



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Ing./Takstmann Asle Thomassen
PJ TAKST OG BYGG Ingeniør/takstmann MNTF
Sentralt godkjent foretak - uavhengig kontroll
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 22, 3.etg
E-post: paal@aslethomassen.no Mobil 46916178
Org.nr: 980231135

Verdi- og lånetakst

over

Enebolig

Grytting 2

8450 STOKMARKNES

Gnr. 83 Bnr. 53

HADSEL KOMMUNE



Utført av:

Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann MNTF

Pål Juliussen

Ingeniør/Takstmann MNTF

Oppdrag 1999 Befaringsdato: 22.09.2016



Verdi- og lånetakst over

Enebolig

Grytting 2

8450 STOKMARKNES

Gnr. 83 Bnr. 53

HADSEL KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger

Taksten er rekvirert i forbindelse med fastsettelse av markedsverdi på eiendommen (tvangssalg).

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.

Ved boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler derfor at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst.

Sammenfattet beskrivelse

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Grytting, ca 17 km fra Sortland og ca 10 fra Stokmarknes. Adkomst fra privat vei. Flotte turmuligheter i nærområdet. Stokmarknes er kommunesenteret i Hadsel, og har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Ca 4,5 km til Skagen flyplass.

TOMTEN

Slett tomt. Parkeringsmulighet ved bolig. Noe utsyn mot sørøst. Tomt fremstår som overgrodd.

BEBYGGELSEN

Kun selve boligen. Nærliggende bebyggelse er for det meste eneboliger/småbruk.

STANDARD

Bygget som sådan må sies å holde en nøktern/enkel standard. Desverre gjør manglende vedlikehold og lekkasje fra tak og vegg at bygget totalt sett må beskrives som et oppussingsobjekt. Riving bør også vurderes.

ANDRE FORHOLD

I henhold til eier foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte feil og mangler, ut over det som er nevnt i takstdokumentet.



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 53 KOMMUNE HADSEL
Adresse: Enebolig - Grytting 2, 8450 STOKMARKNES

Markeds- og låneverdi

Eldre bolig med landlig beliggenhet. Store skader og manglende vedlikehold. Takstsum i all hovedsak for tomt.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	200 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	170 000

Sortland, 30.09.2016

Asle Thomassen
Ingeniør/Takstmann MNTF

Pål Juliussen
Ingeniør/Takstmann MNTF



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 53 KOMMUNE HADSEL
Adresse: Enebolig - Grytting 2, 8450 STOKMARKNES

Rekvirent

Rekvirert av: Advokatfirma Wold AS v/Stian Paulsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.09.2016
- Pål Juliussen Takstmann Tlf.: 469 16 178
- Trond Ivar Martinsen Hjemmelshaver Tlf.: 994 72 385

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Grunnbokutskrift	Dato ajour 27.09.2016
	Egne observasjoner	Dato 22.09.2016
	Eiendomsinformasjon	Dato 29.09.2016
Andre dok./kilder:	Eier	Dato 22.09.2016

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Fra	Ant. sider
1	Utskrift fra Eiendomsdata	Eiendomsdata.no	1
2	Grunnkart	GisLine Webinnsyn	2
3	Flyfoto	GisLine Webinnsyn	1
4	Grunnboksinformasjon	Statens Kartverk	2

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 83 Bnr. 53
Hjemmelshaver: Trond Ivar Martinsen
Tomt: Eiet tomt. Areal 277,5 m² I følge Eiendomsdata. Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Privat
Vann: Privat anlegg.
Avløp: Privat. Kloakk til septikk. Forutsettes godkjent.
Offentl. avg. pr. år: Kr 12 000 Stipulert av takstmann

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Ikke forsikret.
Premiebeløp: Kr 7 500
Kommentar: Premiebeløp stipulert.

Ligningstakst

Ligningstakst: Ikke oppgitt.



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 53 KOMMUNE HADSEL
Adresse: Enebolig - Grytting 2, 8450 STOKMARKNES

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1952. I følge hjemmelshaver.

