



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Siv.ing. MNIF - takstmann Yngve Fredriksen AS

Roald Amundsensgt. 24. Boks 114, 8301 Svolvær

Tlf. 76 06 74 60 Telefax: 76 06 74 65

Mobil: 915 89868

Org.nr. 956 816 238 MVA

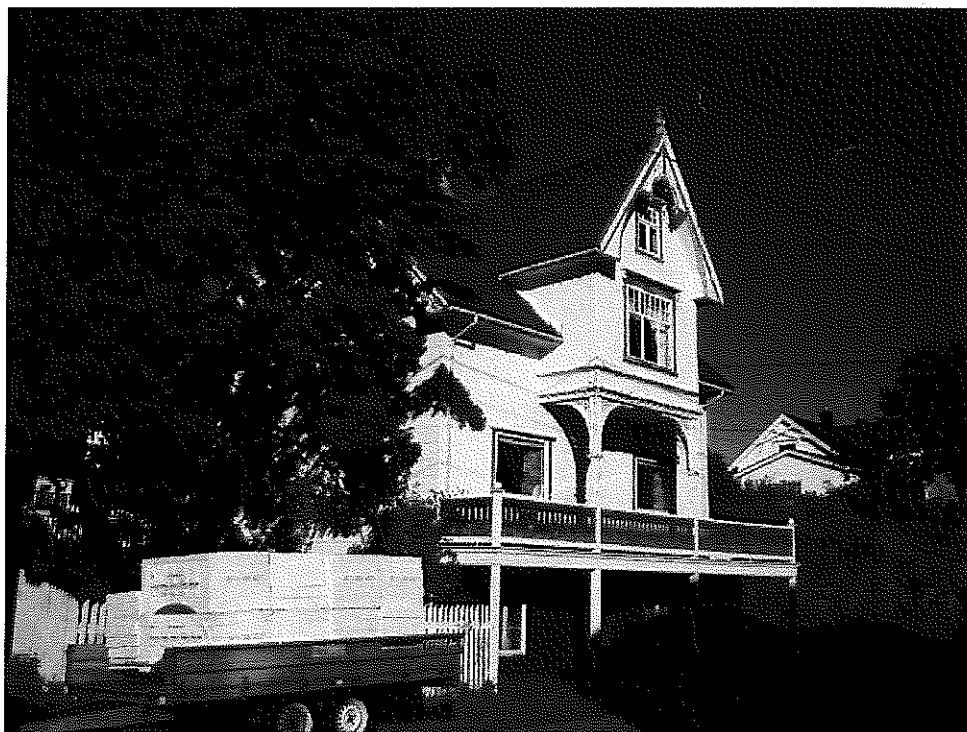
Verdi- og lånetakst over

Hellandsgt. 27

8312 HENNINGSVÆR

Gårdsnr. 5 Bruksnr. 1 Festenr. 124

VÅGAN KOMMUNE



Utført av:

Yngve Fredriksen

Befaringsdato: 26.09.2006



Verdi- og lånetakst over

Hellandsgt. 27

8312 HENNINGSVÆR

Gårdsnr. 5 Bruksnr. 1 Festenr. 124

VÅGAN KOMMUNE

Forutsetninger

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

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger i fiskeværet Henningsvær med ca. 400 innbyggere. Ca. 25 km til kommunesenteret Svolvær. I Henningsvær er det barnehage, barne/ungdomsskole, dagligvarebutikk, hotell/restauranter, idrettsplass m.v.

Det foreligger ikke skyldelingsforretning eller målebrev på tomten, men av en gammel festeseddel fremgår at det på tomten skal stå et våningshus mv. Ut fra kommunalt eiendomskart er tomta ca. 135 m² (Eiendomsinfo oppgir 97 m²).

Det har tidligere vært opparbeidet en liten have på sørsiden av boligen, med stakittgjerde rundt, men den er nå igjengrodd.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

TILSTANDSRAPPORT FORELIGGER IKKE!

