

Tilstandsrapport - NS 3600

Alsvikveien 52+54

8288 Bogøy

Gnr: 94 Bnr: 22



Bygningssakkyndig

Alexander Gørtz

Rapport kode: 172742

Opprettet: 05.07.2025

Utskrift: 11.07.2025



Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30

8226 STRAUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven 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
- mangelfull 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.

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

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

TG 1
18 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Grunnmur og fundamenter

Fundamenter

Grunnmur

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Yttertak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Løft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

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

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2

6 stk

Yttervegg

Kledning

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

TG 3

0 stk

TG IU
0 stk

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Unik eiendom med over 700 meter strandlinje på Lundøya i Steigen kommune. Eiendommen har en sjelden beliggenhet med sjøkontakt på to sider av tomten. Den ligger ved Skjåneset, helt ytterst på øya, i et område uten bilvei eller veitrafikk. Adkomst skjer med båt direkte til eiendommen i sommerhalvåret. Om vinteren er adkomst til Lundøya mulig med båt til øyas motsatte side. Derfra går man til fots eller på ski til eiendommen ved Skjåneset. Området er naturskjønt og stille, og eiendommen ligger usjenert til med vidstrakt utsikt mot havet og Lofotveggen.

Nøkkelinformasjon:

Areal: Stor eiendom med naturlig tomteareal

Strandlinje: Ca. 700 meter mot åpent hav

Adkomst: Kun tilgjengelig med båt, kort overfart fra Engeløya

Beliggenhet: Usjenert og skjermet

Om eiendommen:

Eiendommen har tidligere vært benyttet som gårdsbruk, og det finnes både hus, fjøs, gammel hus og gamle slåttemarker som fortsatt vitner om dette. Videre finnes det sommerhytta, utebod og utedo på eiendommen. Resten av området fremstår som naturtomt med rike muligheter for videre utvikling, friluftsliv og rekreasjon. Her får du følelsen av å eie ditt eget lille paradis, omgitt av mektig natur og havutsikt i alle retninger.

Tomten ligger helt ytterst på Lundøya, i enden av en sti, noe som sikrer en særdeles rolig og privat beliggenhet. Det er ingen gjennomgangstrafikk til fots – kun de som har dette stedet som mål, vil finne veien dit.

Adkomst:

Lundøya har ikke fastlandsforbindelse, men eiendommen er lett tilgjengelig med båt fra Engeløya, som igjen er forbundet med fastlandet via bro. Dette gjør eiendommen ideell som fritidseiendom eller for den som ønsker et unikt prosjekt i storslått nordnorsk natur.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Tor Svein Bye

Rekvirert dato: 06.07.2025

Besiktigelse

Til stede: Tor Svein Bye

Besiktigelsesdato: 06.07.2025

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Alsvikveien 52+54, 8288 Bogøy

Kommunnr: 1848

Kommune: Steigen

Gnr	Bnr
94	22

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Sissel Helene Bye
Tor Svein Bye

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Grunnbok utskrift	02.07.2025	innhentet
Egenerklæring	23.06.2025	framlagt

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	68 508
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	PropCloud

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på Skjåneset, beliggende på Lundøya i Steigen kommune, og utgjør en større fritidseiendom på 68508m² med en samlet strandlinje på over 700 meter. Beliggenheten er særdeles attraktiv og sjelden, med strandlinje på to sider av tomten og nærhet til åpent hav.

Tilkomst til eiendommen skjer med båt, da det ikke er bilvei frem. Den mest nærliggende adkomsten er fra Engeløya, hvor det er enkel båtatomst til Lundøya. Eiendommen er den ytterste eiendommen ved turstien, og ligger dermed svært usjenert til. Det er ingen gjennomgangstrafikk til fots forbi eiendommen, kun besøkende som har eiendommen som mål.

Eiendommen har tidligere tilhørt en gårdsbruk, og det finnes fortsatt slåttemark rundt det gamle våningshuset og fjøsen. Utover dette fremstår eiendommen som en naturtomt med uforstyrret og vill karakter. Topografien er i hovedsak slak og området er preget av kystlandskap med tilhørende vegetasjon.

