



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

Ramså

8485 DVERBERG

Gnr. 30 Bnr. 14

ANDØY KOMMUNE



Utført av:

**Asle Thomassen**

Ingeniør/Takstmann MNTF

**Pål Juliussen**

Ingeniør/Takstmann MNTF



## Verdi- og lånetakst over

**Enebolig**

**Ramså**

8485 DVERBERG

Gnr. 30 Bnr. 14

ANDØY KOMMUNE

### Oppdrag og forutsetninger

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

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 har landlig beliggenhet på Ramså, ca 20 km fra Andenes og 30 km fra Risøyhamn. Andenes er kommunesenteret, og har et bra utbygd offentlige tilbud. Adkomst til eiendom fra fylkesvei. Rolig og barnevennlig strøk. Flotte turmuligheter bokstavelig talt fra dørstokken.

#### TOMTEN

Svakt skrånende tomt. Parkeringsmuligheter ved bolig. Tomten var på befaring dekket av snø, så noen beskrivelse i detalj gis ikke. Greit utsyn i alle retninger.

#### BEBYGGELSEN

I tillegg til huset, er det en nyere garasje ved huset. Det er også en liten dokkestue, men denne er ikke beskrevet i taksten. Lite omkringliggende bebyggelse, men det som finnes er eneboliger av tilsvarende type.

#### STANDARD

Huset må sies å ha en normal standard ut fra byggeår. Takstmann kjenner ikke til at det er gjort noen større oppgraderinger de senere år.

#### ANDRE FORHOLD

Grunnbokutskrift vedlagt. Takstmann har ikke vært i kontakt med eier i forbindelse med taksten.



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 14 KOMMUNE ANDØY  
Adresse: Enebolig - Ramså, 8485 DVERBERG

### Markeds- og låneverdi

Enebolig i landlige omgivelser. Noe etterslep på vedlikehold.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	600 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	510 000

Sortland, 22.12.2015

Asle Thomassen  
Ingeniør/Takstmann MNTF

Pål Juliussen  
Ingeniør/Takstmann MNTF



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 14 KOMMUNE ANDØY  
Adresse: Enebolig - Ramså, 8485 DVERBERG

### Rekvirent

Rekvirert av: Advokatfirma Wold AS v/Stian Paulsen

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 16.12.2015 Pål Juliussen Takstmann Tlf.: 469 16 178

### Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Grunnbokutskrift	Dato ajour 17.12.2015
	Egne observasjoner	Dato 16.12.2015
	Eiendomsinformasjon	Dato 05.05.2015

### Vedlegg

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

### Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. 30 Bnr. 14
Hjemmelshaver:	Svein-Martin Arnesen Rian
Tomt:	Eiet tomt. Areal 1 686,6 m <sup>2</sup> I følge Eiendomsdata.
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Privat. Kloakk til septikk. Forutsettes godkjent.
Regulering:	Ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	Kr 9 000 Stipulert av takstmann
Kjøpesum:	Kr 125 000 År/dato: 11.05.1993 Annet, ifølge Eiendomsdata.

### Forsikringsforhold

Premiebeløp:	Kr 8 000
Kommentar:	Ingen opplysninger fra eier, stipulert av takstmann.

### Ligningstakst

Ligningstakst:	Ikke oppgitt
----------------	--------------





Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 14 KOMMUNE ANDØY  
Adresse: Enebolig - Ramså, 8485 DVERBERG

### Bygninger på eiendommen

#### Enebolig

Byggeår: 1973. I følge Eiendomsdata.

#### Garasje

Byggeår: 2010. Ifølge Eiendomsdata.