Det er i takstbeløpene tatt hensyn til byggets vedlikeholdsstatus og synlige feil/mangler. Eier v/Eirin Riise opplyser at hun ikke kjenner til feil eller mangler som ikke er opplyst i taksten

Boligen vil etter renovering og oppussing kunne fremstå som en "ærverdig" bolig.

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	490 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	450 000

Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.



Eiendom: Gårdsnr. 5 Bruksnr. 1 Festenr. 124 KOMMUNE VÅGAN

Adresse: Hellandsgt. 27, 8312 HENNINGSVÆR

02.10.2006

Yngve Fredriksen
for Yngve Fredriksen



Eiendom: Gårdsnr. 5 Bruksnr. 1 Festenr. 124 KOMMUNE VÅGAN
Adresse: Hellandsgt. 27, 8312 HENNINGSVÆR

Rekvirent

Rekvirert av: Eirin Riise

Besiktigelse, tilstede

Dato: 26.09.2006 Eirin Riise

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Målebrev Situasjonskart Tegninger Forsikringsavtale Kvitt. off. avgifter Gammelt festebrev fra 01.11.13	Foreligger ikke ikke fremlagt - utvendige mål tatt Opplysninger v/IF... Opplysninger v/kommunen
Andre dok./kilder:	Grunnbokutskrift Eier Foto	Dato ajour 24.09.2006 Alle opplysninger er gitt av Eirin Riise

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Foto	
2	Grunnbokutskrift	
3	Situasjonskart	
4	Gammelt festebrev fra 01.11.13	

Eiendomsdata

Hjemmelshaver:	Leif Olufsen (død)
Tomt:	Festet tomt. Iflg. eiendomskart er tomten ca. 135 m2. Iflg. Norges Eiendommer er tomten ca. 97 m2
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat
Vann:	Privat fellesvannverk
Avløp:	Privat - trolig plast - utløp i fjæra uten septiktank. Pålegg fra kommunen om ny løsning.
Regulering:	Regulert. Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	Kr 6 500

Festeforhold

Årlig festeavgift:	Kr 300
Kommentar:	Ikke oppgitt når festekontrakten reguleres. Kontrakten er utgått (F.t død)



Eiendom: Gårdsnr. 5 Bruksnr. 1 Festenr. 124 KOMMUNE VÅGAN
Adresse: Hellandsgt. 27, 8312 HENNINGSVÆR

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	IF... Avtalenummer: 7724803
Forsikringstype:	Fullverdi
Forsikringssum:	Kr 2 482 800
Premiebeløp:	Kr 6 976

Bygninger på eiendommen**Enebolig**

Byggeår:	1920. Trolig på 1920-1930 tallet iflg. E. Riise
Ombygd:	Bad/wc innredet i 1.etg. - trolig på 1970-tallet iflg. E. Riise

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målereglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Enebolig

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Kjeller	66			Vaskerom, potetbod, 2 boder, trapperom, toalett (ikke i orden)
1. etasje	77		72	V.f, bad/wc, kjøkken, stue, entre, spiskammers under trapp til 2.etg.
2. etasje	70		60	Gang, 5 soverom
Kvist	11			Tørkeloft, 2 boder. Stigeadkomst
Sum bygning	224		132	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD**Enebolig**

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	200 Bygning generelt Boligen har hatt noe mangelfullt vedlikehold over lang tid, med unntak av en del nye vinduer på 1980-tallet, samt nytt bad på 1970-tallet. Boligen trenger ut- og innvendig rehabilitering og oppussing. 210 Grunn og fundamenter Betongsokler - trolig på fjell og morene. <i>Vedlikehold:</i> Kryperom under tilbygg ikke inspisert. Dårlig luftet. 216 Drenering Trolig pukk. Fukt i kjeller indikerer dreneringsproblem.