Den unike beliggenheten på Lundøya, i kombinasjon med den lange strandlinjen, gir eiendommen høy opplevelsese- og bruksverdi, særlig for fritids- eller rekreasjonsformål.

Bygninger på eiendommen

Bolig

Byggeår

1941



Kommentar til bygning

Bygningsbeskrivelse – Fritidsbolig

Fritidsbolig oppført i 1941, fundamentert på betong med underliggende kjeller. Bygningen har tømmerkonstruksjon på venstre side og reisverkskonstruksjon på høyre side. Ifølge eier ble det montert ny stående utvendig kledning i 2017.

Vinduer ble utskiftet i 2017 og består av hvite tolags isolerglassvinduer.

Bygningen har 1 ½ etasjer og saltakkonstruksjon i tre, tekket med metallplater. Det opplyses at bygningen er i funksjonell stand og generelt godt vedlikeholdt.

Det er innlagt strøm i bygningen, samt innlagt vann både på kjøkken og i kjeller. I kjelleren er det installert varmtvannsbereder og etablert en enkel, provisorisk dusjløsning. Ifølge eier er vann tilgjengelig hele året, både sommer og vinter.

Det er ikke etablert et fullverdig badrom eller innvendig toalett i fritidsboligen. Et oppgradert utedo er plassert ved inngangen til den tilhørende fjøsen.

Bygningens innredningsstandard har enkelt, men fremstår som funksjonell og i god stand. Alle overflater er nylig malt, og kjøkkenet er klart til bruk.

Utebod

Byggeår

1941



Gammelhus på 38m² grunnflate

Byggeår

på 1800-
tallet



Kommentar til bygning

Laftehus fra 1800-tallet, delvis kledd utvendig. Bygningen har ingen teknisk verdi.

Fjøs på 50m² grunnflate

Byggeår

Årstall for
andre tiltak

Kommentar til andre tiltak

1920



Fjøs utvendig, bakfra.



Fjøs utvendig, oppgradert utedo er plassert ved inngangen til fjøsen

Kommentar til bygning

Fjøs på 50m² grunnflate, fungerende utedo ved inngangen. Fjøs har 2 etasjer og låvebru . Bygningen har behov for oppussing og vedlikehold.

Sommerhytta på 63m²

Byggeår

Årstall for
andre tiltak

Kommentar til andre tiltak

1941

1990

tilbygg



Sommerhytta utvendig forfra.



Sommerhytta utvendig bakfra.

Alsvikveien 52+54

8288 Bogøy

Gnr.: 94 Bnr.: 22

Bygningsansvarlig:

Alexander Gørtz

Opprettet: 05.07.2025

Utskrift: 11.07.2025

Saltentakst AS

Foretaksnr.: 920825540

Adresse: Buvik Postboks 30

8226 STRAUMEN

E-post: post@saltentakst.no

Telefon: 94094080

Saltentakst



Oversiktsbilde stue.



Oversiktsbilde kjøkken.



Baderom med Cinderella forbrennings toalett, vask med skap og dusjkabinett.



Vedovn på stue.

Kommentar til bygning

Sommerhytta har et samlet bruksareal (BRA) på ca. 63 m² og er oppført som en kombinasjon av et eldre naust og et senere oppført tilbygg. Hytten inneholder inngangsparti, stue, kjøkken, baderom samt to soverom.

Bygningsmassen er av varierende alder, men fremstår samlet sett som godt vedlikeholdt. Det er benyttet tradisjonelle materialer og løsninger tilpasset hyttens beliggenhet og bruk. Hytten ligger i umiddelbar nærhet til sjøen og har særdeles flott utsikt mot hav og omkringliggende natur.

Innvendig standard:

Stue: Romslig stue med vedovn som primær oppvarmingskilde. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og vakker utsikt. To av stuevindueene ble skiftet i 2021.

Kjøkken: Enkelt hyttekjøkken med innlagt sommervann. Utstyrt med komfyr med platetopp samt kjøleskap med frysedel.

