



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Asbjørn O Johansen Takstforretning

Fygleheia 1 8370 Leknes

epost: a-odjo@online.no

Bank: 4631 05 00 100

Mob. 907 26333 Telef: 760 82 833

Org.nr: 955797299

Verdi- og lånetakst

over

Valberget 45

8370 LEKNES

Gnr. 21 Bnr. 23

VESTVÅGØY KOMMUNE



Utført av:

Asbjørn O. Johansen

Ingeniør M NITO Takstmann M NTF

Byggmester



Verdi- og lånetakst over

Valberget 45

8370 LEKNES

Gnr. 21 Bnr. 23

VESTVÅGØY KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å utarbeide en verditakst på eiendommen Gnr. 21 Bnr. 23

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/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. En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Egne forutsetninger

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noe bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Verdiansettelsen er basert på de ordinære instruks som gjelder for sertifiserte takstmenn tilsluttet Norges Takseringsforbund, og baseres på normale markedspriser for tilsvarende eiendommen i distriktet.

Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar ikke forhold eller opplysninger som finnes her, med mindre det framkommer av takstdokumentet. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant. Areal kan avvike noe. Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk.

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Asbjørn O Johansen Takstforretning Org.nr. 955797299	Vår ref: 4848	Oppdr.nr: 4948	Bef.dato: 18.06.2015	Initialer:	Side: 2 av 12
--	------------------	-------------------	-------------------------	------------	------------------



Eiendom: Gnr. 21 Bnr. 23 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Valberget 45, 8370 LEKNES

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen har flott beliggenhet på Valberget i Offersøy som ligger 8 km nordvest for Leknes som er kommunesenter og byen midt i Lofoten.
Når man bor midt i Lofoten vil det si at det er 70 km til Svolvær som er kommunesenter i Vågan 32 km til Ramberg som er kommunesenter i Flakstad og 50 km til Reine som er kommunesenter i Moskenes.
Leknes er Lofotens største handelssentrum.
Barne-/ungdomsskole-/videregående skole er det skolebuss.
Dagligvareforretning-/forretningssenter: 8 km
Flyplass: 8 km Skolebuss: 400 m Rutegående buss: 2 km Hurtigruteanløp: 23 km
Meget godt turterreng i området.

Flott sjøtomt med 150m strandlinje og vid utsikt mot Offersøy, Leknes/Gravdal området og oppover mot Borge.

Tomten er opparbeidet rundt boligen med relativt stor plen, trær og diverse blomsterbed. Ellers naturtomt og dyrket mark som blir høstet av lokal bonde.

Det opplyses at det er fiskerett i pollen.

Tomten består av 15 da dyrket mark.

Åpen jorddekt fastmark: 12,5 da

Åpen grunnlendt fastmark 8,8 da

Myr 9 da Anne 0,54 da.

Sjøtomt 150 m strandlinje.

På eiendommen er det oppført boligbygg og uthus/garasje.

Boligen er innvendig modernisert og rehabilitert og har normal standard.

Utvendig ny kledning på vegg mot syd.

Boligen virker solid og fagmessig godt bygget.

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***

Markeds- og låneverdi

Eiendommen har flott beliggenhet med utsikt i alle retninger og romslig tomt med flere muligheter. Beliggenheten og tomtforhold til eiendommen er vektet høyt i verdien.

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	2 550 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	2 050 000



Eiendom: Gnr. 21 Bnr. 23 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Valberget 45, 8370 LEKNES

8370 Leknes, 08.07.2015

Asbj. O. Johansen

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

Programmet kan kun brukes av NTFs medlemmer. Asbjørn O Johansen Takstforretning Org.nr. 955797299	Vår ref: 4848	Oppdr.nr: 4948	Bef.dato: 18.06.2015	Initialer:	Side: 4 av 12
--	------------------	-------------------	-------------------------	------------	------------------



Eiendom: Gnr. 21 Bnr. 23 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Valberget 45, 8370 LEKNES

Rekvirent

Rekvirert av: Leif Werner Andersen og Eirin Katrin Sørensen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 18.06.2015

- Leif Werner Andersen og Eirin Katrin Sørensen
- Asbjørn O. Johansen Takstmann Tlf.: 76082833 Mob. 90726333
- Jonas Aksmo Takstfullmektig Tlf.: 90177250