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 verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilsvil 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 målereglene.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	50	46	46		Gang, kjøkken, stue, bad/wc
Loft	36	34	32	2	Trapperom/gang, 3 soverom, kott
Kjeller	51	45	11	34	Trapperom/vaskerom, 3 kjellerrom/lager
Sum bygning	137	125	89	36	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, bad/wc	
Loft	Trapperom/gang, 3 soverom	Kott
Kjeller	Trapperom/vaskerom	3 kjellerrom/lager



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 53 KOMMUNE HADSEL
Adresse: Enebolig - Grytting 2, 8450 STOKMARKNES

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	<p>200 Bygning, generelt Eldre bolig, som i utgangspunktet holder en nøktern standard. Manglende vedlikehold har imidlertid medført stor slitasje og store skader. Det er et spørsmål om det i det hele tatt vil lønne seg å reparere. I kjeller var det såpass mye rot at evt feil eller mangler kan være oversett. Under årlige driftskostnader er det satt av kr 6.000 til vedlikehold. Dette er forutsatt "normalsituasjon" der alle skader på bygget er utbedret. <i>Påkostninger:</i> Ingen nevneverdige oppgraderinger de siste 20-30 år. <i>Vedlikehold ol:</i> Mye å ta tak i, men det verste er store lekkasjer fra vegg mot sørøst og tak begge sider. Se hvert enkelt underpunkt for detaljer.</p> <p>210 Grunn og fundamenter, generelt Byggegrunn ukjent, trolig pukk/fyllmasser. Fundamenter etter byggeårenes standard.</p> <p>212 Drenering Ukjent, men trolig ikke tatt på lang tid. Grunnmursplast ikke montert.</p> <p>225 Yttervegger I kjeller lettklinker/betongstein, utvendig pusset og malt, innvendig pusset eller ubehandlet. Resterende bindingsverk/reisverk etter byggeårets standard. Isolasjonsmengde ukjent. Utvendig kledd med liggende bordkle. <i>Vedlikehold ol:</i> Noe avflassing maling utvendig kjellermur. Større sprekker i betong over 2 vinduer. Begynnede råte flere plasser i utvendig bordkledning. Skifting av all bordkledning må påregnes.</p> <p>227 Takkonstruksjoner A-tak, sperrer i tre. Ingen isolasjon mot loft. Undertak av trobord, pålagt papp. Luftalkong mot nord fungerer som tak over inngangsparti og bad, tekke av bølgeblikk. <i>Vedlikehold ol:</i> Tak kun inspisert fra bakkenivå og kaldloft. Store skader/råte i tak. Deler av papptekke er borte. Deler av trobord er råtnet bort. Nederste del av flere sperrer er også råtnet bort. Råte i vindskibord. Hele taktekke må fjernes, råtnet trobord og eventuelt sperrer erstattes/utbedres. Vindskibord og takkasse må byttes.</p> <p>233 Vinduer Koblede, 1 og 2-lags vinduer, nyeste fra 1993 (soverom mot sørvest). <i>Vedlikehold ol:</i> Fra moderate til store skader på alle vindu. Alle vinduer bør byttes.</p>



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 53 KOMMUNE HADSEL
Adresse: Enebolig - Grytting 2, 8450 STOKMARKNES

235 Ytterdører og porter

Hoveddør i teak med smalt glassfelt. Dør med glassfelt til luftebalkong, utgang fra loftgang. Tett dør i tre til kjeller.

Vedlikehold ol:

Dør til luftebalkong ble ikke åpnet, da sjansene var store for at ikke ville la seg lukke. Må byttes. Dør til kjeller har en god del slitasje og bør vurderes byttet.

242 Gulvsystemer

Etasjeskillere etter byggeårets standard oppbygning. Deler av etasjeskiller mot kjeller er isolert, ukjent mellom 1.etg og loft. I 1.etg belegg, laminat i stue. På loft originalt tregulv.

Vedlikehold ol:

Laminat i stue har store fuktskader, må byttes. Grunnet mengde vann som har kommet inn, er det trolig at underliggende konstruksjon også er skadet. Mindre skader på belegg, kjøkken. Sprekker opp i skjøt. Skade/skjolder på belegg bad.

244 Innvendige dører

Slette dører, treramme pålagt tynne trefiberplater. Fyllingsdør i tre mellom gang/kjøkken.

Vedlikehold ol:

En del slitasje utover normal, forventet bruksslitasje.

254 Overflater på innvendige vegger

I kjeller pussede murvegger, noe ubehandlet.

I 1.etg malte plater, noe panel i stue. Flislignende plater på bad.