Baderom: Etablert i 2013. Utstyrt med Cinderella forbrenningstoilet, dusjkabinett, servant med underskap og speil. Det er installert en varmtvannsbereder på 30 liter.

Soverom: To soverom av enkel hyttekarakter.

Det elektriske anlegget er oppgradert med nytt sikringsskap installert i 2011. Flere vinduer er av ulik alder, men fremstår funksjonelle.

Utvendig:

Foran hytten er det etablert en terrasse-/plattingsløsning som gir gode muligheter for utendørs opphold. Den sjønære beliggenheten gjør hytten svært attraktiv, med panoramautsikt og nærhet til naturen.

Utebod på 9m²

Byggeår

2012



Utebod med vedlager fra 2012.

Kommentar til bygning

Utebod med vedlager.

Utedo på 1m²

Byggeår

2021



Utedo.



Utedo innvendig.

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.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. Etasje	38	34	4
loft	21		21
Sum:	59	34	25

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. Etasje	Inngangen, Trapperom, Kjøkken, Stue	Bod
loft	Gang, 3 x Soverom	

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.

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	BRA-e	TBA
1.etasje	38		5
loft	21		
Fjøs		100	
Utebod		3	
Gammelhus		38	
Sommerhyttga		63	
Utebod		9	
Utedo		1	
Sum:	59	214	5
Sum BRA:	273		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1.etasje	
loft	BRA-i: Gang, 3 stk Soverom/mene
Fjøs	BRA-e: Lagerrom
Utebod	BRA-e: Lagerrom
Gammelhus	BRA-e: Lagerrom
Sommerhyttga	BRA-e: Gang, stue, Kjøkken, 2 x soverom, bad
Utebod	BRA-e: Lagerrom
Utedo	BRA-e: Utedo

Kommentar til arealopplysninger

Loft har et areal på 38m² men kun 21m² er målbar pga takhøyde.

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.

Bygningsbeskrivelse

Bolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrenget rund bolig er tilnærmet flat.

TG 1

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Felles brunn med fire eiendommer.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

TG 1

Byggegrunn

Byggegrunn består delvis fjell og delvis kalk sand.

TG 1

Fundamenter

Fundamenter av på plass støpt betong.

Grunnmur

Grunnmur av på plass støpt betong.

Levetider

Betongvegg eller murt vegg har en forventet levetid på 20 - 60 år

Bilder



Grunnmur er i god stand.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering ble etablert rund hele huset i 2019.

Vurdering / Avvik**TG 1****Drenering og fuktsikring**

Drenering ble etablert rund hele huset i 2019 opplyser eieren.

Levetider

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Bilder

Synlig knotteplast rund bygget.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

Tømmervegger på venstre delen av huset og reisverk på høyre delen av huset.

TG 2**Kledning**

Stående kledning fra 2017 opplyser eieren.

Årsak / Konsekvens:

Selve kledning er i god stand.

Det er ikke påvist musebånd/lusinger bak kledning.

Anbefalt tiltak:

Musebånd eller tilsvarende må etableres for å lukke avvik.

Levetider

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

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

Bilder



Stående kledning fra 2017.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Bygget har trevinduer med 2-lags glass fra 2017.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og ytterdører

Hvite vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

Vinduene er funksjonstestet og viser kun normale tegn på slitasje i forhold til alderen. På befaringsdagen ble det ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ytterdør med glassrute i obere delen er fra 2017.

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 utvendig fra 2017.



Ytterdør fra 2017.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer på kjeller er fra byggeåret.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Vinduer på kjeller er fra byggeåret.

Årsak / Konsekvens:

Tg2 pga vinduer har nådd/passert mer en halvparten av forventet levetid.

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for andre tiltak enn normalt vedlikehold. Ut fra alder på vinduene må man forvente at det oppstår behov for vedlikehold, og etter hvert er det påregnelig at enkelte vinduer bør skiftes ut.

Levetider

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

Bilder



Kjellervindu.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Liten terrasse fram for ytterdør.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Liten terrasse fram for ytterdør.

Årsak / Konsekvens:

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav om 100cm høyde

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstå på eldre deler av bygget.

Gelender høyde må tilpasses for å lukke avvik.

