

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 59: Bnr 59**
Kommune: **1860 VESTVÅGØY KOMMUNE**
Adresse: **Sennesvikveien 202, 8352 SENNESVIK**



MARKEDSVVERDI (normal salgsverdi):

KR. **750 000**

LÅNEVERDI:

KR. **600 000**

Enebolig:
Uthus uisolert:
M.fl.

73 m²

31 m²

BRUKSAREAL (BRA):

AREAL, P-ROM:

69 m²

0 m²

Utskriftsdato: 20.05.2015 Oppdrag nr: 215
Dato befaring: 15.05.2015

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Asbjørn O Johansen Takstforretning
Fygleheia 1, 8370 LEKNES
Telefon: 76 08 28 33
Organisasjonsnr: 955797299

Sertifisert takstmann:

Asbjørn O. Johansen Ingeniør M NITO Takstmann M NTF
Telefon: 90726333
E-post: a-odjo@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND





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

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befarings 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 befarings og oppdatering.

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

Egne forutsetninger

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

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon

Markedsverdi (normal salgsverdi) **Kr. 750 000**

Anbefalt låneverdi **Kr. 600 000**

Markedsvurdering

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og teknisk tilstand.

Det er i takstverdiene foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet, samt forhold vedr. vedlikehold etc. registrert under befaringsdagen.

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser i markedet.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringsstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Boligen trenger total renovering spesielt på grunn av vannskaden.



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokat Tore Haug
Takstmann:	Asbjørn O. Johansen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.05.2015. - For Ann Elise Werstad, møtte Marius Werstad. - Asbjørn O. Johansen Takstmann M NTF. Tlf. 90726333

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen har en pen beliggenhet med god utsikt spesielt mot øst og syd. Leknes som er kommunesenter og byen midt i Lofoten 9 m. Stamsund 13 km. Barne og ungdomsskole: 10 km Videregående skole: 9 km Hurtigruteanløp: 13 km Flyplass: 11 km Forretningssenter: 9 km
Om tomten:	Tomten er naturtomt og grenser mot sjøen.
Regulering:	Området er ikke regulert.
Adkomstvei:	Offentlig vei.
Tilknytning vann:	Sennesvik vannverk.
Tilknytning avløp:	Privat kloakk som går til sjøen.
Andre forhold:	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*** Det er en større vannskade i boligen som takstmann har vurdert til ca. kr. 100 000,- Skade på alle gulv i 1. etasje. Boligen ligger nært inn til offentlig vei så ny eier bør kontakte Vestvågøy kommune, for spørsmål vedr. eventuelle forandringer av bygningen eller påbygg. Det er ingen som kjenner til byggekonstruksjon så beskrivelse er etter det man kjenner til fra bygget ble oppført, så ny eier må regne med at det kan være feil i beskrivelse.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1860 VESTVÅGØY Gnr: 59 Bnr: 59
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	4 023,8 m ² Arealkilde: Eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Ann Elise Wærestad Kvanndalen 1 8352 Sennesvik
Kommentar:	Innhentet fra Eiendomsdata

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forsikringsavtale					
Grunnbokutskrift			Innhentet		Ja
Kvitt. off. avgifter		Stipulert			
Situasjonskart			Innhentet		Ja
Eiendomsdata.no			Innhentet		



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1900 Kilde: Stipulert.
Anvendelse:	Bolig

Kommentar	
Vedlikehold:	Bolig mindre bra. Sjå og naust tilfredsstillende.
Standard:	Bolig har mindre bra standard. Det er vannskade på boligen som etter opplysning fra person som har vurdert skaden for forsikringsselskap ca. 100.000,- kroner.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller					Ikke måleverdi
1. etasje	53	47	43	4	
Loft	30	26	26		
Sum bygning:	83	73	69	4	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Målt på stedet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		
1. etasje	Gang 1, kjøkken, stue, gang 2, bad/wc, soverom	Bod
Loft	Gang, 3 soverom	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Enebolig
Bygning, generelt Bygge år for boligen er det ingen som kan svare på. Ikke tilfredsstillende vedlikeholdt. Vannskade på boligen for ca. 100.000.- kroner.
Drenering Ikke tilfredsstillende. Vanskelig å få drenering til å virke på boligen med natursteinsmur.
Gulv på grunn Gulv i kjeller var betong.
Frittstående dekker Bjelkelag av tre med
Yttervegger yttervegger av tømmer med utvendig papp, lekter og stående panel som er malt. Innvendige yttervegger kledd med plater. Kan være feil i beskrivelse vedr. yttervegger.
Bærende innervegger Plank/bindingsverk.