Eiendom: Gårdsnr. 5 Bruksnr. 1 Festenr. 124 KOMMUNE VÅGAN

Adresse: Hellandsgt. 27, 8312 HENNINGSVÆR

- 230 Yttervegger**
Betong - uisolert. Utlektret innvendig i noen rom.
Vedlikehold:
Tildels råte i utlektring. Riss i mur.
- 231 Primærkonstruksjoner yttervegg**
Trolig plank- utvendig panelt/kledd m/asbestholdig eternitt - innvendig panelt/platekledd. Uisolert.
Vedlikehold:
En del råte i svill og bordkledning. Skade på eternittkledning. Malingsslitt.
- 233 Vinduer og dører i yttervegg**
Tredører- og vinduer. Isolerglass (1980-tallet) og enkle glass.
Vedlikehold:
Dårlige ytterdører og vinduer m/enkle glass. Malingsslitt - råte.
- 240 Innervegger**
Dels betong (kjeller) - dels plank og bindingsverk med panel/platekledning - uisolert.
- 245 Kledning/overflater innervegger**
Tapet, tynnpanel, malt panel/plater, respatex. Betong i deler av kjelleren.
Vedlikehold:
Oppussing nødvendig.
- 250 Dekker**
Trebjelkelag - trolig i det vesentlige uisolert. Dels svakt dimensjonert.
- 252 Gulv på grunn**
Dels betong - dels trebjelkelag eller opplektret betong. Uisolert. Noe råte i bjelkelag/opplektring.
- 254 Gulv og overflate**
Betong og vinyl/linoleum/bord i kjeller. Bordgulv på kvist. Forøvrig vinyl/linoleum. Parkett på stue.
Vedlikehold:
Oppussing nødvendig.
- 255 Himling og overflate**
Malte plater, malerpapp og malt panel. I kjeller dels plast under isolasjon. Respatex i bad og kjøkken.
Vedlikehold:
En del skader i himling i stue, bad og V.f. Oppussing nødvendig.
- 260 Yttertak**
Saltak i tre - tekket med skifer. Flatt tak m/papptekke og treremmer over bad/V.f - danner altan i 2.etg. Takene er uisolert (trolig isolert over bad)
Vedlikehold:
Rust og råte på renner/nedløp/beslag - vindskier/vannbord. Takene er såvidt gamle at omteking er nødvendig. Flatt tak ikke luftet (kondensproblemer)
- 270 Fast inventar**
Enkel skapinnredning på noen soverom.
Vedlikehold:
Utidsmessig.



Eiendom: Gårdsnr. 5 Bruksnr. 1 Festenr. 124 KOMMUNE VÅGAN

Adresse: Hellandsgt. 27, 8312 HENNINGSVÆR

271 Kjøkkeninnredning

Enkel slitt innredning:

1,5 m oppvaskbenk, 1,5 m underskap, 2,1 m overskap, 0,5 m høyskap.
Ventilatorhette tilknyttet luftekanal i pipe.

281 Trapper

Utvendig betongtrapper. Innvendig tretrapp m/gelender til loft. Bratt innvendig tretrapp fra luke i spiskammers til kjeller. Stige fra loftgang til kvist.

Vedlikehold:

Utidsmessige innvendige trapper.

285 Verandaer og terrasser

1.etg: Betong og treveranda på ca. 23 m2.

2.etg: Treveranda på ca. 12 m2 over bad/V.f.

Vedlikehold:

En del råte - bl.a. i rekkverk og levegg.

300 VVS

Utvendig kloakk ble iflg. E. Riise skiftet på 1970-tallet og er trolig av plast. Utvendig vannledning trolig kopper. VA-anlegget må påregnes rehabilitert.

315 Sanitærutstyr

Kjeller: Varmtvannsbereder og kraner.

1.etg: Bad m/wc, dusjkabinett, servant, vaskemaskinuttak, speilskap.

Vedlikehold:

Sluk under dusjkabinett ikke inspisert.

320 Varme

Oljekamin med løfter og 750 l ståltank - ikke i bruk. Forøvrig el.oppvarming med panelovner (samt en del flyttbare ovner som er løse)

400 Elkraft

Dels eldre anlegg - dels noe nyere anlegg - trolig fra 1960 el. 1970-tallet.