Levetider

Normal utskifting av balkong/terrasser i tre er 15 - 30 år.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Bilder



Liten inngangshallen fram for ytterdør.



Underkonstruksjon av impregneret material og betongsøyler som fundament.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltakkonstruksjonen av tre fra byggeåret.

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Saltakkonstruksjonen av tre fra byggeåret.
Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon fra innsiden.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Ingen tiltak nødvendig. Konstruksjonen virker stabilt på befaringsdagen.
Pga alder kan det plutselig oppstå behov for tiltak.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekkede med bølgeblekk. Eieren opplyser at det er torvtak under bølgeblekk som er festet på rekonstruksjoner som ble lagt på torvtak.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Taket er tekkede med bølgeblekk. Eieren opplyser at det er torvtak under bølgeblekk som er festet på rekonstruksjoner som ble lagt på torvtak.
Bølgeblekk er delvis sliten.

Årsak / Konsekvens:

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

Anbefalt tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men på grunn av alder er det mulig at skade plutselig oppstå på eldre deler av bygget.

TG 1**Skorsteiner over tak**

Skorstein av støpt betong over taktekke delvis med metallbeslag på toppen.

Levetider

Normal levetid for bølgeblikkplater er 30 til 50 år.

Normal levetid for skorsteinsbeslag i metall (ofte aluminium, sink, stål eller galvanisert/foliert stål) er 20 til 40 år.

Bilder

Oversiktsbilde tak.



Skorstein av støpt betong over taktekke delvis med metallbeslag på toppen.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av metall fra 2017.

Vurdering / Avvik**TG 1****Renner og nedløp**

Takrenner og nedløpsrør av metall fra 2017.
Det er ikke etablert takrenner rund hele bygget.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Bilder

Takrenner og nedløpsrør av metall.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Det er etablert kjeller under hele huset. Kjelleren har vegger og gulv av betong, og det er sluk i gulvet. Arealet er ikke målbart på grunn av for lav takhøyde. Veggene i kjelleren er av betong og fremstår i god stand. Gulvet er også av betong, og det er påvist fukt i gulvet. Dette er helt vanlig for bygninger av denne alder. Fuktigheten skyldes trolig kapillært oppsug fra grunnen, noe som er mulig ettersom det på byggetidspunktet ikke var vanlig å etablere fuktspærre mot grunnen.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Det er ikke etablert baderom i bolig.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Det er ikke etablert vaskerom i bolig.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater viser vanlige bruksslitasje i forhold til alderen.

Vurdering / Avvik

Alle gulv består av trebord.
Vegger er enten av laftetømmer eller platekledd.
Himlinger av bjelker og trepanel.

Bilder



Oversiktsbilde spise plass på kjøkken.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken ble oppusset total i 2018. Kjøkken har innlagt vann.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Trebord

Overflater - Vegger

Vegger av laftetømmer eller platekledd.

Overflater - Himling

Himlingen av bjelker og panelbord mellom bjelker. Himlingen er isolert med 10 cm opplyser eieren.

Avløp og vannrør

Vannrør av plast.
Avløp av plast

Innredning

Enkelt kjøkken med profilert fronter. Komfyr med platetopp. Kjøleskap og oppvaskkum med blandebatteri.

Bilder

Oversiktsbilde kjøkken.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskillere består av trebjelkelag.

Vurdering / Avvik**TG 1****Etasjeskiller**

Etasjeskillere består av trebjelkelag. Det opplyses at etasjeskillere og veggene ikke ble målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. Isolasjonsstandart er ukjent. Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr. Det er ikke hensyntatt kosmetiske forhold, høydedifferensen er vanlig for bolig i denne alder. Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom. Rekvirenten opplyser at det er 5cm isolasjons i etasjeskillere.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Innvendige trapp fra første etasje til loft.

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Innvendige trapp fra første etasje til loft. Gelender mangler på begge sider.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke montert håndløper langs veggen i trappen.
Gelender er ikke etablert.

