



Verdi- og lånetakst

over

Vikingveien 349

8360 BØSTAD

Gnr. 72 Bnr. 50

VESTVÅGØY KOMMUNE



Fasade mot E 10

Utført av:

Asbjørn O. Johansen

Ingeniør M NITO Takstmann M NTF



Verdi- og lånetakst over

Vikingveien 349
8360 BØSTAD
Gnr. 72 Bnr. 50
VESTVÅGØY KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å utarbeide en verditakst på eiendommen Gnr. 72 Bnr. 50 i Vestvågøy kommune.

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 Takstbransjens retningslinjer for arealmåling som har NS 3940 som utgangspunkt. 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/revkivrenten 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.

Egne forutsetninger

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

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger ved E 10 ca. 15 km nord for Leknes som er kommunesenter i Vestvågøy og byen midt i Lofoten.

Sentral beliggenhet med god utsikt i alle retninger. Barne/Ungdomsskole: 1,5 km. Videregående skole: 15 km.

Dagligvareforretning: 1.5 km. Forretningssenter: 15 km. Flyplass: 15 km. Busstopp: 50 m.

Hurtigruteanløp: 30 km. Meget godt turterreng i område.

Skoletilbud: Studieretning for allmennfag, fiskerifag, kokk/stuertfag, mekanisk/industri, elektro, idrett, mm

Fritidstilbudet i kommunen er: Fotball, håndball, hestesport, motorsport, gym og turn og turlag.

Tomten er i hovedsak opparbeidet og beplantet. Innkjørsel og gårdsplass er opparbeidet og gruset.

På eiendommen er oppført boligbygg med kjeller og 2 etasjer. Garasje i 1. etasje + tørkesjå. Kjeller under deler av garasje.

Tørkesjå er ikke beskrevet men vurdert med i salgssummen.

Vedlikehold på bygninger er tilfredstillende.

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

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





Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD

Markeds- og låneverdi

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

| | | |
|---|-----------|------------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi): | Kr | 1 490 000 |
| Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): | Kr | 1 200 000 |

8370 Leknes, 21.06.2011

Asbjørn O. Johansen

.....
Asbjørn O. Johansen
Ingeniør M NITO Takstmann M NTF



Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD

Rekvirent

Rekvirert av: Evald -Kåre Hegrem

Besiktigelse, tilstede

Dato: 05.05.2011 - Evald -Kåre Hegrem Tlf.: 760 84142
- Asbjørn O. Johansen Takstmann Tlf.: 76082833

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Grunnbokutskrift
Målebrev
Situasjonskart
Reguleringsplaner
Tegninger
Forsikringsavtale
Kvitt. off. avgifter

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 72 Bnr. 50
Hjemmelshaver: Evald-Kåre Hegrem
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 875 m²
Konsesjonsplikt: Ikke konsesjonspliktig
Adkomst: Off. vei
Vann: Off. vann
Avløp: Privat kloakk
Regulering: Område er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år: Kr 8 043

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Trygg. Avtalenummer: 5377586
Forsikringstype: Fullverdiforsikring
Forsikringssum: Kr 2 199 400
Premiebeløp: Kr 5 714
Kommentar: Garasje er forsikret fro kr. 216.600.-

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggear: 1961. Hegrem.
Anvendelse: Benyttes av eier



Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD

Garasje/arbeidsrom.

| | |
|--------------------|----------------------------------|
| Byggeår: | 1965. Hegrem |
| Anvendelse: | Garasje med innredet arbeidsrom. |

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

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

De viktigste presiseringene er:

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

Måleverdige AREALER

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

MARKEDSFØRING

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

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

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

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

Eiet bolig - arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Anvendelse |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|--|
| | | Totalt | Primær P-rom | Sekundær S-rom | |
| Kjeller | 95 | 85 | 50 | 35 | Gang, korridor, hobbyrom, lagerrom, fyrrom, grovkjøkken. |
| 1. etasje | 95 | 86 | 83 | 3 | Entré, gang, kjellerstue, soverom, soverom 2, kjølerom |
| 2. etasje | 95 | 89 | 89 | | Entré, bod, soverom, soverom 2, bad/wc, garderobe, kjøkken, stue |
| Sum bygning | 285 | 260 | 222 | 38 | |

Eiet bolig - romfordeling

| Etasje | Primærrom | Sekundærrom |
|-----------|--|------------------|
| Kjeller | Gang, korridor, hobbyrom, grovkjøkken. | Lagerrom, fyrrom |
| 1. etasje | Entré, gang, kjellerstue, soverom, soverom 2 | Kjølerom |
| 2. etasje | Entré, soverom, soverom 2, bad/wc, kjøkken, stue | Bod, garderobe |

Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD

Garasje/arbeidsrom. - arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Anvendelse |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
| | | Totalt | Primær P-rom | Sekundær S-rom | |
| Kjeller | 47 | 36 | | 36 | Lagerrom |
| 1. etasje | 59 | 56 | 38 | 18 | Garasje og arbeidsrom. |
| Sum bygning | 106 | 92 | 38 | 54 | |