Dokumentkontroll

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

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 21 Bnr. 23
Hjemmelshaver: Leif-Werner Andersen og Eirin Katrin Sørensen
Tomt: Eiet tomt. Areal 45 857,6 m²
Konsesjonsplikt: Ikke konsesjonspliktig
Adkomst: Off. vei. Felles privat vei 400 m
Vann: Mørkdalen Vannverk AS
Avløp: Privat kloakk som går via septiktank med avløp til steinsatt grøft.
Regulering: Området er regulert til LNF område
Offentl. avg. pr. år: Kr 6 000 Stipulert.

Forsikringsforhold

Forsikringselskap: Tinde Forsikring.
Forsikringstype: Super Fullverdi
Forsikringssum: Kr 5 391 750
Premiebeløp: Kr 10 700
Kommentar: Garasje fullverdi forsikret for 439875,-
Premiebeløp inkl garasje og bolig



Eiendom: Gnr. 21 Bnr. 23 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Valberget 45, 8370 LEKNES

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår:	1960. Ved befarng.
Anvendelse:	Bolig.
Ombygd:	Renovert 2011

Garasje/sjå.

Byggeår:	1960. Ved befarng.
Anvendelse:	Garasje og lager.

Arealer og anvendelse

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS 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	81	70		70	Kjellerrom/lager
1. etasje	83	76	76		Vindfang, vaskerom, stue, kjøkken, gang, bad/wc
Loft	73	68	68		Gang, 4 soverom, wc
Sum bygning	237	214	144	70	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Kjellerrom/lager
1. etasje	Vindfang, vaskerom, stue, kjøkken, gang, bad/wc	
Loft	Gang, 4 soverom, wc	



Eiendom: Gnr. 21 Bnr. 23 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Valberget 45, 8370 LEKNES

Garasje/sjå. - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	69	65		65	Garasje, lagerrom
Sum bygning	69	65		65	

Garasje/sjå. - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Garasje, lagerrom

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet bolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet bolig	<p>200 Bygning, generelt Boligen har alminnelig god standard og virker godt vedlikeholdt.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Fundament av betong.</p> <p>212 Drenering Drenering bør over tid utskiftes. <i>Vedlikehold ol:</i> Registrert noe fukt i kjellermur.</p> <p>221 Gulv på grunn Gulv i kjeller av betong pusset sannsynligvis ikke isolert.</p> <p>224 Frittstående dekker Bjelkelag av tre som er isolert mellom kjeller og 1. etasje. Gulv 5/4" gulvbord 6 mm trefiberplater som det er pålagt furubord i stue, kjøkken og gang. Bad/wc, gang og vaskerom fliser. Loft gulv 5/4" gulvbord som er pålagt underlag og parkett.</p> <p>225 Yttervegger Kjeller er oppført av betong med sparestein utvendig malt på betong. Kjeller har ingen spesiell innredning. Arbeidsrom er innredet og kledd med panel.</p> <p>Boligen er oppført av bindingsverk isolert, med utvendig rupanel eller asfaltplater, vindtetting/papp, sløyfer, lekter og kledd med supereternitt fasade øst, nord og vest. **Fasade syd er det ny liggende panel som er malt.</p>



Eiendom: Gnr. 21 Bnr. 23 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Valberget 45, 8370 LEKNES

