

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr. 33 Bnr. 5**
Kommune: **1868 ØKSNES**
Adresse: **Berglund, Ramsvik i Skjerfjord 8408 SORTLAND**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)

Kr 670 000

LÅNEVERDI:

Kr 570 000

Eiet bolig

Bruksareal
(BRA):

146,0 m²

AREAL, P-ROM:

88,0 m²

Dato befaring:

22.10.2015

Rapportdato:

11.12.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Arnulf Olsen AS
Postboks 321, 8401 Sortland
Tlf. 76 12 23 10 Fax. 26 12 28 30
E-post: post@arnulf-olsen.no
Org.nr: 961062780

Sertifisert takstmann

Reinar Karlsen



MEDLEM

**NORGES
TAKSERINGS
FORBUND**

1. Om rapporten

Takstmannens rolle

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. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Generelle forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

2. Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	670 000
Anbefalt låneverdi:	Kr	570 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Enebolig har beliggenhet i spredt bebyggelse ved sjøen i Skjærfjorden, med svært god utsikt mot sjø og fjell. Eiendommen ligger ved offentlig vei, ca 25 km til regionsenteret Sortland, med skoler, barnehager, servicetilbud, butikker samt kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Hellende tomt, med tidligere opparbeidet plen, busker og trær.



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

Eiendommen er bebygget med bolig/fritidsbolig (byggeår ikke bekreftet men anslått).

Eneboligen gir generelt et tilfredstillende helhetsinntrykk, hensyntatt alder, med er (stedvis) preget av elde, slitasje og div. vedlikeholdsbehov.

Mindre arealavvik (bygning) kan forekomme i taksten.

Det tas forbehold om arealavvik i kartgrunnlaget

Eventuelle servitutter/heftelser er ikke hensyntatt i vurderingen av verdi.

Det understrekes at det ikke er avholdt tilstandsrapport på eiendommen.

Dersom man ønsker en nærmere vurdering av bygningens tekniske tilstand utover det som er angitt i dette dokument anbefales det å få utarbeidet en tilstandsrapport på bygningen/bygningene.

Grunnbokutskrift er ikke framlagt. Angitte opplysningen er av rekvirent og tilstedeværende på befaringen. Ifølge disse foreligger det ingen påbud fra offentlige myndigheter. Tilstedeværende opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold eller skjulte feil og mangler ut over det som er nevnt i takstdokument.

Det har vært foretatt reparasjoner på bad i kjeller og i hovedetasje etter vannskade og tett avløp med ca kr 150.000,- eks mva.

Tak og skap på bad i kjeller er skiftet. I hovedetasje er gulv, vegger og dør skiftet.

Det er sannsynligvis ikke montert septiktank og kloakkledning løper til sjø. Det har i forbindelse med forsikrings sak vært tilstopninger ved kloakk.

Det er innlagt vann fra privat, felles vannanlegg. Det foreligger ikke noen kontrakt for denne tilknytningen.

Det må påregnes at avtale om vanntilførsel må etableres med eventuelle kostnader.

3. Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av:	Advokat Tom Lindbeck v/Advokat Tom Lindbekk Tlf.: 91709265
---------------	--

Besiktigelse, tilstede

Dato: 22.10.2015	- Tom Lindbeck Advokat Tlf.: 91709265 - Reinar Karlsen Takstmann Tlf.: 95307170 - Arnt Karlsen Beboer
------------------	---

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Tidligere takst EDR
Andre dok./kilder:	Eier

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Fotomontasje	
2	Utskrift fra Eiendomsdata	
3	Eiendomskart	
4	Flyfoto	

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 33 Bnr. 5
Tomt:	Eiet tomt. Areal 2 128,3 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjonspliktig
Adkomst:	Eiendommen grenser mot offentlig vei, som den har grei adkomst fra.
Vann:	Privat vannanlegg. Felles med naboeiendommer.
Avløp:	Kloakk til sjø uten septiktank. Ihht eiers opplysninger.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 3 000 Anslått av takstmann
Kjøpesum:	Kr 675 000 År/dato: 01.07.2008 Fritt salg

Forsikringsforhold

Forsikringstype:	Fullverdi
Premiebeløp:	Kr 6 000
Kommentar:	Anslått av takstmann

4. Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Bygningsdata

Byggeår:	1960. Ukjent byggeår. Anslått av takstmannen
----------	--

Konstruksjon

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygging.

Eiet bolig

Utvendig

Drenering;
Eldre drenering med ukjent alder. Stedvis saltutslag på grunnmur i flere kjellerrom.
Det må påregnes kostnader med utbedring eller ny drenering.

Grunn og fundamenter;
Murt grunnmur, betongstein.
Utvendig pusset, med riss, sprekker og skader.
Stedvis innvendig pusset.