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD
Eiet bolig

| Lokalisering | Bygningsdel/beskrivelse |
|-------------------|---|
| Eiet bolig | <p>200 Bygning, generelt Bygningen er av alminnelig bra standard og tilfredsstillende vedlikeholdt. Ny eier må påregne en del oppussing og renovering.</p> <p>212 Drenering Etter det som kunne kontrolleres virket den tilfredsstillende.</p> <p>214 Direkte fundamentering Fundament av betong.</p> <p>221 Gulv på grunn Golv i kjeller betong på kult avrettet. Etter opplysning er golv isolert med leca grus. Oppholdsrom oppført tregolv med 5/4" golvbord.</p> <p>225 Yttervegger Kjeller er oppført av betong. Deler av innvendige vegger var kledd med plater malt.</p> <p>226 Bærende innervegger Innvendige vegger bindingsverk kledd med plater malt, tapetsert, miljøstrie malt.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Spærre, tro. papp, lektre og tekket med aluminiumsplater. Montert takrenner og nedløpsrør.</p> <p>231 Primærkonstruksjoner yttervegg 1. etasje er oppført av 25 cm. betongstein utvendig pusset malt. Innvendige vegger utført, isolert og kledd med plater. 2. etasje er oppført av bindingsverk 10 cm. isolasjon, asfaltplater, papp, lektre og utvendig kledning tømmermannspanel. Innvendige yttervegger kledd med papp, rupanel og plater</p> <p>235 Ytterdører og porter Vinduer i kjeller med 3 mm glass. 1. og 2. etasje vinduer med isolerglass.</p> |

Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY**Adresse:** Vikingveien 349, 8360 BØSTAD

- 242 Gulvsystemer**
Bjelkelag isolert, golv 5/4 golvbord 1/2 trefiberplater.
Gulv i 1. etasje er i hovedsak heldekkende teppe og i 2. etasje det pergo i gang og bod, soverom belegg og et soverom med heldekkende teppe.
Dusj/wc er det keramiske fliser, kjøkken pergo og på stue parkett.
- 245 Himlinger inklusive taklister**
Kjeller er himlinger kledd med gipsplater i gang og fyrrom for øvrig er det panel.
1. og 2. etasje er himlinger kledd med plater som er malt.
- 251 Utvendige overflater**
1. etasje pusset malt.
2. etasje tømmermannspanel malt.
- 254 Gulv og overflate**
Golv 1. etasje i hovedsak heldekket teppe.
Golv 2. etasje Gang pergo, bod 5/4" golvbord, soverom belegg, heldekket teppe. Dusj/wc, keramiske fliser, kjøkken pergo, stue parkett.
- 261 Trapper og ramper**
Trapp av tre m/belegg.
- 262 Balkonger, terrasser ol.**
Balkong fasade syd med utgang fra stue.
Montert rekkverk.
- 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**
Røykpie murt over tak og montert pipebeslag.
- 270 Fast inventar, generelt**
Sentralfyringskjele i montert med rørledning til radiatorer.
Ovn i stue for fast brensel.
- 272 Kjøkkeninnredning**
Overskap, kjøkkenbenk, overskap, vifte i skap m/avtrekk, gryteskap, høyskap, arbeidsbenk, overskap.
- 273 Innredning og garnityr for våtrom**
Klosett, dusjkabinett, servant, skap m/speil.
- 274 Skap og reoler**
Garderobeskap på soverom. Hyller i kjølerom.
- 300 VVS-installasjoner, generelt**
Etter opplysning 4" pvc.
- 311 Bunnledinger for sanitærinstallasjoner**
Glasserte rør.
- 400 Elkraft, generelt**
Etter opplysning ingen pålegg.
- 442 Belysningsutstyr**
Normal belysningsutstyr.
- 530 Telefoni og personsøking, generelt**
Telefo med ISDN linje.

Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD

Garasje/arbeidsrom.

| Lokalisering | Bygningsdel/beskrivelse |
|----------------------------|---|
| Garasje/arbeidsrom. | 214 Direkte fundamentering Fundament betong. |
| | 227 Takkonstruksjoner Tak av tre tekket med aluminiumsplater. |
| | 231 Primærkonstruksjoner yttervegg 4" bindingsverk utvendig kledning trepanel malt. Montert garasjeporter. Arbeidsrom er isolert og vegger kledd med plater malt. |
| | 235 Ytterdører og porter Vindu av gran. |
| | 242 Gulvsystemer Golv betong, trebjelkelag med 5/4" bord. |
| | 245 Himlinger inklusive taklister Himling i arbeidsrom isolert og kledd. |
| | 251 Utvendige overflater Utvendig kledning trepanel. |