	<p>I vegger er trolig det 10 cm isolasjon, det presiseres at det er antagelser.</p> <p>Eternitt kledninger er meget bra og kan vare i mange år til. Innvendige yttervegger har samme kledning som innervegger.</p> <p>226 Bærende innervegger Innvendige skillevegger av bindingsverk som er kledd med følgende: Gang brystning panel malt og øvre del plater malt. Vaskerom tapet. Stue stie mal og en del panel og tapet på vegger. Kjøkken: Strie malt. Loft: Strie malt og baderomsplater.</p> <p>227 Takkonstruksjoner Saltak av tre. Sperre, tro, papp, lekter og tekket med bølgeblikk. Montert takrenner og nedløp. Tak er isolert</p> <p><i>Påkostninger:</i> Nye takrenner og nedløp 2013 Oppmalt i 2015 <i>Vedlikehold ol:</i> Merker i tro rundt pipe på grunn av tidligere lekkasje. Trolig før beslag ble montert.</p> <p>233 Vinduer Kjeller enkle vinduer. 1 og 2. etasjen har vinduer med isolerglass. <i>Påkostninger:</i> Vinduer skiftet i 1985, 2000 og 2013.</p> <p>2 glass er punktert i 2. etasje og 1 glass i 1. etasjen.</p> <p>235 Ytterdører og porter Kompakt ytterdør.</p> <p>244 Innvendige dører Innvendige dører malt og en del finerte dører.</p> <p>245 Himlinger inklusive taklister Kjeller: Himling kledd med 3/4" panel. 1. etasje og loft plater malt.</p> <p>261 Trapper og ramper Trapp til loft av tre med gelender.</p> <p>262 Balkonger, terrasser ol. Balkong over tilbygg med utgang fra loft. 30 m2 terrasse fasade syd.</p>
--	--



Eiendom: Gnr. 21 Bnr. 23 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Valberget 45, 8370 LEKNES

	<p>263 Rekkverk, håndlister og fendere Montert rekkverk.</p> <p>265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Pipe murt over tak og montert pipebeslag. <i>Påkostninger:</i> Pipebeslag ble montert 2012</p> <p>270 Fast inventar, generelt Ovn for fast brensel på stue. Sentralfyringsanlegg. 3000 l plast oljetank nedlagt. Vaskerom: Skyllekar og uttak for vaskemaskin. Vannbåren varme i i bad og varmekabler i entré og vaskerom.</p> <p>272 Kjøkkeninnredning Nytt kjøkken 2001. Skuffeseksjon, overskap, vifte i skap med avtrekk, kjøkkenbenk, arbeidsbenk, overskap, arbeidsbenk og høyskap.</p> <p>273 Innredning og garnityr for våtrom 1. etasje: Innebygget badekar, bidet, klosett, dusjkabinett, servant i benk skap speil skap. Loft: Klosett og servant i benk.</p> <p>300 VVS-installasjoner, generelt 200l v.vannstank som er fra 2014 Sentralfyr er koblet vekk og det ble montert varmekassett som varmer opp radiatorer og vannbåren varme i gulv på bad. 2014. I 2014 ble det montert ny utendørs teleskop-stoppekrane og nytt vanninntak</p> <p>311 Bunnledninger for sanitærinstallasjoner Bunnledninger av 4" plast.</p> <p>312 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner Vannledning av kobber.</p> <p>314 Armaturer for sanitærinstallasjoner Fra 2001 og er meget bra.</p> <p>400 Elkraft, generelt Elektrisk anlegg er renoveret på 2000- tallet. Nytt elektrisk anlegg i 2. etasje 2011. Nytt inntak luftspenn.</p>
--	--

Garasje/sjå.

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje/sjå.	<p>200 Bygning, generelt Garasje: Fundament av betong. Gulv betong. Bygningen er oppført av bindingsverk med utvendig stående panel og en del bølgeblekk som kledning.</p>



Eiendom: Gnr. 21 Bnr. 23 KOMMUNE VESTVÅGØY
Adresse: Valberget 45, 8370 LEKNES

Tak av tre tekket med bølgeeternit.
Vedlikehold ol:
Trenger litt oppussing.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	6 000	
	Forsikring:	10 700	
	Administrasjon og div.:	400	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	9 500	
	Sum kostnader Kr:		26 600

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):			
Eiet bolig			3 500 000
Garasje/sjå.			520 000
Sum normale byggekostnader:			4 020 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):			980 000
Teknisk verdi bygninger:			3 040 000

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: 500 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 3 540 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	2 550 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	2 050 000



Eiendom: Gnr. 21 Bnr. 23 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Valberget 45, 8370 LEKNES



Garasje/sjå.



Stue.



Stue.



Kjøkken.



Bad/wc.



Toalett 2. etg



Eiendom: Gnr. 21 Bnr. 23 KOMMUNE VESTVÅGØY

Adresse: Valberget 45, 8370 LEKNES



Soverom.



Utsikt.



Utsikt.