmuligheter hvis det er ønskelig.

Vestøyvegen 50

8412 Vestbygd

Gnr.: 16 Bnr.: 97

Bygningsansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 24.08.2024

Utskrift: 01.09.2024

Saltentakst

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRÅUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080

Saltentakst

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	
Lødingen	42,0 km	Ferge
Moskenes	244,0 km	Ferge
Harstad	109,0 km	
Narvik	160,0 km	
Evenes	108,0 km	Lufthavn

Reguleringsmessige forhold

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Antall soverom
Vestbygdvegen 1352, 8412 VESTBYGD	177 m2	29.07.2024	1 500 000,-	8 475,-	1938	4 stk
Vestøyvegen 36 8412 VESTBYGD	32 m2	14.05.2024	1 050 000,-	32 813,-	1981	2 stk
Vestbygdvegen 661 8412 VESTBYGD	175 m2	18.05.2024	1 490 000,-	8 514,-	1978	4 stk
Raftsundveien 464 8325 TENGELFJORD	139 m2	25.07.2022	1 400 000,-	10 072,-	1954	4 stk
Kongsmarkveien 26 8325 TENGELFJORD	102 m2	21.08.2024	1 290 000,-	12 647,-	1952	2 stk
Djupfjord 13 8406 SORTLAND	155 m2	02.08.2024	1 700 000,-	10 968,-	1982	4 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 630 000,-

Vestøyvegen 50

8412 Vestbygd

Gnr.: 16 Bnr.: 97

Bygningsansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 24.08.2024

Utskrift: 01.09.2024

Saltentakst

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30
8226 STRAUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080

Saltentakst

Signatur

Signatur

STRAUMEN - 01.09.2024

Sted - Dato



ALEXANDER GØRTZ