Anbefalt tiltak:

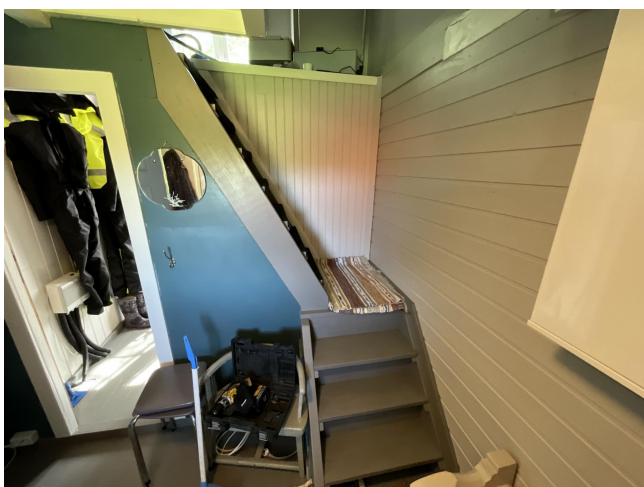
Det foreligger ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder for å oppfylle dagens standard, da bygget tilfredsstiller kravene som gjaldt på byggetidspunktet.

Det er heller ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for å oppfylle dagens forskriftsnivå.

Montering av håndløper anbefales. Selv om det ikke var krav om håndløper på byggetidspunktet og fraværet dermed ikke regnes som et avvik etter datidens regelverk.

Håndløper og rekkverk må etableres dersom avviket skal lukkes i henhold til dagens standard.

Bilder



Trapp fra 1. etasje til loft.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder

Vedovn på kjøkken fra 2018.
Vedovnen på stue med ukjent alder.

TG 1

Skorsteiner inne i huset

Skorstein er antatt av betong.

Levetider

Normal levetid for vedovn er 20 til 40 år.

Normal levetid for skorsteinsbeslag i metall (ofte aluminium, sink, stål eller galvanisert/foliert stål) er 20 til 40 år.

Bilder



Ovn på kjøkken.



Ovn med skorstein på stu.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Utbygget loft med 3 stk soverm.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gulv av trebord

TG 1

Overflater - Vegger

Alle vegger er kledd med plater eller panel

TG 1

Overflater - Himling

Himlinger er kledd med plater eller panel.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik

Takhøyde

Takhøyde i 1. etasje mellom 204 og 210cm

Takhøyde loft ca 200cm

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Flomfare

Flom - Aktsomhetsområde kategorisert av Norges vassdrags- og energidirektorat.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Det er etablert provisorisk varmtvann dusj i kjellern. Vaskemaskin er etablert i kjellern.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør i plast.

TG 1

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

Avløpsrør i plast.

TG 1

Varmtvannsbereder

30 liter varmtvannsbereder fra 2010.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig ventilasjon med vindusventiler.

Bilder



Hoved stoppekran ute ved hushjørner.



Vannfilter er etablert for innkommende vann.



30 liter varmtvannsbereder i kjelleren.

Frittstående byggverk Sommerhytta

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Sommerhytta

Frittstående byggverk Fjøs

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Fjøs

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Sikringsskap med 8 stk automatsikringer og 3x63amper hovedsikring.

Et fordelingsskap til sokkeletasjen med 35 A hovedsikringer og 9 kurser med automatsikringer.

Et fordelingsskap til første etasje med 35 A hovedsikringer, 11 kurser med automatsikringer og overbelastningsvern, normalt med strømuttak etter boligens alder.

Det anbefales på generelt grunnlag å få en autorisert elektriker til å utføre en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2018	Alt av elektrisk anlegg ble skiftet i 2018

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Steinar Andersen Elektrik
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	-
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2018	-
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	2018	-
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	-
7	Har det vært brann, brannpilløp 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?		-
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		-
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		-
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.		-

Bilder



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	-
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	-
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	-

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	-
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 røykvarsler (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	-
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	-
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	-

Bilder



Røykvarsler



Brannslukkerapparat.
Det er ikke utvist årstall på brannslukker.