### 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](http://www.nitotakst.no) og [www.ntf.no](http://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 <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1.etg	130	122	111	11	Vindfang, 2 boder, vaskerom, gang, bad/wc, 3 soverom, stue, kjøkken, hobbyrom
<b>Sum bygning</b>	<b>130</b>	<b>122</b>	<b>111</b>	<b>11</b>	

### Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1.etg	Vindfang, vaskerom, gang, bad/wc, 3 soverom, stue, kjøkken, hobbyrom	2 boder



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 14 KOMMUNE ANDØY  
Adresse: Enebolig - Ramså, 8485 DVERBERG

### Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	36	30		30	Bod/garasje
<b>Sum bygning</b>	<b>36</b>	<b>30</b>		<b>30</b>	

### Garasje - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Bod/garasje

## KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

### Enebolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Enebolig	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Tidstypisk enebolig i en etasje med kryperom og kaldloft. Kryperom ikke inspisert pga manglende høyde, plast på synlige deler av bakken. <i>Påkostninger:</i> Ingen vesentlige oppgraderinger de senere år. <i>Vedlikehold ol:</i> Noe etterslep på vedlikehold.</p> <p><b>210 Grunn og fundamenter, generelt</b> Grunn trolig planert steinfylling, fundamenter etter byggeårets standard.</p> <p><b>212 Drenering</b> Drenering trolig fra byggeår. <i>Vedlikehold ol:</i> Bygningen står på ventilert ringmur, så drenering er ikke av avgjørende betydning. I tillegg er det generelt fall fra bygning.</p> <p><b>225 Yttervegger</b> Ventilert ringmur av betongstein. Yttervegger av isolert bindingsverk, utvendig pålagt stående bordkledning. <i>Vedlikehold ol:</i> Maling flasser av bordkledning over deler av huset.</p> <p><b>227 Takkonstruksjoner</b> A-tak, W-takstoler, undertak av trefiberplater (su-takplater), utvendig kledd med bølgeeternitt. Takstige i tre. Takrenner og nedløp i plast. Adkomst til kaldloft via luker i bod og gang. Isolert undergurt (sydde matter). Tak kun inspisert fra bakken og kaldloft, snø på taket på befaringsstige ikke tilgjengelig. <i>Vedlikehold ol:</i> Snøfanger ikke montert. Enkelte fuktmerker i undertak, blant annet ved pipa.</p>



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 14 KOMMUNE ANDØY  
Adresse: Enebolig - Ramså, 8485 DVERBERG

**233 Vinduer**

2-lags vinduer av forskjellig årgang, hovedsakelig 1973. Blyglassvindu i hobbyrom.

*Påkostninger:*

Vinduer i stue fra 2004.

*Vedlikehold ol:*

Vinduer har generelt behov for vedlikehold. Mest utvendig, men også noe innvendig. En del harde pakninger. Punkterte vinduer i bod ved entré og 2 soverom, fuktskader på de samme vinduene. Fuktskader i vindu på bad. Ellers stort sett mindre fuktmerker.

**235 Ytterdører og porter**

Inngangsdør med glass sidefelt. Altandør med glassfelt fra stue til balkong.

*Vedlikehold ol:*

Altandør er noe slitt både utvendig og innvendig, lås/vrider er løs, mangler utvendig vrider.

**242 Gulvsystemer**

Etasjeskiller etter byggeårets standard oppbygging (stubbloft). Kledd under med bord (mot krypkjeller). Gulv er pålagt belegg og laminat. Fliser i vindfang. Pusset betong i vaskerom.

**244 Innvendige dører**

Slette folierte dører. Glass i dør mellom VF og gang.

*Vedlikehold ol:*

En del (normal) slitasje. Stygge merker (hull) i dør til bod, bad og et soverom. Vrider og beslag løs på dør til bad.

**254 Overflater på innvendige vegger**

Malte plater, panel og strie/tapet. Noe "Koreapanel" i VF. Brystning i gang, del av stue og et soverom. Våtromstapet på bad.

*Vedlikehold ol:*

Lister rundt åpning mellom gang og stue mangler, noe tapet revet bort. Lister rundt dør på et soverom (av plast) mangler delvis. Stygge overflater på vegger, samme rom. Gulvlister mangler i deler av hobbyrom. Fuktmerker i vaskerom, ved avløp fra vaskemaskin.

**255 Overflater på innvendig himling**

Malte plater i de fleste rom. Panel i boder og vaskerom, samt hobbyrom. Skråtak i hobbyrom.

*Vedlikehold ol:*

Maling flasser av takplater på bad, mulig kondensskade. plater bør byttes. Stor åpning i hjørne på taklist på et soverom.

**262 Balkonger, terrasser ol.**

Liten balkong med adkomst fra hobbyrom og bakkenivå. Dekke, trapp og rekkverk i tre.