Yttertak:

Saltak med tro, tekket med pappshingel med omfattende mosegroing.
Taktekket er befart fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i stål, preget av elde og slitasje.
Vindskier og vannbord er preget av elde/slitasje.
Loftsrom/takkonstruksjon er ikke befart.

Yttervegg med bindingsverk;
Vanlig utførelse ihht. byggeår. Utvendig liggende malt kledning.
Det må påregnes kostnader med utbedring eller utskifting.

De fleste vinduer med 2. lags glass. Resterende vinduer med koblede glass.
Noen vinduer skiftet for en del år siden.
En del vinduer er preget av elde/slitasje, og bør kontrolleres nærmere.
Et glass i stue er ved befaringsregistrert punktert. Det må påregnes kostnader med utbedring eller utskifting.

Hovedinngangsdør i tre.
Terrassedør fra soverom i tre.
Ytterdør kjeller i tre..

Terrasse med utgang fra soverom, utført i trekonstruksjon m/spaltegulv som er preget av elde og slitasje.
Pipe fra byggeår som forutsettes tilfredsstillende.

Innvendig

Himlinger:
Malte plater på de fleste rom i 1. etg, samt gang og bad i underetasje.

Innvendige vegger;
Våtromsplater på bad 1. etg.
Flis på bad i u.etg.
Tapet, plater og malt strie på øvrige rom.
Vegger og gulv på bad er fornyet etter vannskade i 2014.

Bjelkelag mellom etasjene er utført som tradisjonelt trebjelkelag.



Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).

	<p>Ukjent /ikke bekreftet isolasjon i bjelkelag.</p> <p>Gulv på grunn er utført med betong. Gulv på bad i 1.etg er utført med våtromsbelegg nytt i 2014. Flis på gang og bad i u. etg. Gulv på øvrige rom er vesentlig med vinylbelegg og laminat.</p> <p>Kjøkkeninnredning: Furu innredning med benkeplate m. kummer, overskap, underskap og ventilator.</p> <p>Trapper: Innvendig tretrapp m/belegg mellom etasjene. Tretrapp ved hovedinngang.</p> <p>Tekniske installasjoner: Vann-og sanitæranlegget fungerer iht. beboer ikke tilfredsstillende. Det har vært problemer med avløp og vanntilførsel er begrenset. Dette bør undersøkes nærmere.</p> <p>Sanitærutstyr på bad 1. etg: toalett, badekar, servant. Sanitærutstyr på WC/bad u. etg: Servant, toalett, dusjhjørne.</p> <p>Vaskekjeller: Avløp føres til septiktank, forutsettes tilfredsstillende.</p> <p>Elektrisk anlegg: Ordinær/normal installasjon med noe begrenset kapasitet (etter byggeåret standard) mht. antall kurser, kapasiteter osv.</p> <p>Luftbehandling: Ventilator kjøkken, forøvrig naturlig avtrekk.</p> <p>Varmekilder: Vedovn i stue. Oppvarming for øvrig med elektrisitet.</p>
--	--

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	82	71	13	58	Kjellerrom, gang, bad, kjellerrom/vaskekjeller, kjellerrom 3
1. etasje	81	75	75		Stue, kjøkken, vindfang, bad, soverom, soverom 2
Sum bygning	163	146	88	58	

Regler for arealberegning og måleverdige arealer se pkt. 'Om rapporten' og 'Forutsetninger'

Romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Gang, bad	Kjellerrom, kjellerrom/vaskekjeller, kjellerrom 3
1. etasje	Stue, kjøkken, vindfang, bad, soverom, soverom 2	

5. Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	3 000	
	Forsikring:	6 000	
	Sum kostnader Kr:		9 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger bygget etter dagens tekniske krav, med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider. Vedlikeholdsmangler og skader er kun skjønsmessig vurdert på bakgrunn av enkle visuelle observasjoner på befaringstidspunktet.

Normale byggekostnader; utregnet som for nyverdi etter dagens tekniske krav.

Frdrag; verdireduksjon utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, skader og gjenstående arbeider.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Eiet bolig	2 940 000
Frdrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 400 000
Teknisk verdi bygninger:	1 540 000

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.

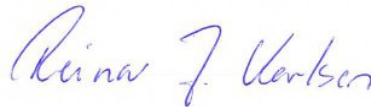
Normal tomteverdi: 150 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 1 690 000

6. Underskrift

Sortland, 11.12.2015



Reinar Karlsen

Rapporten er utført av autorisert medlemsforetak sertifisert av Norges TakseringsForbund (NTF).



Kjøkken.



Stue.



Bad kjeller.



Bad/wc hovedetasje.