Vedlikehold:

Bør sjekkes av el.installatør.

540 Alarm- og signalanlegg

Røykvarsler.

660 Piper, ildsteder og fyranlegg

Betongpipe uten heldekkende beslag. Store skader på pipa over tak. Bør kontrolleres av feiervesenet. Pipa ikke i h.h.t. forskriftene.



Eiendom: Gårdsnr. 5 Bruksnr. 1 Festenr. 124 KOMMUNE VÅGAN

Adresse: Hellandsgt. 27, 8312 HENNINGSVÆR

VERDIBEREGNING

Årlige utgifter

Årlige utgifter	Off. utg./ev. eiend.skatt:	6 500	
	Årlig festeavgift:	300	
	Forsikring:	6 976	
	Administrasjon og div.:	500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	11 200	
	Sum utgifter Kr:		25 476

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.
------------	--

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):	
	Enebolig	2 200 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.	1 300 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	900 000
	Tillegg for normale tomtek. (uten hensyn til festeforh.):	190 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 090 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	490 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	450 000
	Tomten er festet og dette er det tatt hensyn til i verdiansettelsen.	

5. Tingly. pantning paa fastekontraktid paa Georg og Anne Störmer til St. H. O. Kvibæk paa tomt i Sølvar for 60 aar for aarlig afgift 40 kr., dat 10 aug. 1912, 74 i 15 april 1913 saalydende: I tilhængning til foranstaaende fastekontrakt indføres undertegnede grundejere til maskinisk kvadrant et grundstykke 2 m. læng og 1 1/2 m. bredt, der stoler umiddelbart op til det tidligere fæstede areals tre hjørner. Stillsags afgift herfor udlægges for 10-ti kroner pr. aar, forøvrig paa samme betingelser som foran. Sølvar den 20 april 1914. Anne Störmer Georg Störmer St. Kvibæk.
6. Tingly. Fæstebrev paa tomt for nye strandstiller i Hemmingsvær. Undertegnede Jonas Pedersen bestyrer av Nordlands amtshøvedsmænds misss eiendom fiskeriet Hemmingsvær i Vaagan gjør villig. At da hr. Peder Olufsen har beholdt tilladelser til at bosætte sig som strandstiller paa Lillandsøy, under Hemmingsvær, saa fæstes herved til nævnte Peder Olufsen paa hans og muligens efterlevende enes levede en strandstiller-tomt i det nævnte vær, med ret til paa samme at ha staaende et værningshus og strømmenlygget dermed en ret for 10 mand. Tomten har tidligere været bortfæstet til C. Røring ved fæstebrev tinglyst 1 februar 1890. - dog under de forbehold, at tomten under fæstets forløpelse skal være beliggende inden et aar fra dato, samt at brugsrettighederne ved senere udvisningsforretninger paa grundejerens foranstaltning kunne bli uregulerede. - Alt paa følgende vilkaar: 1. Aarlig grundrenten beløses til grundejerens fuldmagtig i været første gang i 1911 - og senest inden hvert aars 14 april kr. 30 - tre ti kroner. - 2. Tomten med de derpaa osv. som no 15 fol. 338 til hørende hos grundejerens. Tomten har gr. 158. Bodo 1 november 1913 Jonas Pedersen. Til vittelse. - Nærværende fæstebrev med pantrettsforholdet vedtes. Hemmingsvær 17 novbr. 1913. Peder Olufsen. Til vitt. Jørg Johansen