Takkonstruksjoner
Sperrer, tro, papp, lekter og teknet med planja. Ikke montert takrenner. Kan være feil i beskrivelse vedr. tak.
Vinduer
Det var noen vinduer med isolerglass og noen koblet vinduer.
Ytterdører og porter
Ytterdør av tre. Eldre type.
Innvendige dører
Malte dører.
Overflater på innvendige gulv
Gang gulv 5/4" gulvbord. Kjøkken 5/4" gulvbord belegg. Stue 5/4" gulvbord belegg. Soverom 5/4" gulvbord belegg. Bod 5/4" gulvbord belegg. Bad/wc 5/4" gulvbord belegg.
Overflater på innvendige vegger
Gang tømmer malt og panel på noen vegger malt. Kjøkken panel malt. Bod plater malt. Stue panel malt. Bad/wc 5/4" gulvbord belegg. Soverom loft vegger strei malt, plater malt. Gang panel malt.
Overflater på innvendig himling
1. etasje himlinger i hovedsak kledd mellom bjelker og malt. Loft plater malt.
Piper, plassbygde ildsteder m.v.
Pipe murt over tak.
Kjøkkeninnredning
Kjøkkbenk, overskap, vifte, arbeidsplate.
Innredning og garnityr for våtrom
Innredning demontert på grunn av vannskade.
Bunnledninger for sanitærinstallasjoner
Bunnledninger type ukjent.
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Vannledning kobber. Må renoveres.
Armaturer for sanitærinstallasjoner
Eldre type.
Elkraft, generelt
Må renoveres.

Uthus uisolert


Bygningsdata	
Byggeår:	1950 Kilde: Stipulert dato

Kommentar	
Standard:	Ganske bra.
Vedlikehold:	Tilfredsstillende

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	32	31		31	
Sum bygning:	32	31	0	31	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus uisolert	
Bygning, generelt	
Fundament betong i 1/3 av bygningen og perle fundamentering på den øvrige del av bygningen. Gulv i 1/3 er betong og øvrige del trebjelkelag og tregulv. Bygningen er oppført av bindingsverk og utvendig kledning stående panel som er malt. Tak sperrer, åser og tekket med bølgeblekk. Labankdør.	
	Sjå.

Naust m/tilbygg

Bygningsdata	
Byggeår:	1950 Kilde: Stipulert dato
Anvendelse:	Lager

Kommentar	
Vedlikehold:	Godt vedlikeholdt. (Spesielt tilbygg)
Standard:	Tilfredsstillende

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	55	53		53	
Sum bygning:	55	53	0	53	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		

Konstruksjoner og innvendige forhold - Naust m/tilbygg

Bygning, generelt

Fundament av betong og leca blokk. Gulv betong.
Vegger bindingsverk med utvendig stående panel som er malt.
Tak av tre: Sperrer, åser og tekket med bølgeblikk.
Labankdører



Naust med tilbygg.



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter. Stipuler	Kr.	6 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	7 000
Sum årlige kostnader	Kr.	13 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 618 800
	Kr.	190 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	658 800
Uthus uisolert		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Sum teknisk verdi – Uthus uisolert	Kr.	240 000
Naust m/tilbygg		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	412 500
Sum teknisk verdi – Naust m/tilbygg	Kr.	412 500
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 311 300

LEKNES, 20.05.2015

Asbj. O. Johansen

Asbjørn O. Johansen Ingeniør M NITO Takstmann M NTF
Telefon: 90726333

Andre bilder



Fasade mot off. vei.



Fasade syd.



Sjå



Kjøkken.



Fasade øst.



Utsikt mot syd



Naust, sjå og bolig.



Naust med tilbygg



Utsikt.



Data fra www.eiendomsdata.no

Dato: 19.05.2015

Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon. Data ajourføres kontinuerlig.

Eiendomsdata

Kommunenr/navn	1860 VESTVÅGØY
Gnr/bnr	59/59
Tinglyst	Ja
Etablert dato	09.08.2006
Antall teiger	1
Næringsgruppe	Bolig
Areal tomt (m ²)	4 023,8
Kilde areal	Areal hentet fra eiendomsbase
Fylke	1800 NORDLAND
Tettbebyggd	Nei
Kjøpesum	0
Omsetningsdato	09.10.2007
Omsetning	Gave

Bygningsdata

Bygningstype	Naust båthus sjøbu
Status	Tatt i bruk
Bruksareal totalt	49,0
Bruksareal annet	49,0
Har heis	Nei
Antall etasjer	1
Oppdatert dato	20.03.2007
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	49,0
Bruksareal annet bolig	49,0
Bygningstype	Enebolig
Status	Tatt i bruk
Bruksareal totalt	69,0
Bruksareal bolig	69,0
Antall boliger	1
Har heis	Nei
Antall etasjer	2
Oppdatert dato	20.03.2007
Boliginformasjon:	
Leilighetsnr	1
Boligens areal	69,0
Bruksenhet type	Bolig
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	43,0
Bruksareal bolig	43,0
Etasjedata:	
Etasjenavn	Loft
Bruksareal totalt	26,0
Bruksareal bolig	26,0
Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig
Status	Tatt i bruk

Bruksareal totalt	27,0
Bruksareal annet	27,0
Har heis	Nei
Antall etasjer	1
Oppdatert dato	20.03.2007
Etasjedata:	
Etasjenavn	Hovedetasje
Bruksareal totalt	27,0
Bruksareal annet bolig	27,0

Adressedata

Adresse	Sennesvikveien 202
Postnummer/sted	8352 SENNESVIK
Tettbebyggd	Nei
Grunnkrets	SENNESVIK
Valgkrets	STAMSUND
Kirkesogn	Stamsund

Hjemmelsforhold

Navn	WÆRSTAD ANN ELISE
Født	15.05.1961
Adresse	KVANNDALEN 1
Postnummer/sted	8352 SENNESVIK
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.