*Vedlikehold ol:*

Flater dekket av snø, så nøyere beskrivelse blir vanskelig.



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 14 KOMMUNE ANDØY  
Adresse: Enebolig - Ramså, 8485 DVERBERG

- 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v.**  
Elementpipe, trolig fra byggeår. Pipebeslag montert. I stue er pipa kledd inn (3 sider) med lettklinker pålimt naturstein.  
*Vedlikehold ol:*  
Pipe er kun visuelt kontrollert.
- 272 Kjøkkeninnredning**  
Eldre kjøkkeninnredning (trolig fra byggeår) med malte fronter. Består av 3,9 m benk, inkl 1,5 m oppvaskbenk med utslagsvask, kum og avrenning. Oppvaskmaskin under benk. 3,6 m overskap inkl ventilator, utkast over tak. 40 cm høyskap. Plass for komfyr og frittstående kjøl/frys. Ukjent om hvitevarer følger med.  
*Vedlikehold ol:*  
En del slitasje, spesielt hengsler. Fuktskade på oppvaskbenk under utslagsvask. "Folie" på kanten av benkeplate revet av.
- 273 Innredning og garnityr for våtrom**  
Bad: 60 cm vask med skap under, 2 stk 30 cm speilskap, toalett, badekar. Vaskerom: Opplegg for vaskemaskin.  
*Vedlikehold ol:*  
Bad: Store fuktskader i front av innredning. Skader etter drypplekkasje innvendig i skap. Sluk ikke påvist, manglende adkomst.  
Vaskerom: Hele gulvet var dekket av klær, så evt sluk er ikke påvist.
- 274 Skap og reoler**  
Til sammen 2,6 m frittstående garderobeskap på soverom. noen hyller i bod. Del av eldre kjøkkeninnredning på vaskerom.
- 300 VVS-installasjoner, generelt**  
200 l VV-bereder i vaskerom. Stoppekran ikke påvist.
- 320 Varme, generelt**  
Vedovn i stue. Stråleovn på vegg, bad. Resterende panelovner (tilsv).
- 360 Luftbehandling, generelt**  
Kjøkkenventilator. Resterende ventiler i vegg/lufting via vinduer.
- 400 Elkraft, generelt**  
Normalt opplegg etter byggeårets standard. Kan være noe i underkant for "moderne bruk". Sikringskap i gang, krussikringer.  
*Vedlikehold ol:*  
Ikke spesielt vurdert av undertegnede. Det anbefales at en fagperson vurderer anlegget. Løs lyslist på kjøkken.

## Garasje

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Garasje	<p><b>200 Bygning, generelt</b> Nyere garasje i bra stand. Murt opp 2 legg lettklinker, deretter sandwich-element. innvendig bæring av 4-kantstål. Pusset og malt gulv. Utvendig kledd med liggende bordkle. Taktekke av bølgeeternitt. Takrenner og nedløp i plast/metall. Adkomst via eldre uisolert inngangsdør med stort glassfelt, samt leddport (en del smalere enn vanlig garasjeport). 2-lags vinduer fra 1974/76. Det er isolert og lagt plast i tak, men ingen kledning.</p>





Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 14 KOMMUNE ANDØY  
Adresse: Enebolig - Ramså, 8485 DVERBERG

En del hyller og benker.

*Vedlikehold ol:*

En del fuktmerker innvendig på vinduer, vindu mot nord lot seg ikke åpne. Trenger noe utvendig vedlikehold.

## VERDIBEREGNING

### Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	9 000	
	Forsikring:	8 000	
	Administrasjon og div.:	1 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	8 000	
	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	3 050 000
Garasje	320 000

Sum normale byggekostnader: 3 370 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): 1 170 000

**Teknisk verdi bygninger: 2 200 000**

### 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: 300 000**

### Teknisk verdi inkludert tomteverdi

**Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 2 500 000**

### Markeds- og låneverdi

**Markedsverdi:** Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: 600 000

**Låneverdi:** Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: 510 000



Eiendom: Gnr. 30 Bnr. 14 KOMMUNE ANDØY  
Adresse: Enebolig - Ramså, 8485 DVERBERG



Del av stue.



Spisekrok.



Kjøkken.



Bad.



Soverom.



Garasje.