På loft malte plater og tapetserte porøsplater.

Vedlikehold ol:

Skade på panel i stue, det ble på befaring målt 100 % RF i yttervegg. Panelet buler pga fukt. Generelt ufagmessig arbeide på de fleste innvendig overflater. På bad er plater fuktskadet, disse platene skal ikke brukes i våtsone.

Vegger på loftgang og på 2 soverom har til dels store skader pga lekkasje. Det bør påregnes at alle innvendig flater må byttes ut. Det er ikke usannsynlig at bærende konstruksjon i vegg mot sørøst har fått skader også.

255 Overflater på innvendig himling

For det meste malerpapp på porøsplater, malte takplater på bad. I kjeller noe panel, eller uten kledning.

Vedlikehold ol:

Store skader i tak på 2 soverom, loftgang og kott. Skader i tak i kjøkken og stue. Mindre skader også i kjeller. Det bør påregnes bytting av alle overflater, med unntak av panel i kjeller.

261 Trapper og ramper

Trapp i tre mellom 1.etg/loft, malt. Rekkverk montert en side. Åpen trapp fra 1.etg til kjeller. Utvendig trapp i strekkmetall til inngang.



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 53 KOMMUNE HADSEL
Adresse: Enebolig - Grytting 2, 8450 STOKMARKNES

262 Balkonger, terrasser ol.

Luftebalkong mot nordøst, adkomst fra loftgang. Dekke av bølgeblikk, rekkverk av tre.

Vedlikehold ol:

Rekkverket er pill råttent og må byttes. Hele konstruksjonen, der balkong fungerer som tak over bad, er i beste fall uheldig. Endring av konstruksjonen bør vurderes.

265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Teglsteinspipe, trolig fra byggeår. Feieluke i vaskekjeller. Pipebeslag montert.

Vedlikehold ol:

Pipe er ikke kontrollert (foruten utvendig visuell kontroll fra bakkenivå).

272 Kjøkkeninnredning

Innredning med delvis profilerte, delvis slette fronter. Ca 4,4 m benk inkl 60 cm beslag med 1,5 kum. Oppvaskmaskin under benk, frittstående komfyr. 50 cm høyskap. Ca 2,9 m overskap inkludert ventilator.

Vedlikehold ol:

Store fuktskader på fronter under vask. Manglende fronter/skuffer. Generelt stor slitasje (over normal bruksslitasje).

273 Innredning og garnityr for våtrom

Bad: 1,2 m benk med integrert vask, innredning under. 2 stk 30 cm speilskap, lyslist. 30 cm vegghegt høyskap. Toalett, dusjhjørne med forheng.

Vaskerom: Skyllekar i betong, tilkobling vann.

Kjellerbod: 200 l VV-bereder.

Vedlikehold ol:

Trolig ikke sluk i bod med VV-bereder.

320 Varme, generelt

Kombiovn i stue, oljedel ikke i bruk. Stråleovn på vegg, bad. Ellers panelovner (tilsv).

360 Luftbehandling, generelt

Avtrekk fra kjøkken via ventilator, utkast i pipe. Resterende via ventiler.

400 Elkraft, generelt

Sikringsskap over dør på loftgang, krussikringer.

Vedlikehold ol:

Ikke spesielt vurdert av undertegnede. På generelt grunnlag anbefales det at en fagperson vurderer anlegget. Deler av anlegget er imidlertid gammelt.



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 53 KOMMUNE HADSEL
Adresse: Enebolig - Grytting 2, 8450 STOKMARKNES

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	12 000	
	Forsikring:	7 500	
	Administrasjon og div.:	1 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	6 000	
	Sum kostnader Kr:		

Kapitalisert verdi

Kommentar:	Normalt kapitaliseres ikke fritids- eller bolig eiendom til eget bruk.
-------------------	--

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Enebolig	2 290 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	2 090 000
Teknisk verdi bygninger:	200 000

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:	200 000
---------------------------	----------------

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	400 000
---	----------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	200 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	170 000



Eiendom: Gnr. 83 Bnr. 53 KOMMUNE HADSEL
Adresse: Enebolig - Grytting 2, 8450 STOKMARKNES



Skader på tak



Rekkverk luftebalkong.



Stue



Kjøkken.



Soverom



Kjeller