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

| | | |
|-------------------------|-----------------------------|---------------|
| Årlige kostnader | Off. utg./ev. eiend.skatt: | 8 043 |
| | Forsikring: | 5 714 |
| | Administrasjon og div.: | 400 |
| | Ansatte vedlikeholdskostn.: | 5 900 |
| | Sum kostnader Kr: | 20 057 |

Teknisk verdi bygninger

| | |
|---|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg): | |
| Eiet bolig | 3 680 000 |
| Garasje/arbeidsrom. | 580 000 |
| Sum normale byggekostnader: | 4 260 000 |
| Fradrag (alder, tidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): | 900 000 |
| Teknisk verdi bygninger: | 3 360 000 |

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi: 150 000



Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD

Markeds- og låneverdi

| | | |
|----------------------|---|------------------|
| Markedsverdi: | Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: | 1 490 000 |
| Låneverdi: | Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: | 1 200 000 |





Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD





Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD



Garasje.





Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD



Fasade syd.





Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD





Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD



Utsikt.





Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD



Utsikt.





Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD



Utsikt.



Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD



Trimrom./kjellerstue.



Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD



Stue 2. etasje.



Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD



Stue 2. etasje.

**Eiendom:** Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY**Adresse:** Vikingveien 349, 8360 BØSTAD**Data fra www.eiendomsdata.no**

Dato: 20.06.2011

Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

| | |
|------------------------------|----------------|
| Kommunenavn | 1860 VESTVÅGØY |
| Gnr/bnr | 72/50 |
| Etablert dato | 08.10.1960 |
| Antall teiger | 1 |
| Næringsgruppe | Varehandel |
| Tinglyst | Ja |
| Areal tomt (m ²) | 1 874,3 |
| Kilde areal | BEREGNET AREAL |
| Fylke | 1800 NORDLAND |
| Tettbebyggd | Nei |
| Kjøpesum | 0 |
| Omsetningsdato | 10.10.1961 |
| Omsetning | Uoppgitt |

Bygningsdata

| | |
|--------------------------|---|
| Bygningstype | Annen boligbygg (sek. reindrift) |
| Status | Tatt i bruk |
| Bruksareal totalt | 211,0 |
| Bruksareal bolig | 75,0 |
| Bruksareal annet | 136,0 |
| Antall boliger | 1 |
| Har heis | Nei |
| Antall etasjer | 3 |
| Oppdatert dato | 27.10.2006 |
| Boliginformasjon: | |
| Leilighetnr | 1 |
| Boligens areal | 75,0 |
| Bruksenhet type | Bolig |
| Etasjedata: | |
| Etasjenavn | HOVEDETASJE |
| Bruksareal totalt | 68,0 |
| Bruksareal annet bolig | 68,0 |
| Etasjedata: | |
| Etasjenavn | HOVEDETASJE |
| Bruksareal totalt | 75,0 |
| Bruksareal bolig | 75,0 |
| Etasjedata: | |
| Etasjenavn | KJELLERETASJE |
| Bruksareal totalt | 68,0 |
| Bruksareal annet bolig | 68,0 |
| Bygningstype | Garasjeuthus anneks til bolig |
| Status | Tatt i bruk |
| Bruksareal totalt | 56,0 |
| Bruksareal annet | 56,0 |
| Har heis | Nei |
| Antall etasjer | 1 |
| Oppdatert dato | 27.10.2006 |
| Etasjedata: | |





Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD

| | |
|------------------------|---------------------------------------|
| Etaasjenavn | HOVEDETASJE |
| Bruksareal totalt | 56,0 |
| Bruksareal annet bolig | 56,0 |
| Bygningstype | Garasjeuthus annekst til bolig |
| Status | Tatt i bruk |
| Tatt i bruk | 01.01.1950 |
| Bruksareal totalt | 13,0 |
| Bruksareal annet | 13,0 |
| Har hets | Nei |
| Antall etasjer | 1 |
| Oppdatert dato | 27.10.2008 |
| Etaasjedata: | |
| Etaasjenavn | HOVEDETASJE |
| Bruksareal totalt | 13,0 |
| Bruksareal annet bolig | 13,0 |

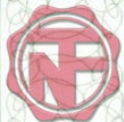
Adressedata for eiendom

| | |
|-----------------|------------------------|
| Adresse | VIKINGVEIEN 349 |
| Postnummer/sted | 8360 BØSTAD |
| Tettbebyggd | Nei |
| Grunnkrets | LILAND |
| Valgkrets | BØSTAD |
| Kirkesogn | Borge |

Hjemmelsforhold

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Navn | HEGREM EVALD-KÅRE |
| Født | 01.08.1936 |
| Adresse | VIKINGVEIEN 349 |
| Postnummer/sted | 8360 BØSTAD |
| Rolle | HJEMMELSHAVER |
| Andel | 1/1 |

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Bruker er kjent med at opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor leverandør eller programleverandør.



Eiendom: Gnr. 72 Bnr. 50 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Vikingveien 349, 8360 BØSTAD



Page 1 of 1