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	2 325 082,-	1 002 982,-	0,-	1 322 100,-
Sommerhytta	2 852 999,-	1 487 839,-	0,-	1 365 160,-
Fjøs	903 923,-	684 496,-	0,-	219 427,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	800 000,-			800 000,-
Sum	6 882 004,-	3 175 317,-	0,-	3 706 687,-

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beskrivelse av markedsverdi:

Etterspørselen etter fritidsbolig i området er stabilt bra, og hytta anses som kurant og omsettelig.

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, fremlikehold, eventuelle servitutter, festeforhold, fellesgjeld og en rekke andre forhold.

Områdebeskrivelse

Beliggenhet og omgivelser:

Eiendommen er beliggende i naturskjønne omgivelser ved Skjåneset, ved et ytterpunkt på Lundøya i Steigen kommune. Tomten har en attraktiv og eksponert plassering med strandlinje mot havet på to sider, og grenser ellers til uberørt natur. Området er preget av et samspill mellom kystlandskap, fjellformasjoner og åpent hav, og fremstår som et rolig og uforstyrret naturområde uten gjennomgangstrafikk.

Lundøya er uten veitilknytning, og eiendommen er kun tilgjengelig med båt – enklest fra Engeløya, som har forbindelse til fastlandet via bro. Eiendommen har tidligere vært benyttet til gårdsdrift, og det finnes rester av gamle slåttemarken rundt bebyggelsen. Deler av eiendommen brukes i dag som naturtomt.

Området gir gode forutsetninger for friluftaktiviteter som fotturer, fiske, båtliv og annen havbasert aktivitet, samt rekreasjon i stille og skjermede omgivelser.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Bøsjyveien 53, 8289 ENGELØYA	55 m ²	26.08.2024	2 600 000,-	47 273,-	2006	3 stk
Fjellveien 7, 8290 SKUTVIK	41 m ²	25.11.2024	1 000 000,-	24 390,-	1985	3 stk
Røssøyveien 50 8289 ENGELØYA	0 m ²	21.01.2025	1 850 000,-	0,-	2007	0 stk
Helnesveien 30 8285 LEINES	158 m ²	31.03.2025	2 250 000,-	14 241,-	1969	4 stk
Finnøyveien 2433 8260 INNHAVET	220 m ²	17.06.2025	1 800 000,-	12 162,-	1957	4 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

Utvalget av sammenlignbare boliger er i hovedsak basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen. Det er imidlertid viktig å merke seg at det likevel kan være betydelige forskjeller i faktorer som byggeår, areal, antall soverom, beliggenhet, solforhold og lignende. I tillegg kan det også være store variasjoner i teknisk stand blant de sammenlignbare boligene. Utvalget kan også inneholde omsetninger som går vesentlig tilbake i tid. Disse forskjellene har blitt vurdert av takstmann og justert for i verdifastsettelsen. Justeringene er gjort basert på en skjønnsmessig vurdering av den aktuelle markedsverdien.

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 2 700 000,-

Signatur

Signatur

STRAUMEN - 11.07.2025

Sted - Dato

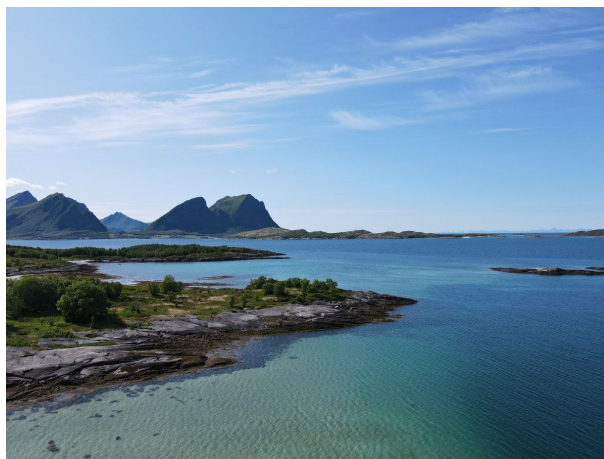


ALEXANDER GØRTZ

Bilder



Oversiktsbilde fra drone.



Utsikten fra eiendommen.



Sommerhytta med uteplassen fra sjøsiden.



Oversiktsbilde eiendommen med strandlinje på begge sider.