7. Tingly. Skadesløsbrev til Vaagan sparebank for kr. 500.- Undertegnede Karl Eiderstam Kvibæk er av Vaagan sparebank berettiget til kreditobligationslån paa kr. 500.- Til sikkerhed for denne gjæld og for hvad jeg ellers maake være eller fremtidig bli banken skyldig, gir jeg den herved i prioritet paa eiendommen - og med forbeholdet efterhvert som mulige andre prioriteter udbetales eller indføres - i mine paa Kvibæk under Storaasen staaende hus og værningshus, ejendoms og beliggings samt forresten i tidligere ret av Olufsen Kvibæk) med til og underliggende rettigheder, fæstet til tomten og for tilføjede indkomne husenes ansættelsesløn, - alt for et beløb av indtil fem hundre og femti kroner. Læfremt gjælden ikke skulde bli betalt til ret tid, skal kreditor være berettiget til uden forvarsel osv. som no. 94 fol. 4. til eiendommen eller eiendomme. Kvibæk den 18 april 1914. Karl Eiderstam. Til vittelse. St. Eijer -
8. Tingly. Pantobligation til Vaagan sparebank for kr. 1000.- Undertegnede John Holstad Hørsand pr. Brekkens arkitektarbejde at ha beholdt et laan i Vaagen sparebank paa 1400 skilling gjælden, under kr. 1000, som jeg forpligter mig til at udbetale med 5-fem av hundredet aarlig og at forresten efter den tid tomten til for bankens udlån gjældende pantfor. Udbetale og renter betales i halvårlige terminer. Renterne betales forskudsvis. Betalingen og udbetale først efter forfaldet udlægges derav efterskudsrenter. Til sikkerhed for kapital renter og mulige omkostninger pantsætter jeg herved med 3 prioritet og med opkrævet, efterhvert som bedre prioriteter udbetales eller indføres den mig tilhørende eiendom Hørsand gr. 24. Br. 4: Vaagan tinglag med paa staaende og heretter osv. som no. 127 fol. 8. til eiendomme eller eiendomme. Hørsand den 14 april 1914. John Holstad. Til vitt. Leif og Einar Støl
9. Avlyst Ulypantning avh. 7.8.1913, tgl. 19 sa. hos St. Hanseth, Tøstet for heredeskab m.v. kr. 34,30 med udlæg i eiendommen Tøstet gr. 23-6 tekst 3000 kr. ifl. kvadrant. Beder avlast St. Kelli. -
10. Avlyst. Skadesløsbrev fra Amund, Hemmingsvær til Nordlands amtshøvedsmænd for kr. 1600. med pant i debitors hus paa gr. 148, 149 m fl. i Hemmingsvær, dat 74, tgl. 9/10 1896 ifølge kvadrant saalydende: Nærværende skadesløsbrev kan avlastes. Nordlands amt den 23 sept. 1899. Paa amtshøvedsmændens vegne N. Thøgersen
11. Tingly. Fæstebrev paa tomt for nye strandstiller i Hemmingsvær. Undertegnede M. Ulbrænd bestyrer av Nordlands amtshøvedsmænds eiendom fiskeriet Hemmingsvær i Vaagan gjør villig. At da hr. Peder Jørgensen har beholdt tilladelser til at bosætte sig som strandstiller paa Lillandsøy under Hemmingsvær, saa fæstes herved til nævnte Peder Jørgensen paa hans og muligens efterlevende enes levede en strandstiller-tomt i det nævnte vær, med ret til paa samme at ha staaende et værningshus. Tomten er anlagt ret op for opsættet i skisverhølla - dog under de forbehold, at tomten under fæstets forløpelse skal være beliggende inden et aar fra dato, samt at brugsrettighederne ved senere udvisningsforretninger paa grundejerens foranstaltning kunne bli uregulerede. - Alt paa følgende vilkaar: 1. Aarlig grundrenten beløses til grundejerens fuldmagtig i været første gang i 1911 - og senest inden hvert aars 14 april kr. 20 - ti kroner. 2. Tomten med de derpaa osv. som no 15 fol. 338 til hørende hos grundejerens. Tomten har gr. 77. Ketchikan den 18 marts 1914 M. Ulbrænd Til vittelse. Nærværende fæstebrev med pantrettsforholdet vedtes. Hemmingsvær den 14 april 1914 Peder Jørgensen. Til vittelse. Jørg Johansen